

COMUNE DI
SANTA CROCE SULL' ARNO
(Provincia di Pisa)

Variante
al
Piano Strutturale

***Relazione Illustrativa
delle Linee progettuali e
delle Tavole del Progetto di P.S.***

Indice

Tavole di Piano Strutturale.....	5
Premesse.....	10
CAPO I – SISTEMI TERRITORIALI.....	13
PS. 1a-1b: Il Sistema Territoriale Toscano secondo la visione del PIT Regionale.....	13
PS. 1a: Area del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000.....	13
PS. 1b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000.....	14
CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI.....	16
PS. 2a-2b: Invarianti strutturali: La Città Policentrica Toscana.	16
PS. 2a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000.....	16
PS. 2b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000.....	16
PS. 3a-3b: Invarianti strutturali: La presenza industriale in Toscana.....	17
PS. 3a: Il territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie - scala 1:30.000.....	17
PS. 3b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000.....	17
PS. 4a-4b-4c: Invarianti strutturali: I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale.....	18
PS. 4a: Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie - 1:25.000.....	19
PS. 4b-4c: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:5.000.....	20
PS. 5a-5b: Invarianti Strutturali: Il Patrimonio Collinare della Toscana - Le Cerbaie.....	21
PS. 5a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - 1:30.000.....	21
PS. 5b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000.....	21
PS. 6a-6b: Invarianti Strutturali: Le infrastrutture di Interesse Regionale e Sovracomunale.....	22
PS. 6a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000.....	22
PS. 6b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000.....	23
CAPO III – SISTEMI FUNZIONALI.....	24
PS. 7: Sistemi Funzionali: La Toscana dell'attrattività e della accoglienza.....	25
PS. 8: Sistemi Funzionali: La Toscana delle reti.....	26
PS. 9: Sistemi Funzionali: La Toscana della nuova qualità e della conoscenza.....	27
PS. 10: Sistemi Funzionali: La Toscana della coesione sociale e territoriale.....	28
CAPO IV – STRATEGIE DI SVILUPPO ED U.T.O.E.....	29
PS. 11: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.....	29

PS. 11a: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000	29
PS. 11b: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000	29
Le UTOE – Ambito del Capoluogo.....	31
Le UTOE – Ambito di Staffoli	39
CAPO V – DIMENSIONAMENTO	43
Potenzialità residua dello strumento urbanistico vigente	43
Funzioni residenziali e complementari	43
Funzioni produttive.....	44
Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale.....	45
Funzioni residenziali e complementari	45
Analisi degli standard	48
Funzioni produttive.....	49
Tabella di sintesi del Dimensionamento.....	51

Tavole di Piano Strutturale

QUADRO CONOSCITIVO

(Per l'analisi delle Tavole di Q.C. si rimanda alla Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo).

Q.C. 01 - Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo – Documento.

Allegato QC 1a - Foto satellitare dell'Ambito del Capoluogo

Allegato QC 1b - Foto satellitare dell'Ambito di Staffoli

Allegato QC 2 - Rapporto sull'ambiente del Comune di Santa Croce sull'Arno

Allegato QC 3 - Rapporto Sociale del Comune di Santa Croce sull'Arno

Allegato QC 4 - Rapporto Socio Economico del Comune di Santa Croce sull'Arno

Allegato QC 5 - Analisi Socio Economica della frazione di Staffoli.

Allegato QC 6 – Documento RIR¹.

Carte di Inquadramento Territoriale

Q.C. 02a - Inquadramento Territoriale - Limiti amministrativi – Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – 1:30.000.

Q.C. 02b - Inquadramento Territoriale - Orografia del territorio e corsi d'acqua principali – Territorio Comunale – 1:10.000.

Indagini geologico-tecniche

QC. 03- a.1 – Carta Geologica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03- a.2 – Carta Geologica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03- b – Sezione Geologica

QC. 03- c.1 – Carta Litologico Tecnica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03- c.2 – Carta Litologico Tecnica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03- d.1 – Carta dei dati di base – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03- d.2 – Carta dei dati di base – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03- f – Carta dell'acclività – scala 1:5.000.

QC. 03- g.1 – Carta idrogeologica e del reticolo minore – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03- g.2 – Carta idrogeologica e del reticolo idraulico – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03- h.1 – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03- h.2 – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03- i.1 – Carta delle aree a pericolosità idraulica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

¹ Modifica a seguito delle osservazioni 24-A-b (Provincia di Pisa) e 25 (Regione Toscana)

- QC. 03- i.2 – Carta delle aree a pericolosità idraulica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.
- QC. 03- 1.1 – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.
- QC. 03- 1.1 – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.
- QC. 03- m.1 – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale – Amb.S. Croce – scala 1:5.000.
- QC. 03- m.1 – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.
- Allegato QC 03.1 – Dati di base*
- Allegato QC 03.2 – Dati di base idrogeologici*
- Allegato QC 03.3 – Indagine geofisica*

Carte dei vincoli

- Q.C. 04a - Vincoli sovraordinati – Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale – Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – 1:25.000.
- Q.C. 04b - Vincoli sovraordinati – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica ed impiantistica – Territorio Comunale – 1:10.000

Analisi Agronomica ed uso del suolo

- Q.C. 05a - Analisi Agronomica ed uso del suolo – Rilievo inverno 2007-08 – Territorio Comunale – 1:10.000
- Q.C. 05b - Analisi Agronomica ed uso del suolo – Rilievo inverno 2007-08 – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.
- Q.C. 05c - Analisi Agronomica ed uso del suolo – Rilievo inverno 2007-08 – Ambito di Staffoli – 1:5.000.

Analisi Storica

- Q.C. 06a - Analisi Storica – Le evidenze storico-archeologiche del territorio comunale di S. Croce sull'Arno – Territorio Comunale – 1:20.000.
- Q.C. 06b - Analisi Storica – Carta particolare delle evidenze storico-archeologiche della pianura di S. Croce – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:10.000.
- Q.C. 06c - Analisi Storica – Carta particolare delle evidenze storico-archeologiche dell'ambito di Staffoli – Ambito di Staffoli – 1:10.000.
- Q.C. 06d - Analisi Storica – Edilizia storica e elementi architettonici del centro storico di S. Croce – Ambito del centro storico di Santa Croce sull'Arno - 1:5.000.
- Q.C. 06e - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino – Territorio comunale – 1:10.000.
- Q.C. 06f - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.
- Q.C. 06g - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino – Ambito di Staffoli – 1:5.000.
- Q.C. 06h - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino georeferenziate – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.

- Q.C. 06i - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino georeferenziate – Ambito di Staffoli – 1:5.000.
- Q.C. 06j - Analisi Storica – Mappe del Catasto Leopoldino georeferenziate – Particolari dei centri abitati – 1:1.000.
- Q.C. 06k - Analisi Storica – Analisi delle permanenze nelle mappe del Catasto Leopoldino – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.
- Q.C. 06l - Analisi Storica – Analisi delle permanenze nelle mappe del Catasto Leopoldino – Ambito di Staffoli – 1:5.000.
- Q.C. 06m - Analisi Storica – Lettura cronologica degli insediamenti – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.
- Q.C. 06n - Analisi Storica – Lettura cronologica degli insediamenti – Ambito di Staffoli – 1:5.000

Sistema della mobilità attuale

- Q.C. 07a - Sistema della mobilità – Inquadramento infrastrutturale e classificazione delle infrastrutture viarie per funzioni – Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:25.000
- Q.C. 07b - Sistema della mobilità – Classificazione delle infrastrutture viarie per competenze – Territorio comunale – 1:10.000.
- Q.C. 07c - Sistema della mobilità attuale – Linee del trasporto pubblico – Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:25.000

Carte dei Servizi

- Q.C. 08a - Carta dei servizi – Servizi a rete – Ambito di Santa Croce sull'Arno e Ambito di Staffoli – 1:10.000.
- Q.C. 08b - Carta dei servizi – Servizi puntuali – Ambito di Santa Croce sull'Arno e Ambito di Staffoli – 1:10.000 e 1:2.000.

Analisi della pianificazione esistente

- Q.C. 9a - Analisi degli strumenti urbanistici vigenti – Analisi del Piano Strutturale vigente – Territorio comunale – 1:10.000.
- Q.C. 9b - Analisi della pianificazione vigente – Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000.
- Q.C. 9c - Analisi della pianificazione vigente – Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente – Ambito di Staffoli – 1:5.000.

Analisi Socio Economica

- Q.C. 10 - Analisi Socio Economica - Analisi delle attività produttive, degli esercizi commerciali e delle strutture ricettive – Ambito di Santa Croce sull'Arno e centro di Staffoli – 1:5.000.

PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE

Sistemi Territoriali

- P.S. 01 - Sistemi Territoriali:

P.S. 01a - Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:25.000

P.S. 01b - Territorio Comunale di Santa Croce – 1:10.000

Carta delle Invarianti Strutturali

P.S. 02 - Carta delle Invarianti Strutturali – La città policentrica toscana:

P.S. 02a - Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:30.000

P.S. 02b - Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

P.S. 03 - Carta delle Invarianti Strutturali – La presenza industriale

P.S. 03a - Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:30.000

P.S. 03b - Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

P.S. 04a - Carta delle Invarianti Strutturali – I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale secondo la visione del PIT – Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:25.000

P.S. 04b - Carta delle Invarianti Strutturali – I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale – Ambito di Santa Croce sull'Arno – 1:5.000

P.S. 04c - Carta delle Invarianti Strutturali – I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale – ambito di Staffoli – 1:5.000

P.S. 05 - Carta delle Invarianti Strutturali – Il Patrimonio Collinare della Toscana:

PS. 05a - Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:25.000

PS. 05b - Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

PS. 06 - Carta delle Invarianti Strutturali – Infrastrutture di interesse regionale e sovracomunale:

PS. 06a - Territorio del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie – 1:30.000

PS. 06b - Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

Sistemi Funzionali

PS. 07 - Sistemi Funzionali – La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza – Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – 1:30.000

PS. 08 - Sistemi Funzionali – La Toscana delle Reti – Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – 1:30.000

PS. 09 - Sistemi Funzionali – La Toscana della nuova qualità e della conoscenza – Territorio Comunale di Santa Croce – 1:30.000

PS. 10 - Sistemi Funzionali: La Toscana della coesione sociale e territoriale – Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

Strategie di Sviluppo ed U.T.O.E.

PS. 11a - Strategie di Sviluppo ed U.T.O.E. – Inquadramento a scala territoriale delle strategie del PS – Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – 1:30.000

PS. 11b - Strategie di Sviluppo ed U.T.O.E. – Inquadramento a scala comunale delle strategie del P.S. – Territorio Comunale di Santa Croce – 1:15.000

Documenti e Norme

PS. 12a - Relazione Illustrativa delle Linee progettuali e delle Tavole del Progetto di P.S. – Documento.

PS. 12b1 - Valutazione Integrata della sostenibilità ambientale, sociale ed economica – Documento.

PS. 12b2 - Relazione della Valutazione d'Incidenza sui SIR – Documento.

PS. 12b3 - Relazione di Sintesi – Documento.

PS. 12b3 - VAS e Rapporto Ambientale².

PS. 12c - Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A. – Parte Statutaria - Sistemi Territoriali - Invarianti; Parte Strategica - Sistemi Funzionali – U.T.O.E. – Documento.

² Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-a da parte della Regione Toscana.

Premesse

La presente **Variante al Piano Strutturale** vigente, pur avviata secondo obiettivi e criteri di carattere comunale, deve fare oggi riferimento al **nuovo Piano di Indirizzo Territoriale** – PIT – regionale approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007.

C'è da rilevare che quest'ultimo strumento, ancorché contraddire le tematiche contenute nell'Avvio del Procedimento già effettuato, le esalta e consente di inquadrarle in una visione più ampia, regionale, del territorio.

Pertanto, visto che ai nuovi strumenti di pianificazione del territorio comunale viene richiesta la "coerenza" con il nuovo PIT regionale, si è ritenuto corretto, anche in seguito al contributo pervenuto dalla Regione Toscana in data 15 ottobre 2007 relativamente all'Avvio del Procedimento della Variante al P.S. deliberata dalla Giunta Comunale il 14 giugno 2007 (del. n. 39), **reimpostare la redigenda Variante al P.S. secondo la visione del nuovo strumento di indirizzo regionale.**

L'individuazione dei Sistemi Territoriali e Funzionali e delle Invarianti Strutturali finalizzate alla definizione dello Statuto del Territorio, viene organizzata secondo la visione del PIT regionale.

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, redatto in seguito alla emanazione della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005 ed approvato dal Consiglio Regionale il 4 aprile 2007 con Del. n. 45, sostituisce il precedente PIT e richiede che gli enti si adeguino a questo quadro di riferimento regionale, che costituisce una sorta di Piano Strutturale regionale, che a sua volta interagisce con il **Piano Regionale di Sviluppo (PRS).**

Pianificazione territoriale e programmazione dello sviluppo economico costituiscono due facce della stessa medaglia: lo sviluppo per essere sostenibile, ed essere quindi vero sviluppo, deve trovare nelle risorse e nelle peculiarità del territorio i propri limiti ma anche le leve della propria valorizzazione.

Il PIT regionale contiene un Quadro Conoscitivo delle risorse territoriali, ma contiene soprattutto un **Quadro Conoscitivo non "neutro", ma letto ed interpretato ai fini di un possibile sviluppo della Toscana in linea con la sua storia e le sue peculiarità.**

Lo **Statuto del Territorio**, elemento cardine del PIT regionale, non è costituito solamente da prescrizioni conservative delle risorse riscontrate attraverso l'analisi conoscitiva, ma anche da strategie di sviluppo sostenibile tali da preservare e valorizzare le risorse stesse sia di carattere fisico-ambientale che socio-economico e culturale.

La struttura del territorio toscano si configura mediante i **Sistemi Territoriali** ed i **Sistemi Funzionali.**

Il Sistema Territoriale Toscano è letto nelle sue componenti essenziali, come componente urbana, definita "**Universo Urbano**", e come componente rurale, definita "**Universo Rurale**". Tale

articolazione essenziale necessita di articolazioni “**sub-territoriali**” in funzione delle specificità dei luoghi e dei territori ed è questo il compito dei Piani Strutturali degli enti territoriali locali.

Le invarianti Strutturali correlate al suddetto Sistema Territoriale, che **definiscono lo Statuto del Territorio**, sono a loro volta così sinteticamente definite:

- a) **La città policentrica** toscana
- b) **La presenza industriale** in Toscana
- c) **I beni paesaggistici** di interesse unitario regionale
- d) Il patrimonio collinare della Toscana
- e) **Il patrimonio costiero**, insulare e marino della Toscana (che non ricomprende il territorio di Santa Croce sull'Arno)
- f) **Le infrastrutture** d'interesse regionale

Lo Statuto del Territorio così prefigurato dal PIT regionale come “**Invarianti Strutturali**” e come “**Agende**” per l'applicazione dello Statuto del Territorio viene definito nella Disciplina di Piano attraverso **Direttive e Prescrizioni correlate**.

I Sistemi Funzionali costituiscono il raccordo fra gli obiettivi strategici del PIT, definiti anche “**Metaobiettivi**” ed il Piano Regionale di Sviluppo, i piani integrati, la programmazione economica; essi costituiscono il quadro di riferimento analitico e valutativo per il coordinamento cooperativo fra Regione ed enti locali ai fini del perseguimento degli obiettivi strategici del PIT.

I Sistemi Funzionali sono così individuati:

- a) La Toscana della **nuova qualità e della conoscenza**
- b) La Toscana delle **reti**
- c) La Toscana della **coesione sociale e territoriale**
- d) La Toscana dell'**attrattività e della accoglienza**

I Metaobiettivi individuati dal PIT sono tre e sono sinteticamente così definiti:

- a) **Integrare e qualificare** la città policentrica toscana .
- b) **Sviluppare e consolidare** la presenza industriale in Toscana.
- c) **Conservare il valore** del patrimonio territoriale della Toscana.

Una lettura incrociata fra metaobiettivi e sistemi funzionali consente di effettuare una **valutazione integrata** sulla applicazione dello Statuto del Territorio prefigurato dal PIT.

Alla luce del suddetto quadro di riferimento del PIT regionale si ritiene che anche i Piani Strutturali comunali così come i Piani Territoriali di Coordinamento provinciali debbano uniformarsi almeno metodologicamente al PIT regionale in modo da avere un **quadro di pianificazione regionale unitario** sia pure articolato e arricchito dalle istanze territoriali e istituzionali locali.

Nell'affrontare la pianificazione strutturale di un Comune, pertanto, è opportuno individuare un **territorio “sub-regionale”** abbastanza ampio all'interno del quale poter leggere le componenti

territoriali del PIT regionale al fine di poter valutare metodologicamente le coerenze con il PIT ed al tempo stesso partecipare in modo coordinato alla pianificazione regionale a livello sub-regionale in modo omogeneo anche al fine dell'effettuazione di analisi e interpretazioni corrette dello sviluppo e di valutazioni economiche ed ambientali attendibili e comparabili.

In questa ottica il **quadro di riferimento territoriale** del Comune di Santa Croce sull'Arno è stato individuato **nell'area del Medio Valdarno** (Comprensorio del Cuoio e della Calzatura) per quanto riguarda il capoluogo ed il territorio della pianura, e nel **Comprensorio delle Colline delle Cerbaie**, per quanto riguarda la frazione di Staffoli ed il territorio collinare.

Tale visione territoriale della pianificazione è sempre importante e auspicabile, ancor più per un comune come Santa Croce sull'Arno limitato territorialmente e **diviso in modo non contiguo** nelle sue due componenti territoriali, **capoluogo e frazione**, ma importante territorialmente per le sua posizione e per le risorse economiche e sociali ivi presenti.

La costruzione del nuovo Piano Strutturale pertanto tiene di conto in maniera permanente del **contesto territoriale entro cui il Comune di Santa Croce sull'Arno** è inserito, in modo da comprenderne correttamente le problematiche e soprattutto per inquadrarne correttamente le proposte progettuali considerato che in taluni casi esse, come nel caso del sistema infrastrutturale, interessano i comuni vicini. In conseguenza di tale impostazione sia il Quadro Conoscitivo, di cui l'elenco finale delle tavole sintetizza la composizione, che il Progetto di Piano Strutturale contiene sempre oltre alle carte relative al territorio comunale anche l'inquadramento territoriale con i tematismi correlati.

I temi principali della presente Variante al P.S. possono essere brevemente riassunti nel seguente elenco:

- §) Sistemi infrastrutturali
- §) Difesa idraulica
- §) Sistema della produzione
- §) Sistema urbano
- §) Progetto Staffoli – Progetto Cerbaie

CAPO I – SISTEMI TERRITORIALI

PS. 1a-1b: Il Sistema Territoriale Toscano secondo la visione del PIT Regionale

PS. 1a: Area del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000

Una prima carta tende perciò ad analizzare l'area vasta in cui è inserito il Comune di S. Croce sull'Arno secondo i due criteri cardine in cui il PIT regionale suddivide il territorio regionale: l' **“Universo rurale”** e l' **“Universo urbano”**.

Il territorio preso in esame **racchiude in piccolo tutte le caratteristiche individuate per il territorio toscano** nel suo complesso: centri urbani principali e centri urbani minori con forti identità ed un connettivo rurale fortemente articolato, a carattere agricolo periurbano come nella piana dell'Arno, e agricolo con forti valenze ambientali per la parte collinare e per le zone umide dei paduli di Bientina e di Fucecchio. Alla scala di area vasta sovracomunale sub-regionale l'“Universo Rurale” che qui viene identificato come Sistema del Territorio Rurale contiene delle specificità fisico-ambientali utili ai fini di una corretta pianificazione territoriale coordinata con i subsistemi territoriali delle aree contermini. All'interno del Sistema Territoriale vengono identificati i seguenti Ambiti:

Sistema del Territorio Rurale (“ Universo rurale “ del PIT)

- Subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno
- Subsistema ambientale delle colline delle Cerbaie
- Subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Bientina
- Subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Fucecchio
- Subsistema territoriale delle aree agricole collinari a Sud dell'Arno
- Subsistema territoriale delle aree agricole collinari ad est del Padule di Fucecchio
- Subsistema territoriale delle aree agricole collinari ad ovest del Padule di Bientina (Monti Pisani)
- Subsistema territoriale delle aree agricole della piana lucchese

Alla stessa scala di area vasta sovracomunale e sub-regionale del Medio-Valdarno e della Colline delle Cerbaie, l'“Universo Urbano” viene identificato come Sistema degli Insediamenti Urbani, caratterizzato da un insieme di centri urbani principali ed un insieme di centri urbani minori.

Anche alla scala territoriale locale è possibile identificare le caratteristiche di una sorta di “città policentrica” fatta da centri di medie e piccole dimensioni dove l’elemento di connessione è costituito dal territorio rurale con tutte le sue articolazioni e dal sistema delle reti di collegamento.

Sistema degli Insediamenti Urbani (“Universo urbano” del PIT)

- **Centri urbani principali:** il sistema è definito dai capoluoghi dei Comuni dell’Area del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie e delle Aree limitrofe: Fucecchio, Santa Croce sull’Arno, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte, San Miniato, Montopoli Val d’Arno, Bientina, Altopascio.
- **Centri urbani minori:** il sistema è definito dalle frazioni e dai nuclei minori dei Comuni dell’Area del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie e delle Aree limitrofe (Villa Campanile, Orentano, Galleno, Staffoli, Quattro Strade, Montecalvoli, Ponticelli, San Romano, Le Capanne, Ponte a Egola).

PS. 1b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

La seconda carta tende ad estrapolare dalla carta precedente ed analizzare a livello comunale i subsistemi territoriali individuati e caratterizzanti il territorio comunale, consentendo in tal modo di vederne immediatamente le connessioni con i subsistemi territoriali e ambientali limitrofi.

Sistema del territorio rurale

Per quanto riguarda il Sistema del territorio rurale i subsistemi che interessano il territorio comunale sono:

- Subsistema delle aree agricole della piana dell’Arno
- Subsistema ambientale delle colline delle Cerbaie
- Subsistema delle aree umide del Padule di Bientina

Sistema degli Insediamenti Urbani

Per quanto riguarda il Sistema degli insediamenti urbani di livello comunale l’articolazione è alquanto semplificata e così definita:

- S. Croce sull’Arno (Capoluogo)
- Staffoli (Centro urbano minore)

Questa carta prefigura una nuova articolazione del territorio comunale in **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**. Il nuovo Piano Strutturale, come meglio verrà specificato al cap.

IV della presente relazione introduttiva, concepisce le **UTOE come articolazioni interne dei subsistemi territoriali** sopra citati e perciò interessanti tutto il territorio in modo contiguo: ciò permette di uscire dalla logica prevalente nella prima generazione dei piani strutturali che concepivano le UTOE come macrozone omogenee e interessanti solo le parti insediative, lasciando alla articolazione per sistemi territoriali e/o funzionali le altre parti del territorio con conseguenze di lettura e normative spesso di difficile interpretazione e conseguentemente di gestione.

In questa nuova ipostazione **la perimetrazione delle UTOE** trova la propria legittimazione nella lettura per subsistemi territoriali e nelle scelte di pianificazione territoriale a grande scala, rimandando ad **altri meccanismi normativi interni**, quali le Invarianti Strutturali, i dimensionamenti, i criteri di pianificazione che il P.S. impone al Regolamento Urbanistico, i successivi meccanismi di governo del territorio nel suo insieme e di crescita/riqualificazione degli insediamenti esistenti.

CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI

Come già indicato nelle premesse lo Statuto del Territorio regionale è costituito **da 6 Invarianti Strutturali** principali che contengono una duplice valenza di tutela e **conservazione** e di **sviluppo e valorizzazione**.

La Variante al Piano Strutturale di S. Croce sull'Arno cerca pertanto di rileggere in chiave locale (area vasta e comunale) le Invarianti Strutturali così come definite dal PIT regionale estrapolando ed arricchendo quelle che interessano il territorio di pertinenza al fine di definire uno Statuto del Territorio in linea con il PIT regionale.

PS. 2a-2b: Invarianti strutturali: La Città Policentrica Toscana.

PS. 2a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000

Nella carta figurano i centri urbani principali e i centri urbani minori.

La carta d'area vasta consente di visualizzare in un'area tipo come il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie il tema della città “policentrica toscana” posto dal PIT regionale come **Invariante Strutturale** e come Agenda per l'attuazione degli obiettivi strategici del PIT (metaobiettivi ed obiettivi conseguenti). A scala comunale e di area vasta il **tema del policentrismo urbano** è ben evidente, trattandosi di un sistema urbano caratterizzato da **centri di piccola e media grandezza** che possono facilitare una organizzazione territoriale del sistema urbano prefigurato dal PIT regionale. Naturalmente corollario necessario alla valorizzazione di un sistema urbano policentrico è il **sistema delle reti di connessione**, siano esse infrastrutturali, tecnologiche e di servizi. Il tema delle reti di connessione fra centri urbani si ritrova come Invariante Strutturale alla Tavola 6, per quanto concerne le infrastrutture principali di interesse regionale e sovracomunale e come Sistema funzionale delle reti alla Tavola 8.

PS. 2b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

In questa tavola viene evidenziata a scala comunale il tema della “città policentrica toscana”. Pur partecipando al tema della “Città policentrica toscana” vista nell'ottica di area vasta con due soli centri urbani, S. Croce e Staffoli, tuttavia tale argomento è di grande interesse per il Comune di Santa Croce sull'Arno in quanto questi centri rivestono una grande importanza nel contesto territoriale, per l'ubicazione e per la caratterizzazione territoriale, **l'uno in pianura e l'altro in collina**, l'uno importante centro urbano e industriale del comprensorio del cuoio e della calzatura, l'altro importante centro residenziale collinare posto in posizione centrale all'interno del sistema delle

Cerbaie: due soli centri ma estremamente importanti **nell'ottica di una valorizzazione della città policentrica dell'area del Valdarno e delle Colline delle Cerbaie** e quindi della Toscana.

PS. 3a-3b: Invarianti strutturali: La presenza industriale in Toscana

Anche in questo caso il tema della “presenza industriale in Toscana” viene visto sotto la duplice valenza statutaria e strategica.

La presenza industriale deve essere sempre più qualificata e compatibile con lo stato delle risorse ambientali rapportandola alla specificità dei luoghi e delle risorse ambientali, ma al tempo stesso essa deve essere valorizzata e resa competitiva sui mercati internazionali, come fonte di coesione sociale e di benessere per le popolazioni.

PS. 3a: Il territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie - scala 1:30.000

Nella carta si evidenziano **i poli produttivi del comprensorio del cuoio e della calzatura e le connessioni infrastrutturali esistenti e di progetto** con particolare attenzione a quelle a servizio delle aree produttive e commerciali. Nella Carta vengono evidenziate altresì le connessioni del distretto industriale del cuoio e della calzatura con quello della Piana di Lucca, della Valdera, del Pesciatino e dell'Empolese. Anche in questo caso la visualizzazione territoriale dei Poli produttivi e le connessioni infrastrutturali consente di analizzare l'articolazione dei sistemi produttivi locali, la carenza o meno dei servizi all'impresa, gli elementi di criticità al fine di favorire la salvaguardia e lo sviluppo del tessuto produttivo e commerciale.

L'area del Medio-Valdarno costituisce uno dei poli produttivi più importanti della Regione, nazionali ed internazionali.

PS. 3b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

In questa carta vengono evidenziate alla scala comunale le attività produttive e commerciali; i servizi all'impresa e gli elementi di criticità da risolvere a scala comunale al fine di perseguire il raggiungimento del **metaobbiettivo del PIT, “sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana.”** Il polo produttivo di Santa Croce sull'Arno è costituito dal sistema delle piccole imprese che direttamente operano nel settore della lavorazione delle pelli. Tale sistema nato fortemente interconnesso dal punto di vista urbanistico con il sistema urbano ha visto negli ultimi decenni, grazie alla politica urbanistica dell'ente locale, un forte decentramento verso le aree a nord all'esterno del centro abitato in continuità con la vecchia zona conciaria, innescando processi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito delle aree urbane lasciate libere. Tale processo è ancora in

atto ed ha bisogno di essere riverificato alla luce dei recenti processi di globalizzazione e ristrutturazione del settore della lavorazione delle pelli a livello mondiale. La salvaguardia e il rafforzamento della presenza industriale in Toscana richiede da un lato una forte spinta alla qualificazione dei processi produttivi conciarci per rispondere alle nuove domande del mercato e dall'altro alla introduzione di processi di diversificazione produttiva per articolare meglio sul territorio la presenza industriale ed ovviare alla inevitabile perdita di addetti nel settore conciario a seguito dei processi di ristrutturazione evitando in tal modo una perdita di capacità professionali e imprenditoriali: processi di diversificazione produttiva dovranno essere diretti verso attività complementari ma comunque a minor impatto ambientale, in particolare per quanto concerne l'utilizzo della risorsa acqua, sia verso attività di innovazione tecnologica in materia di energie rinnovabili. Nella carta vengono evidenziati l'UTOE 2 "La città della produzione e dei servizi all'impresa", all'interno della quale si ritrovano la vecchia zona produttiva di Santa Croce sull'Arno, le nuove aree produttive già previste dal vigente P.S. e l'UTOE 3 "che ricomprende al proprio interno tutte le attività di tipo ecologico strettamente legate direttamente e indirettamente al sistema produttivo di Santa Croce e dei comuni contermini. In tale carta sono evidenziati anche i servizi infrastrutturali esistenti e/o di progetto interessanti il sistema produttivo.

PS. 4a-4b-4c: Invarianti strutturali: I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale.

La Regione Toscana, con la Del. N. 32 del 16-06-2009, ha integrato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la disciplina paesaggistica del PIT vigente attraverso l'introduzione del Piano Paesaggistico regionale ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004

La normativa paesaggistica del PIT, definita all'art. 31 della relativa disciplina di piano, così come modificata dopo l'adozione del piano paesaggistico è tesa a consentire la più efficace tutela del paesaggio toscano, dei valori che lo compongono e la sua più efficace valorizzazione.

A tal fine il Piano Paesaggistico suddivide il territorio della Regione Toscana in 38 Ambiti, che costituiscono raggruppamenti di Comuni dalle caratteristiche paesaggistiche simili e suscettibili, quindi, di avere indirizzi per la pianificazione comuni. Il Comune di Santa Croce sull'Arno è ricompreso, insieme ai Comuni di Capraia e Limite, Castelfranco di Sotto, Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio, Lamporecchio, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Montopoli in Val d'Arno, San Miniato, Santa Maria a Monte e Vinci all'interno dell'Ambito 17.

L'analisi del Piano Paesaggistico è stata svolta suddividendo i valori paesaggistici nelle seguenti tre categorie: Elementi costitutivi naturali – Elementi costitutivi antropici – Insediamenti ed infrastrutture e definendo per ciascuna di dette categorie i "caratteri strutturali identificativi", i

“valori”, gli “obiettivi” e le “azioni” da attuare al fine della loro salvaguardia. Nella redazione della presente Variante è stato recepito il lavoro svolto a livello regionale all’interno dell’ Ambito 17 dal Piano Paesaggistico ed approfondendo a scala comunale quegli elementi emersi all’interno della scheda di ambito dei quali ne è stata verificata la presenza all’interno del territorio di Santa Croce sull’Arno.

L’arricchimento a scala territoriale, e soprattutto comunale, del Quadro Conoscitivo relativamente ai beni paesaggistici e storico-architettonici consente anche in questo caso di partecipare a perseguire il 3° dei metaobiettivi del PIT “Conservare il patrimonio territoriale della Toscana”.

Il patrimonio paesaggistico e storico-architettonico deve essere visto sia come tutela e conservazione ma anche come valorizzazione turistica ed economica, necessaria ai fini della tutela delle “biodiversità” ambientali e paesaggistiche.

PS. 4a: Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie - 1:25.000

In questa carta vengono visualizzati i beni paesaggistici desunti dal PIT e dal PTC della provincia di Pisa e dalle analisi del Quadro Conoscitivo, i beni di interesse ambientale, e i manufatti di interesse storico e architettonico suscettibili di tutela e valorizzazione desunti dal Q.C. del PIT regionale o dedotti dalle analisi effettuate in sede di elaborazione del Quadro Conoscitivo del P.S.

In questa carta alla scala territoriale sono evidenziati in particolare i beni paesaggistici e ambientali desunti dal PIT e i beni di interesse storico-urbanistico quali i centri storici e le viabilità storicizzate desunte dal Catasto Leopoldino.

La lettura a scala territoriale delle emergenze paesaggistiche e di interesse storico-architettonico-ambientale consente di comprendere la valenza territoriale che potrebbe ricoprire all’interno della Provincia di Pisa e della Regione Toscana la realizzazione di un Parco ambientale delle Cerbaie attraverso l’avvio di un “Progetto Cerbaie” all’interno del quale anche la Frazione di Staffoli ed il Comune di Santa Croce potrebbero trovare la propria collocazione e stimoli rivolti ad uno sviluppo sostenibile diverso e complementare alle attività tipiche della piana dell’Arno. L’avvio assieme agli altri Comuni facenti parte del Comprensorio delle Cerbaie potrebbe consentire ad ogni Comune di uscire da una logica di valorizzazione comunale del proprio territorio recuperando a livello territoriale i rapporti storicamente molto forti e di cui ancora oggi ci rimangono le testimonianze del legame con Lucca e con la Piana di Lucca attraverso la Via Francigena e le vie d’acqua dei paduli di Fucecchio e Bientina. La variante al Piano Strutturale di Santa Croce sull’Arno nell’affrontare le problematiche presenti nella frazione di Staffoli intende sollecitare e aprire un tavolo di confronto con i Comuni dell’area, con le Province di Pisa, Lucca, Pistoia, Firenze e la Regione Toscana per una futura valorizzazione del comprensorio delle Cerbaie dal punto di vista ambientale e turistico-ricettivo e per il tempo libero . La valorizzazione del Comprensorio delle Cerbaie nell’ambito di un

“Progetto Cerbaie” può trovare nelle risorse storico-architettoniche e paesaggistiche locali interessanti elementi di attrattività e valorizzazione economica.

PS. 4b-4c: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:5.000

In questa tavola, articolata in più carte alle scale idonee, vengono evidenziati i beni storico-architettonici puntuali di livello comunale emersi dalla costruzione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. La visualizzazione su carta delle emergenze storico-architettoniche e paesaggistiche intende mettere in evidenza, soprattutto per la parte del capoluogo, quanto il rapido sviluppo industriale del secolo scorso, se da un lato ha prodotto un indiscusso sviluppo economico e di benessere delle popolazioni dall'altro ha fatto sì che molti segni e testimonianze del passato andassero irrimediabilmente perduti. Alcuni resti testimoniali desunti dalle carte del quadro conoscitivo consentono tuttavia di ricostruire cartograficamente le stratificazioni e lo sviluppo storico degli insediamenti al fine di definire uno Statuto del territorio più completo e attendibile possibile: il centro storico di Santa Croce permane pressoché intatto nella sua struttura urbanistica anche se nel corso dei secoli alcuni fabbricati hanno assunto connotati architettonici diversi: la Variante al P.S. ha come obiettivo il recupero architettonico e urbanistico del centro storico: premessa indispensabile per tale operazione è quella della riqualificazione sociale riducendone gli aspetti di ghettizzazione sociale. Anche Staffoli contiene importanti elementi di interesse storico-architettonico e ambientale (SIR): sia per il capoluogo che per la frazione la riscoperta dei valori paesaggistici e storico-architettonici ha come scopo la tutela e conservazione attraverso forme di valorizzazione compatibili. Oltre alla disciplina specifica definita per i beni evidenziati in cartografia, la presente Variante, anche alla luce di quanto definito dal Piano Paesaggistico del PIT, individua una disciplina di tutela paesaggistica pure per quegli elementi diffusi sul territorio che non possono essere cartografati in sede di P.S. ma per i quali la tutela paesaggistica riveste un ruolo estremamente importante per la valorizzazione dell'intero territorio comunale. Si tratta di elementi che non sono ricompresi espressamente all'interno della presente categoria di invariante, e che pur appartenendo alla “città policentrica”, alla “presenza industriale”, al “patrimonio collinare” ed alle “infrastrutture” hanno anche una forte valenza estetico-percettiva all'interno del territorio e per questo sono ricompresi tra gli elementi degni di tutela evidenziati anche dal Piano Paesaggistico regionale. E' questo il caso della viabilità agraria minore, delle fasce ripariali dei corsi d'acqua secondari, delle aree agricole a corona dei centri abitati e degli insediamenti ex-rurali, delle modalità di conduzione-coltivazione del bosco, degli spazi verdi urbani, degli opifici storici ex-conciari ecc.

PS. 5a-5b: Invarianti Strutturali: Il Patrimonio Collinare della Toscana - Le Cerbaie

La conservazione del patrimonio territoriale della Toscana si configura come 3° dei metaobiettivi del PIT. Il Patrimonio collinare costituisce il connettivo territoriale della città policentrica suscettibile di tutela e valorizzazione.

PS. 5a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - 1:30.000

In questa carta si evidenziano le caratteristiche agrarie, paesaggistiche, orografiche e ambientali del territorio extra urbano, che costituisce il connettivo dei centri urbani maggiori e minori. Gli elementi contenuti in queste carte sono desunti dalle analisi effettuate nel quadro conoscitivo del PIT regionale, del PTC provinciale, e di quello del P.S.. Anche questa carta come la precedente consente di visualizzare la forte valenza territoriale e ambientale del comprensorio delle Cerbaie di cui Staffoli fa parte rendendo ancora più attuale l'idea di mettere a sistema, attraverso un "Progetto Cerbaie" le varie risorse storico-ambientali e antropiche del comprensorio delle Cerbaie, dal padule di Bientina, al padule di Fucecchio, le colline di Bientina, Santa Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, Santa Croce sull'Arno, Fucecchio sino ad Altopascio.

Tale prospettiva ancorché essere una fuga in avanti rispetto alle problematiche che il P.S. deve affrontare per la frazione di Staffoli, può consentire invece di individuare una prospettiva di maggiore importanza e consistenza nel tempo.

PS. 5b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

Il territorio di Santa Croce non ha un ampio territorio extra-urbano. Il capoluogo conserva aree di carattere agricolo nella parte nord ed est del proprio territorio fortemente antropizzato e interessato da destinazioni di tipo urbano e produttivo. E' interesse del presente piano strutturale mantenere una netta distinzione fra le parti urbanizzate e le parti dei sistemi rurali: necessità di riqualificazione urbana dovranno utilizzare aree interstiziali infraurbane di scarso interesse agrario sia sotto il profilo paesaggistico che agrario, salvaguardando i comparti di maggiore ampiezza e facenti parte di sistemi territoriali agricoli anche extracomunali. Il territorio di Staffoli, per quanto limitato, tuttavia contiene in uno spazio angusto tutte le caratteristiche tipiche del territorio collinare delle Cerbaie: nucleo urbano concentrato, nuclei decentrati a corte tipici del paesaggio agrario lucchese, aree agricole di spianata con vallecicole interposte, piccoli lembi di aree umide facenti parte del padule di Bientina e aree boscate a forte valenza ambientale: In questa parte del territorio comunale prevale il cosiddetto "Universo rurale" del PIT e come tale esso va salvaguardato nella sua integrità e caratteristiche,

fermo restando le necessarie esigenze di riqualificazione urbana dei margini della frazione che come tutte le periferie dei centri urbani maggiori e minori mancano di spazi pubblici, viabilità adeguata, parcheggi pubblici, e identità. Urbana. Nella carta sono riportate le suddivisioni per UTOE contenuta anche più specificatamente nella PS. 11, al fine di evidenziare le diversità territoriali delle componenti rurali del territorio rurale.

PS. 6a-6b: Invarianti Strutturali: Le infrastrutture di Interesse Regionale e Sovracomunale

PS. 6a: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000

Il sistema delle infrastrutture di interesse regionale viene posto in questa carta ed abbinato al tema della “città policentrica” in quanto il quadro di insieme consente di visualizzare le connessioni infrastrutturali esistenti, il loro grado di funzionalità, i punti critici e le ipotesi di superamento di questi per il raggiungimento del 1° metaobbiettivo individuato dal PIT regionale di una “città toscana” fatta di tanti centri urbani funzionalmente connessi fra di loro in rapporto di interazione e complementarietà, città policentrica da integrare e qualificare, mantenendo fra di essi soluzioni di continuità. Il tema delle infrastrutture per la mobilità che consente di connettere fra loro Centri Urbani e Poli Produttivi, arricchendo e caratterizzando la città policentrica toscana, si intreccia con il Sistema Funzionale delle Reti posto dal PIT come strategia di pianificazione per mettere in collegamento tutte le strutture urbane ai vari livelli, compreso le Reti dei Servizi sociali, amministrativi, tecnologici ed economici. In questa carta vengono evidenziate le due arterie principali di interesse dell’area del Medio Valdarno e delle Cerbaie, la A11 e la S.G.C. FI-PI-LI.

Nell’ottica dello Statuto del Territorio inteso come Invariante e come Agenda, la tavola contiene una proposta progettuale di collegamento trasversale fra la SP Bientinese e la SP Valdinievole, nel tratto immediatamente a sud di Staffoli, in maniera da collegare direttamente in Sistema delle Cerbaie con la piane del Bientina; questa proposta, che dovrà in ogni caso essere oggetto di concertazione fra i Comuni dell’area, le Provincia di Pisa e tutti gli altri Enti coinvolti, potrà anche servire a fornire per il traffico pesante di passaggio un veloce collegamento con la A11 (considerato che Altopascio ha già in fase di completamento la circonvallazione est a confine con il Comune di Castelfranco di sotto) evitando così che attraversi i centri abitati collinari ed il Comprensorio delle Cerbaie, come avviene allo stato attuale.

In senso inverso, cioè dal Padule verso le Colline delle Cerbaie, tale proposta consentirebbe di offrire un servizio molto importante dal punto di vista economico e sociale, soprattutto per quel che concerne lo sviluppo delle attività ricettive e per il tempo libero dell’intero Sistema Collinare.

PS. 6b: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

Nella presente tavola vengono evidenziate a scala comunale le infrastrutture sopra citate esistenti e di progetto con maggiori dettagli.

Dal punto di vista comunale la viabilità di progetto sopra delineata avrebbe un notevole riflesso positivo per la Frazione di Staffoli in quanto consentirebbe di eliminare tutto il traffico pesante proveniente da Altopascio lungo la via provinciale Valdinievole che attraversa Staffoli, con evidenti effetti positivi sulla qualità ambientale e urbanistica di Staffoli.

Questa ipotesi di tracciato va vista anche alla luce della Osservazione n. 24-B della Provincia di Pisa, solo come proposta di indirizzo, e non come tracciato reale, che nella fase attuativa potrà trovare anche altre soluzioni di tracciato in accordo con la Provincia di Pisa, con gli altri Enti predisposti e gli altri Comuni confinanti.

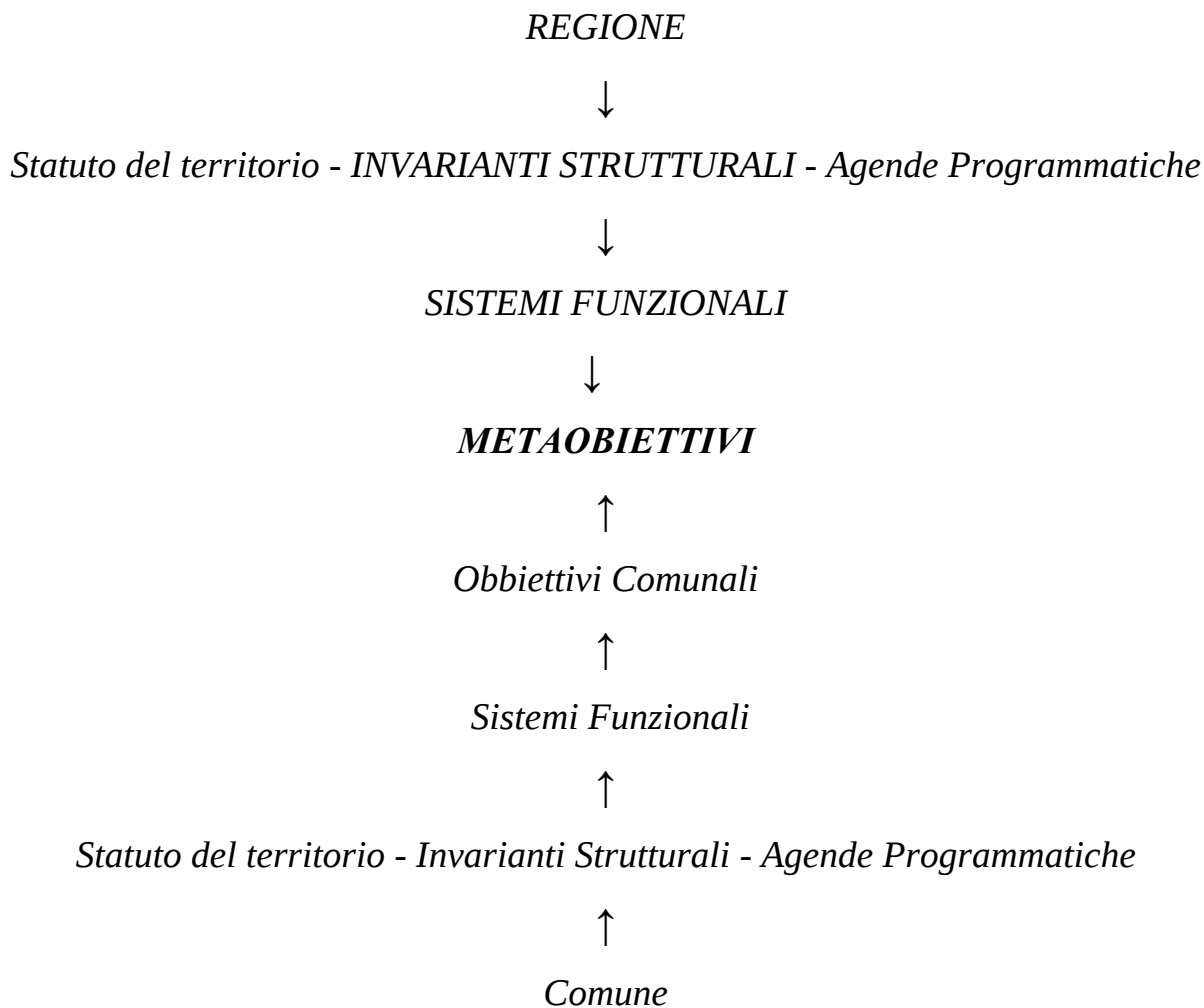
Altro elemento importante che viene evidenziato rispetto alla struttura urbanistica del capoluogo è la previsione progettuale di un collegamento centrale fra Castelfranco di Sotto- santa Croce sull'Arno- Fucecchio: sia Castelfranco che Fucecchio hanno in essere previsioni infrastrutturali di tale natura, per Santa Croce si tratterebbe di dare completamento a tale arteria centrale, peraltro collegata con la bretella del cuoio in posizione centrale. Questo asse che costituisce il limite fisico fra la UTOE 1 e la UTOE 2, fra “ la città della residenza e dei servizi” e “la città della produzione e dei servizi all'impresa”, nella filosofia del nuovo P.S. dovrebbe svolgere la funzione di nuova “centralità urbana” all'interno della Città di Santa Croce dove collocare attività direzionali, commerciali di maggiore dimensione, servizi culturali e ricreativi, spazi pubblici e di verde attrezzato; da elemento di separazione fra la parte produttiva della città e la parte propriamente urbana a elemento di riunificazione fra le due componenti che costituiscono la nuova struttura cittadina con forti valenze di qualità urbanistica e architettonica, occasione anche per incentivare la riqualificazione della vecchia zona conciaria. Questo asse centrale si differenzia dalla vecchia provinciale Francesca, oramai inserita nel tessuto urbano, dalla nuova Francesca bis a cui sono attribuite funzioni di collegamento extraurbano per il traffico pesante e connessa con la FI-PI-LI; essa si dovrebbe configurare come strada di scorrimento urbano fra i tre comuni della piana con importanti elementi di nuova connessione urbana fra gli stessi. La nuova bretella del cuoio e la suddetta arteria centrale consentiranno di ridefinire tutto il sistema infrastrutturale locale in un ottica di maggiore sostenibilità ambientale.

In questa carta vengono altresì evidenziate le reti e le infrastrutture locali che interagiscono con quelle di livello sovracomunale e regionale.

CAPO III – SISTEMI FUNZIONALI

I sistemi Funzionali definiscono un insieme di azioni strategiche su cui si costruisce il Piano Strutturale.

Esse integrano e ridefiniscono meglio a livello locale le componenti dei metaobiettivi che stanno alla base del PIT regionale rispetto a cui i P.S. locali devono tendere ad integrarsi in modo complementare. Il PIT così recita: “è mediante i sistemi funzionali del PIT che i singoli piani strutturali, a livello municipale e provinciale, potranno definire, in funzione dei propri obiettivi programmatici ed in coerenza a quelli che compongono la più generale agenda programmatica regionale, con quali finalità e modalità il governo del territorio dovrà adempiere la propria missione”. Il rapporto fra “macro-pianificazione” regionale e “micro-pianificazione” a livello territoriale locale si può sintetizzare secondo il seguente schema:



PS. 7: Sistemi Funzionali: La Toscana dell'attrattività e della accoglienza

Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - 1:30.000

Questa carta visualizza i temi di competenza in modo diagrammatico, data la tipologia dei temi trattati.

Le tematiche sono convenzionalmente tradotte in simbologie e localizzate sul territorio a seconda della loro intrinseca caratteristica. Alcune di tali tematiche sono desunte dal PIT mentre altre sono ad esse equiparate e desunte dalle specificità locali:

- Sviluppo e valorizzazione degli scambi internazionali del sistema economico locale legato alla filiera conciaria.
- Accoglienza di nuove opportunità imprenditoriali anche in altri settori produttivi (diversificazione produttiva).
- Innovazione produttiva nella ottica di una maggiore sostenibilità ambientale dei processi.
- Apertura e sviluppo di nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali nel settore turistico-ricettivo collinare nell'ambito del Progetto Staffoli →Progetto Cerbaie.
- Incentivazione di forme di valorizzazione agricola di “nicchia” per le aree agricole presenti, in particolare, nel territorio collinare.
- Sviluppo di marketing territoriale, legato alle specificità locali sia produttive che ambientali collinari e culturali.

PS. 8: Sistemi Funzionali: La Toscana delle reti

Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - 1:30.000

Questa carta visualizza in modo simbolico e diagrammatico i temi di competenza.

Questi sono desunti dal PIT regionale opportunamente integrati e ampliati con altre tematiche desunte dalla realtà locale.

- Sviluppo e valorizzazione del distretto industriale del Comprensorio del Cuoio e della calzatura nell'ambito del Distretto Integrato Regionale.
- Sviluppo e razionalizzazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica.
- Sviluppo e ottimizzazione delle reti tecnologiche a servizio dei centri urbani.
- Sviluppo delle reti di mobilità locale con particolare riferimento alla mobilità pedonale e cicloturistica autonoma, sia pure correlata con le altre reti della mobilità.
- Sviluppo e ottimizzazione delle linee di trasporto pubblico.
- Accessibilità locale, mobilità integrata, sviluppo e razionalizzazione dei collegamenti infrastrutturali verso l'interno dell'area e verso l'esterno (importante il tema del collegamento del Comprensorio del Cuoio oltre che con la FI-PI-LI anche con l'A11).
- Coordinamento delle politiche urbane e territoriali d'area (a livello di Comprensorio del Cuoio per quanto riguarda la piana produttiva e al livello del Comprensorio delle Cerbaie per quanto riguarda la collina e Staffoli in particolare).
- Valorizzazione del Centro Intermodale presente nell'area a sud dell'Arno e miglioramento dei collegamenti con gli altri centri intermodali della Toscana.
- Ruolo della linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno e snodi ferroviari locali anche se collocati nei comuni vicini comunque nell'area vasta di competenza nell'ottica della costruzione di una metropolitana di superficie fra Firenze e Pisa, tema molto interessante ai fini del miglioramento della "città policentrica toscana" (stazioni FFSS di San Miniato e San Romano).

PS. 9: Sistemi Funzionali: La Toscana della nuova qualità e della conoscenza

Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - 1:30.000

Questa carta visualizza in modo diagrammatico i temi di competenza. Questi sono desunti dal PIT regionale ed integrati ed ampliati con altre tematiche analoghe desunte dalla realtà locale.

- Sviluppo nel campo della qualità delle produzioni, come condizione per il rilancio competitivo dell'economia della zona (Polo Tecnologico conciario – Centro espositivo – Formazione professionale).
- Sviluppo della qualità dei centri urbani attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica dell'esistente, attraverso forme di perequazione urbanistica e con l'incentivazione ad una nuova e più qualificata progettualità architettonica all'interno del contesto urbano.
- Sviluppo delle qualità paesaggistiche ed architettoniche nel contesto rurale e collinare come condizione per l'attrazione di risorse economiche ed umane qualificate, di flussi turistici e di nuove iniziative imprenditoriali.
- Organizzazione, produzione e fruizione di cultura - Sviluppo dei poli culturali esistenti (Teatro Verdi – Villa Pacchiani – Museo Conciario – Polo espositivo)
- Iniziative culturali e di divulgazione ambientale di livello sovracomunale, centro culturale e ricreativo sovracomunale a Staffoli, nell'ambito di una offerta di servizi culturali e ricreativi che possono costituire l'ossatura di un Progetto Cerbaie.
- Sviluppo di procedimenti di tutela ambientale e di sostenibilità dei processi produttivi (Depuratore – Tubone – Sviluppo tecnologico e attività produttive nel campo del risparmio energetico – Raccolta differenziata e riciclaggio rifiuti).

PS. 10: Sistemi Funzionali: La Toscana della coesione sociale e territoriale

Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

Questa carta visualizza in modo diagrammatico i temi di competenza. Questi sono desunti dal PIT regionale ed integrati ed ampliati con altre tematiche desunte dalla realtà locale.

- Inclusione e cittadinanza degli immigrati nella multiculturalità.
- Sviluppo di politiche di edilizia sociale tese alla integrazione sociale e urbanistica delle popolazioni extracomunitarie attraverso fenomeni di perequazione urbanistica.
- Eliminazione di ostacoli sociali e architettonico-urbanistici per l' integrazione dei non autosufficienti all'interno della città
- Sviluppo della partecipazione, di forma di "governance", associazionismo sportivo e culturale, volontariato,

CAPO IV – STRATEGIE DI SVILUPPO ED U.T.O.E.

PS. 11: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.

Per quel che concerne le strategie di sviluppo e le UTOE sono state realizzate due tavole che rappresentano il territorio a due scale diverse, similmente a quanto fatto per i Sistemi Territoriali e le Invarianti Strutturali:

PS. 11a: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.: Il Medio Valdarno e le Colline delle Cerbaie - Scala 1:30.000

PS. 11b: Strategie di sviluppo ed U.T.O.E.: Territorio Comunale di Santa Croce - Scala 1:15.000

Le U.T.O.E.

Le UTOE individuate da questo P.S. non vengono più identificate con le parti urbanizzate del territorio, o comunque con le parti suscettibili di essere interessate da insediamenti. La scelta di individuare UTOE contigue deriva dal fatto che un Sistema Territoriale semplificato così come individuato dal PIT (Universo Urbano/Universo Rurale), finalizzato ad una esaltazione dei caratteri regionali del territorio toscano non facilita una programmazione a scala ravvicinata del territorio data la esigua ampiezza del territorio di Santa Croce e quindi crea una maggiore difficoltà a individuare indirizzi e prescrizioni per le singole parti di esso; oltre a ciò la scelta contenuta in molti piani strutturali successivi alla L.R. 5/95 di individuare le UTOE solo con le parti urbanizzate del territorio comunale le faceva identificare più come macro-zone omogenee che come ambiti territoriali di pianificazione. Perciò si è ritenuto più utile ai fini di una corretta identificazione di obiettivi e prescrizioni normative suddividere tutto il territorio comunale in Macro-Unità Territoriali Organiche Elementari (orientamento peraltro già adottato in altri Piani Strutturali della Regione Toscana), che acquistano valenza per le loro funzioni prevalenti.

All'interno delle UTOE, da considerare più come “contenitori territoriali” di progetto, vengono definiti nelle N.T.A. :

- 1) *Strategie di Sviluppo*: Obiettivi e indirizzi programmatici -Sistemi Funzionali
- 2) *Statuto del Territorio* : Invarianti Strutturali
Prescrizioni

3) *Dimensionamento:* Articolazione del dimensionamento per funzioni

In funzione delle Strategie di Sviluppo e dello Statuto del Territorio verranno identificate esattamente le modalità di utilizzo del territorio, sia quello a prevalente carattere urbano e produttivo che quello a prevalente carattere rurale. Anche il dimensionamento del Piano Strutturale dovrà essere finalizzato agli obiettivi prefissati per le singole UTOE.

Le UTOE – Ambito del Capoluogo

La carta ricomprende una suddivisione territoriale del capoluogo in 7 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) . Le 7 UTOE individuate sono:

S. Croce 1 - CITTÀ DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

Essa è delimitata a sud dal fiume Arno e dal parco fluviale, ad est dal Comune di Fucecchio, ad ovest dal Comune di Castelfranco di Sotto e a nord dal nuovo asse centrale est-ovest- che divide l' UTOE di Santa Croce 1 dall' UTOE di Santa Croce 2: essa ricomprende il Centro storico e tutti gli insediamenti di impianto più recente, ('800 e '900).

Obiettivi e Criteri di pianificazione :

- 1) **Superamento della divisione per parti della città**, fra il centro storico e le aree di impianto più recente e all'interno di queste ultime, attraverso la individuazione di nuove centralità urbane con spazi di aggregazione e servizi pubblici e/o collettivi, da connettere fra loro anche con percorsi pedonali e ciclabili in una visione unitaria della città di cui il Centro Storico ne costituisca uno dei capisaldi principali.
- 2) **Recupero del Centro Storico** sotto il profilo urbanistico e sociale attraverso l'attivazione di politiche urbane disincentivanti la monofunzionalità sociale delle singole zone, compreso il Centro Storico, condizione per un recupero architettonico del patrimonio immobiliare. Al fine di favorire il recupero architettonico e urbanistico del centro storico, la Variante si propone di consentire, pur nel rispetto delle testimonianze storico-urbanistiche e architettoniche della stessa , una qualità abitativa più funzionale con le esigenze attuali, attraverso una revisione delle normative vigenti..
- 3) **Creazione di una nuova centralità urbana** fra la *Città della Residenza* e la *Città della Produzione* intorno al nuovo asse urbano di collegamento in progetto fra Castelfranco di Sotto, Santa Croce e Fucecchio, tendente a ricostituire in chiave moderna e ambientalmente sostenibile all'interno della città una unità fra le funzioni residenziali e le funzioni produttive e direzionali, attraverso l'ubicazione lungo tale nuovo asse di funzioni direzionali, commerciali, ricreativo-sportive e di servizio alla produzione e alla residenza. Si propone un elemento di connessione fra le UTOE 1 e 2 costituito da un' asse viario di scorrimento urbano caratterizzato sui due lati da funzioni d'interesse pubblico con caratteristiche diversificate in funzione delle preesistenze edilizie e della disponibilità di spazi ancora liberi; in particolare nella

parte a sud di questo nuovo asse di scorrimento di progetto l'UTOE dovrà caratterizzarsi con ampia fascia di verde solcata da un collettore idralico principale per la raccolta delle acque provenienti da sud e un da percorso pedonale e pista ciclabile diretti in senso est-ovest e con slarghi o piazze arricchiti di elementi di arredo urbano; su questo lato nuovi fabbricati destinati a funzioni direzionali dovranno essere fortemente caratterizzati da architetture contemporanee e sviluppantesi anche in altezza in modo da mantenere spazi liberi a terra e tali da produrre un nuovo skyline percepibile a distanza. Tale nuova centralità dovrà essere ben collegata in senso nord-sud da percorsi pedonali e ciclabili in modo da rendere connesse e complementari la nuova centralità con le altre della città, in particolare con il centro storico. La parte dell'UTOE 1 posta ad est verso Fucecchio fra via Pascoli e il nuovo asse di scorrimento viario ipotizzato rimarrà priva di edificazione, pur potendo ospitare spazi a verde attrezzato, a parco e per il tempo libero e lo sport, in linea con il carattere di centralità urbana attribuito a questo asse di scorrimento.

- 4) **Razionalizzazione della rete della mobilità all'interno della città** attraverso la gerarchizzazione dei percorsi per funzioni, fra percorsi pedonali e ciclabili, strade residenziali di quartiere, strade urbane principali e strade di scorrimento urbano: con la apertura della Bretella del Cuoio è possibile e necessario rivedere la struttura del traffico in un'ottica di integrazione interna ed esterna della rete della mobilità per un miglioramento della qualità urbana e della efficienza del traffico a servizio della residenza e delle attività produttive e commerciali; l'ipotesi progettuale del nuovo asse in progetto Castelfranco di Sotto, S. Croce e Fucecchio, costituisce proprio un elemento importante di razionalizzazione del sistema infrastrutturale.
- 5) **Completamento dei trasferimenti delle attività conciarie** nella UTOE 2 e interventi di ristrutturazione urbanistica dei contenitori ex-conciari tesi alla riqualificazione urbana e non solo edilizia, anche attraverso meccanismi perequativi di trasferimento volumetrico in aree esterne, o meno dense.
- 6) **Recupero del patrimonio edilizio storicizzato** compreso quegli elementi e immobili più significativi di archeologia industriale.
- 7) **Completamento del Parco Fluviale dell'Arno** come Parco urbano per tutta la città connesso con percorsi pedonali/ciclabili al tessuto urbano dell'UTOE 1 e all'asse di nuova centralità previsto fra l'UTOE 1/UTOE 2, e anche come elemento di connessione ecologica con i comuni limitrofi.

- 8) **Ricucitura ai margini dell'abitato periferico** attraverso la ricostruzione di elementi di connessione, pubblici o di interesse pubblico, fra gli insediamenti periferici e il centro urbano .
- 9) **Utilizzo della perequazione urbanistica** come un criterio per la riqualificazione urbana: il dimensionamento previsto dal P.S. dovrà servire in primo luogo per la ricucitura dell'abitato ai margini e nei cosiddetti vuoti urbani e per la riqualificazione urbana di alcune zone più dense con aumento e riqualificazione del rapporto standard/abitante incentivando i trasferimenti verso le zone meno dense e più marginali da ricostituire. Si pone l'obiettivo di costituire una continuità di tessuto edilizio e urbanistico; il criterio di pianificazione prevalente sarà quello di evitare soluzioni di continuità nel tessuto edilizio salvo che per la realizzazione di aree di interesse pubblico da destinare a verde pubblico o privato, parcheggi, ed eventuali future infrastrutture.
- 10) **Introduzione di elementi di perequazione urbanistica sociale** tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione e di recupero quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani favorendo una maggiore integrazione sociale.
- 11) Approntamento di misure attive e passive per la **difesa degli insediamenti urbani e produttivi dalla pericolosità idraulica presente sul territorio**. Il Piano strutturale prefigura un piano di regolazione delle acque superficiali attraverso la definizione di un reticolo di collettori drenanti principali diretti in senso sud-nord, tali da mantenere in efficienza tutto il sistema idraulico urbano collegato con gli interventi strutturali previsti nell'UTOE 6.
- 12) **Indirizzi e prescrizioni al R.U.** per l'adozione di norme tese al **risparmio energetico** e alla tendenziale autosufficienza degli edifici nuovi o di recupero sotto il profilo energetico e di norme finalizzate a favorire una maggiore **qualità progettuale architettonica** degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali).
- 13) Lungo l'asse della nuova bretella del cuoio in destra e sinistra dovrà essere previsto un corridoio ecologico di idonea ampiezza, dove collocare sistemi naturali di protezione acustica, collettori idraulici principali, piste ciclabili, percorsi pedonali e fasce alberate continue. Nella parte non interessata dal suddetto corridoio ecologico, ed in presenza di nuclei edilizi esistenti potranno essere previsti interventi di completamento del tessuto edilizio privilegiando attività e funzioni di tipo

commerciale, direzionale e tecnologico, con esclusione delle funzioni residenziali a nord della S.P. Francesca, salvo che in complessi edilizi già a questa funzione destinati.

S. Croce 2 – CITTÀ DELLA PRODUZIONE E DEI SERVIZI ALL'IMPRESA

Vi trovano collocazione tutta la vecchia zona produttiva, i nuovi insediamenti e tutte le aree di nuovo insediamento produttivo previste dal P.S. vigente; essa è delimitata a nord dalla nuova strada provinciale Francesca bis, ad ovest dal Comune di Castelfranco di sotto, ad est dalla UTOE 4 e a sud dall'UTOE 1.

Obiettivi e Criteri di pianificazione :

- 1) **Consolidamento e conferma delle aree a destinazione conciaria** lungo la nuova bretella del cuoio.
 - 2) **Individuazione di aree per attività non conciarie** fra la strada Francesca bis e via I Maggio, anche per la presenza di alcuni insediamenti di tipo residenziale, poco compatibili con la destinazione conciaria, e al fine di favorire una diversificazione produttiva. Il tema della diversificazione produttiva , ancorché indebolire il tradizionale comparto produttivo legato alla filiera conciaria , intende rafforzare l'indotto diretto e l'introduzione di nuove attività prive di impatto ambientale e compatibili con il sistema infrastrutturale esistente e di progetto al fine di consolidare il ruolo e la vocazione produttiva del Comune di Santa Croce sull'Arno.
 - 3) **Creazione di una nuova centralità urbana** fra l'UTOE 2 e l'UTOE 1 intorno al nuovo asse urbano di collegamento in progetto fra Castelfranco di Sotto, Santa C in modo da mantenere spazi liberi a terra e tali da produrre un nuovo skyline percepibile a distanza roce e Fucecchio, tendente a ricostituire in chiave moderna e ambientalmente sostenibile all'interno della città una unità fra le funzioni produttive e le funzioni residenziali , attraverso l'ubicazione lungo tale nuovo asse di funzioni direzionali, commerciali, di servizio alla produzione oltre che alla residenza e turistico-ricettive.
- Si propone un elemento di connessione fra le UTOE 1 e 2 costituito da un' asse viario di scorrimento urbano caratterizzato ai lati da funzioni d'interesse pubblico con caratteristiche diversificate in funzione delle preesistenze edilizie e della disponibilità di spazi ancora liberi; in particolare nella parte a nord di questo nuovo asse di scorrimento di progetto l'UTOE dovrà caratterizzarsi con operazioni di riqualificazione edilizia e urbanistica sui fabbricati produttivi ivi presenti, in

particolare di quelli in maggior stato di degrado incentivando tali operazioni con l'introduzione di destinazioni di tipo commerciale e direzionale, favorendo dove possibile la creazione di parcheggi, slarghi e piazze arricchiti di elementi di arredo urbano; anche su questo lato fabbricati nuovi o frutto di operazioni di ristrutturazione destinati a funzioni direzionali dovranno essere fortemente caratterizzati da architetture contemporanee e sviluppantesi anche in altezza in modo da mantenere spazi liberi a terra e tali da produrre un nuovo skyline percepibile a distanza. In tal modo la parte frontale della vecchia zona industriale conciaria può trovare in tale nuova previsione strategica un'incentivo e una opportunità di riqualificazione urbanistica; in questo caso le operazioni di riqualificazione dovranno tenere conto della particolare caratteristica e densità dell'attuale tessuto edilizio, ben diverso da quello posto a sud nell'UTOE 1 molto più rado e articolato.

- 4) Lungo l'asse della nuova bretella del cuoio in destra e sinistra dovrà essere previsto un corridoio ecologico di idonea ampiezza, dove collocare sistemi naturali di protezione acustica, collettori idraulici principali, piste ciclabili, percorsi pedonali e fasce alberate continue, in continuità con quelle previste per l'UTOE 1. La parte non interessata dal suddetto corridoio ecologico, in particolare tutta la fascia posta ad ovest della nuova bretella presente nella presente UTOE 2, a confine con il macrolotto produttivo posto nel Comune di Castelfranco di Sotto potrà essere utilizzata prioritariamente per il risanamento e la riqualificazione urbanistica della vecchia zona conciaria attraverso lo spostamento in questa di volumi ex-conciari in stato di maggiore fatiscenza con il contestuale abbassamento della densità edilizia e la creazione di parcheggi e spazi a verde: il tutto da effettuare con meccanismi di perequazione urbanistica e con strumenti attuativi di iniziativa pubblica.
- 5) **Riqualificazione della vecchia zona conciaria** attraverso interventi incentivanti la riqualificazione urbanistica ed il recupero edilizio e architettonico. Gli indirizzi di cui al punto 3) e 4) possono e debbono incentivare l'avvio di una riqualificazione urbanistica della vecchia zona conciaria. Deve essere comunque confermata e incentivata la possibilità per i proprietari degli immobili di ristrutturare e rinnovare gli stessi con sviluppo in altezza al fine di liberare spazi a terra per funzioni pubbliche e private.
- 6) **Miglioramento della qualità urbanistica** delle aree produttive attraverso l'utilizzo degli standard di verde pubblico come elementi di connessione e di arredo urbano fra gli insediamenti produttivi.

- 7) **Creazione di servizi all'Impresa** tali da accrescere l'efficienza e la competitività del sistema produttivo nel suo complesso.
- 8) **Completamento e miglioramento delle reti tecnologiche** di servizio ai sistemi produttivi.
- 9) **Indirizzi e prescrizioni al R.U.** per l'adozione di norme tese alla **risparmio energetico** e alla tendenziale autosufficienza dei nuovi edifici sotto il profilo energetico e di norme finalizzate a favorire una maggiore **qualità progettuale architettonica** degli interventi di nuova edificazione e di recupero attraverso l'utilizzo di parametri urbanistici non solo di quantità (indici) ma anche di qualità e decoro urbano (criteri progettuali).
- 10) Approntamento di misure attive e passive per la **difesa degli insediamenti produttivi dalla pericolosità idraulica presente sul territorio**. Il Piano strutturale prefigura un piano di regolazione delle acque superficiali attraverso la definizione di un reticolo di collettori drenanti principali, diretti in senso sud-nord tali da mantenere in efficienza tutto il sistema idraulico urbano collegato con gli interventi strutturali previsti nell'UTOE 6.

S. Croce 3 – AMBITO DELLE AREE PER I SERVIZI ECOLOGICI:

ricomprende le aree a nord della Francesca bis in parte già utilizzate per servizi ecologici; essa è limitata a nord dal canale Usciana, ad ovest dal Comune di Castelfranco di Sotto, a sud dalla Francesca bis e ad est dall'UTOE 4 .

Obiettivi e Criteri di pianificazione :

- 1) **Ampliamento degli impianti ecologici esistenti**, privilegiando in primo luogo le aree già occupate dagli impianti di depurazione nel comparto a ovest di via del Bosco e la strada per Poggio Adorno.
- 2) Inserimento di **nuove attività di carattere ecologico**, quali attività di depurazione e **stoccaggio e recupero di materiali** di demolizione e rottamazione nella parte ad ovest di Via di Pelle ; nella parte dell'UTOE posta a est di Via di Pelle sono previste attività per la produzione di energie alternative o da fonti rinnovabili, fatte salve le attività di deposito materiali edili esistenti.
- 3) Protezione delle aree e degli impianti presenti e futuri con l'**inserimento di ampie fasce verdi piantumate lungo la viabilità e i corsi d'acqua** come elemento di mitigazione ambientale visiva ed ecologica.
- 4) **Salvaguardia e protezione del patrimonio edilizio esistente** di tipo residenziale .

- 5) **Difesa idraulica degli impianti** esistenti e delle attività di nuovo impianto, con interventi puntuali e in collegamento con quelli di tipo strutturale previsti nell'UTOE 6.

S. Croce 4 – AMBITO DELLE AREE AGRICOLE DI PIANURA:

corrisponde a quella parte del territorio agricolo di pianura posta a sud della Francesca bis fra l'UTOE 1 a sud, l'UTOE 2 ad ovest e il Comune di Fucecchio ad est. Essa rientra nell'ambito del subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno ed in tale ottica si collega alle aree agricole dello stesso sistema poste nel Comune di Fucecchio. Essa può essere definita a prevalente funzione agricola ospitando vari insediamenti lungo strada di tipo residenziale che vivono in rapporto stretto con la realtà urbana di Santa Croce.

Obiettivi e Criteri di pianificazione:

- 1) **Salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di pianura** a prevalente carattere seminativo irriguo.
- 2) **Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente** anche attraverso la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti. Salvaguardia e recupero del patrimonio storicizzato
- 3) **Miglioramento dei sistemi di drenaggio idraulico e dei sistemi locali di smaltimento.**
- 4) **Miglioramento paesaggistico** con processi di nuova pianificazione in modo da creare un polmone di aree verdi in prossimità degli insediamenti urbani.
- 5) Nella parte ovest dell'UTOE lungo la via di Pelle potranno trovare collocazione anche funzioni di tipo ricreativo e sportivo in continuità con gli attuali impianti sportivi e ricreativi, da caratterizzare fortemente con fasce verdi al contorno in modo che tali strutture oltre che un servizio alla città nel suo insieme possano costituire anche un utile filtro ambientale fra l'UTOE 2 fortemente edificata e la presente UTOE a prevalente carattere agricolo. Lungo l'asse di Via di Pelle e all'interno dell'UTOE, dove ciò sarà possibile è da individuare un corridoio ambientale con percorsi pedonali e ciclabili in direzione nord-sud, come elemento di collegamento fra il parco fluviale dell'Arno, l'UTOE 1 e gli insediamenti urbani ivi presenti, gli attuali impianti sportivi e quelli eventuali di nuova previsione e il sistema collinare delle Cerbaie attraverso il lungo strada per PoggioAdorno, oltre il canale Usciana .
- 6) Rispetto di quanto previsto dalla **L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della Prov. di Pisa.**

S. Croce 5 – AMBITO DELLE AREE CONTIGUE AI SISTEMI IDRAULICI DELL'USCIANA.:

ricomprende le aree a nord della Strada Provinciale Francesca bis fino alle prime pendici delle colline delle Cerbaie; è delimitata ad ovest dalle UTOE 3 e 6, a nord dall'UTOE 7 e ad est dal Comune di Fucecchio. Essa è attraversata dal canale Usciana e dall'Antifosso dell'Usciana; per il particolare rapporto con tali infrastrutture idrauliche si è preferito trattarla autonomamente rispetto all' UTOE 4, pur facendo parte anch'essa del subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno; anch'essa viene definita a prevalente funzione agricola. .

Obiettivi e Criteri di Pianificazione:

- 1) **Mantenimento e sviluppo delle attività agricole ivi presenti.**
- 2) **Tutela e Miglioramento dei valori paesaggistici e ambientali.**
- 3) **Recupero del patrimonio edilizio esistente storicizzato .**
- 4) **Favorire gli elementi di connessione ambientale** e di collegamento per il tempo libero fra gli spazi a verde di pianura, compreso il Parco fluviale dell'Arno e i Parchi collinari, così come ipotizzato negli indirizzi di cui al punto precedente.
- 5) **Rispetto di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della Prov. di Pisa.**

S. Croce 6 – AMBITO DELLE AREE AGRICOLE PER LA DIFESA IDRAULICA.:

ricomprende un'area facente parte anch'essa come l'UTOE 5 del subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno, delimitata ad ovest dalla via di Poggio Adorno, a sud dal Canale Usciana e dall'UTOE 3, a nord dall'UTOE 7 e ad ovest con le aree agricole di analoga caratteristica poste nel Comune di Castelfranco di Sotto. L'individuazione di una UTOE specifica tende a supportare la ipotesi proposta dalla presente variante al Piano Strutturale per la creazione di una cassa di esondazione per la difesa idraulica del territorio comunale secondo le pericolosità contenute nel Piano di Assetto Idrogeologic del Fiume Arno; cassa che potrebbe trovare un completamento nel Comune di Castelfranco di Sotto qualora ve ne fossero le condizioni.

Obiettivi e Criteri di Pianificazione :

- 1) **Creazione delle opere strutturali per la creazione di un invaso per la riduzione del rischio idraulico** negli insediamenti presenti sul territorio , in particolare in quelli produttivi.

- 3) **Sistemazione dell'area con criteri paesaggisticamente idonei** considerato il ruolo di cerniera ricoperto da tali aree fra il sistema della pianura e il sistema della collina; l'attrezzatura delle future arginature a percorsi vita e spazi ricreativi potrà facilitare anche il mantenimento delle opere infrastrutturali realizzate.
- 4) **Mantenimento e/o ripristino delle attività agricole** compatibili con la destinazione di difesa idraulica.
- 5) **Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente** anche a scopo turistico-ricettivo.

S. Croce 7 – AMBITO DELLE AREE AGRICOLE COLLINARI DELLE CERBAIE:

ricomprensive le aree agricole pedecollinari facenti parte del subsistema ambientale delle colline delle Cerbaie : essa confina a nord e ad ovest con il Comune di Castelfranco di Sotto, ad est con il Comune di Fucecchio, a sud con le UTOE 5 e 6.

Obiettivi e Criteri di Pianificazione :

- 1) **Tutela e valorizzazione delle colture agricole e del patrimonio boschivo**
- 2) **Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna.**
- 3) **Tutela e valorizzazione del paesaggio.**
- 4) **Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente** anche a scopo turistico-ricettivo.
- 5) **Rispetto di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della Prov. di Pisa e dal PIT della Regione Toscana.**
- 6) **Individuazione e riscoperta di percorsi esistenti da recuperare nell'ottica di un collegamento ambientale e turistico fra le aree urbanizzate della pianura e il sistema delle Cerbaie.**

Le UTOE – Ambito di Staffoli

La carta ricomprensive una suddivisione territoriale del territorio di Staffoli in 3 Unità Territoriali Organiche Elementari. Le 3 UTOE individuate sono:

Staffoli 1 – AMBITO DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI:

Ricomprensive la parte dell'insediamento di Staffoli compreso le aree periferiche che necessitano di una ricucitura ed un completamento nell'ottica di una riqualificazione complessiva del centro urbano esistente anche al fine di garantire l'acquisizione da parte di tale centro di un nuovo ruolo nell'ambito del comprensorio delle Cerbaie ("Progetto

Cerbaie”) da valorizzare con il Progetto Staffoli, che costituisce un capitolo specifico della variante al P.S. del Comune di Santa Croce sull’Arno.

Obiettivi e Criteri di pianificazione :

- 1) **Sviluppo della qualità urbana** attraverso una crescita edilizia a bassa densità e a forte connotazione degli spazi pubblici (standard) centrali e funzionali, da attuare con l’introduzione generalizzata della **perequazione urbanistica**.
- 2) **Recupero del patrimonio edilizio di valore storico e architettonico**
- 3) **Completamento e miglioramento delle reti tecnologiche** a servizio di tutta la frazione.
- 4) **Razionalizzazione dei sistemi della mobilità interna ed esterna**, finalizzata in particolare alla riduzione del traffico pesante nel centro abitato. In tale ottica l’ipotesi formulata del collegamento Sistema Cerbaie – S.P. Bientinese, servirà, come detto, anche ad eliminare il traffico pesante sulla strada provinciale Valdinievole. Inoltre per quanto riguarda il traffico urbano è da prevedere una circonvallazione urbana ad ovest della via provinciale Valdinievole e degli insediamenti posti sullo stesso lato, recuperando il collegamento con quest’ultima a sud , in prossimità della S.P. 34 , e a nord oltre l’abitato di Staffoli: tale arteria costituisce un importante elemento di riqualificazione urbana della parte ovest dell’abitato di Staffoli, utile per alleggerire il traffico di immissione urbana su tutto il sistema della viabilità di questa parte, in molti casi inadeguato e privo dei minimi standard di legge(marciapiedi, larghezza delle carreggiate...), e in attesa di opere infrastrutturali più consistenti e destinate al traffico pesante, anche per ridurre il passaggio di mezzi pesanti dal centro urbano della frazione. .
- 5) **Creazione di un polo culturale e/o sportivo-ricreativo** di interesse sovracomunale, come prefigurazione di un servizio da mettere in rete nell’ambito di un futuro” Progetto Cerbaie”, privilegiando per tale struttura la parte est dell’abitato di Staffoli, dove già sono ubicati servizi sportivi di carattere generale.
- 6) **Sviluppo di attività legate al turismo collinare e ambientale**, anch’esse come prefigurazione di attività da integrare con quelle degli altri Comuni collinari nell’ambito di un futuro “ Progetto Cerbaie”.
- 7) **Sviluppo di attività artigianali e commerciali tipiche e compatibili** con il territorio collinare .

Staffoli 2 – AMBITO DELLE AREE AGRICOLE COLLINARI DELLE CERBAIE:

Ricomprende tutte le aree agricole di collina, presenti nell'intorno della frazione di Staffoli; essa assieme all'UTOE S. Croce 7 rappresenta la parte del Comune di Santa Croce contenuta nel più ampio subsistema ambientale delle Colline delle Cerbaie.

Obiettivi e Criteri di pianificazione:

- 1) **Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole** nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della prov. di Pisa e del PIT regionale.
- 2) **Mantenimento delle qualità paesaggistiche** delle aree agricole di collina.
- 3) **Tutela e Valorizzazione ambientale** delle aree ricomprese all'interno del SIR 63 delle Cerbaie.
- 4) **Recupero del patrimonio edilizio e sociale degli insediamenti “a corte” esistenti** attraverso l'individuazione di ambiti a carattere urbano da effettuare in sede di Regolamento Urbanistico corrispondenti alle cosiddette “borgate”; tali nuclei, in origine corti rurali, sono attualmente piccoli nuclei insediativi a prevalente carattere urbano che vivono in diretta connessione con la frazione di Staffoli; la variante al P.S. prevede per questi nuclei ex rurali possibilità di ampliamento per i singoli edifici e di reperimento di spazi collettivi e di parcheggio, al fine di consentire con le funzioni abitative anche il mantenimento delle caratteristiche tipologiche di tali aggregati tipici della piana lucchese, superando in tal modo le attuali limitazioni. .
- 5) **Recupero della viabilità minore** per la valorizzazione ambientale e turistica delle Cerbaie. Individuazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili con punti di sosta da mettere in connessione con un sistema di percorsi di tutto il Sistema delle Cerbaie, ai fini della valorizzazione turistico-ambientale delle colline. In particolare si prevede un collegamento ciclabile fra Staffoli e Santa Croce lungo via delle Pinete, vecchi percorsi collinari presenti nell'UTOE 7 sino a Via del Castellare, al Centro storico e al Parco fluviale dell'Arno.
- 6) **Sviluppo di attività turistiche e per il tempo libero** da mettere in rapporto con le attività presenti e previste nell'UTOE 1, come prefigurazione di attività da integrare a sistema con quelle degli altri Comuni collinari nell'ambito di un futuro “ Progetto Cerbaie”.

Staffoli 3 – AMBITO DELLE AREE UMIDE DEL PADULE DI BIENTINA:

Ricomprende le aree umide di valle poste ad ovest fra le colline di Staffoli, Orentano e Galleno e facenti parte del subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Bientina, suscettibili di particolare tutela ambientale.

Obiettivi e Criteri di Pianificazione :

- 1) **Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole** nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della prov. Di Pisa e del PIT regionale.
- 2) **Tutela e conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna.**
- 3) **Valorizzazione turistica delle aree umide** e dei percorsi ivi presenti nell'ambito del Progetto Staffoli, da integrare con attività di tipo turistico-ricettivo presenti negli altri Comuni collinari nell'ambito di un futuro “ Progetto Cerbaie”.

CAPO V – DIMENSIONAMENTO

Potenzialità residua dello strumento urbanistico vigente

Nell'ottica già contenuta negli Obbiettivi della Variante al P.S. descritti nella Relazione Preliminare - Linee Progettuali, tesi principalmente ad una riqualificazione urbana, produttiva ed ambientale del territorio comunale di Santa Croce sull'Arno, **il dimensionamento** della Variante parte dall'analisi della potenzialità residua del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, in particolare dei contenitori ex-produttivi soggetti a recupero non ancora attuati, alle aree di espansione residenziale e produttiva non attuate ed alle aree destinate ad attrezzature pubbliche, verde attrezzato, parcheggi pubblici e parchi, esterne alle zone di espansione, soggette ad esproprio, ovvero al decadimento dei vincoli urbanistici se non attuate.

Funzioni residenziali e complementari

La **potenzialità residua** del Regolamento Urbanistico vigente è la seguente:

- 1) La SUL (Superficie Utile Lorda) complessiva prevista dal vigente Regolamento Urbanistico per i comparti di recupero, secondo il Quadro Conoscitivo del PS adottato, era pari a mq. 142.000, insistente tuttavia su esigue Superfici Territoriali (S.T.), pari a mq. 237.000, che non consentono di effettuare "in loco" operazioni di effettiva riqualificazione urbana, mancando lo spazio necessario per la realizzazione degli standard pubblici sia per gli interventi stessi di riconversione funzionale, sia per garantire più elevati livelli qualitativi negli ambiti circostanti congestionati dalla carenza di spazi pubblici. Nel periodo intercorso tra la stesura del QC del PS e la definitiva approvazione del PS stesso vi è stato un utilizzo del dimensionamento per alcune aree che il PS adottato non aveva inserito nelle salvaguardie in quanto coerenti con il nuovo strumento di pianificazione per cui la SUL residua presente al momento della Adozione risulta ridotta, in fase di Approvazione, a 121.200. Al fine di ottenere una effettiva riqualificazione urbana è opportuno in taluni casi trasferire parzialmente o totalmente, attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica, la SUL da recupero in aree contigue o distanti, comunque interne all'ambito urbano; per avviare tali processi perequativi è necessario avere aree libere all'interno del tessuto urbano ovvero nelle aree marginali dello stesso, per ospitare SUL di recupero e per realizzare gli standard necessari; tale operazione necessita di una potenzialità edificatoria aggiuntiva che costituisca un incentivo ad effettuare tali operazioni di riqualificazione urbana.
- 2) Le aree di completamento residenziale non attuate, di modesta entità complessiva, vengono ricomprese nell'ambito del dimensionamento della Variante al P.S.

- 3) Le aree di espansione residenziale che risultano non attuate contenevano una potenzialità edificatoria, secondo il Quadro Conoscitivo del PS adottato, pari a mq. 12.000 di SUL. Similmente a quanto definito al precedente punto 1 anche in questo caso nel periodo intercorso tra la stesura del QC del PS e la definitiva approvazione del PS stesso sono stati presentati i progetti per alcune aree che il PS adottato non aveva inserito nelle salvaguardie perché coerenti con il nuovo strumento di pianificazione. Alla luce di questo la SUL che può essere recuperata nell'ambito del dimensionamento complessivo della Variante è risultata essere 2.800 mq anziché 12.000 mq.
- 4) Le aree destinate ad attrezzature per il tempo libero e turistico-ricettive a prevalente carattere privato che risultano non attuate (mq. 60.000) contenevano una potenzialità edificatoria per le funzioni di cui sopra (mq. 4.000) che può essere recuperata nell'ambito del dimensionamento complessivo della Variante P.S.
- 5) Vi sono inoltre nel Regolamento Urbanistico vigente zone destinate ad attrezzature pubbliche, parcheggi e verde attrezzato e a parco, esterne alle zone di espansione e soggette per la loro attuazione ad esproprio; tali aree possono essere in buona parte recuperate all'interno di comparti di perequazione urbanistica e acquisite gratuitamente, sia pure parzialmente, al demanio pubblico comunale e realizzate da parte dei privati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, e da parte degli enti pubblici relativamente alle opere secondarie e di carattere generale; esse devono rientrare nell'insieme delle aree soggette a trasformazione urbana ed essere dotate di indici territoriali perequativi per la loro attuazione.

Funzioni produttive

Per quanto riguarda le **aree produttive** la superficie territoriale ST residua contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente, soggetta a piani attuativi, è pari a mq. 477.500, così suddivisa:

TAB. A

1)	mq 193.500 tra la Bretella del Cuoio e via S. Andrea;
2)	mq 158.000 a sud della S.P. Nuova Francesca;
3)	mq 111.000 tra via del Bosco e via di Pelle;
4)	mq 15.000 a nord della S.P. Nuova Francesca nell'ambito dell'UTOE S.Croce 3 "Ambito delle aree per i servizi ecologici".

SUL residua = ST circa 477.500 * 0,85 (SF media – V1+P circa 15%) = 405.875 * 0,70 (Iuf) = **284.000 mq.**

Dimensionamento della Variante al Piano Strutturale

Funzioni residenziali e complementari

In sintesi per quanto riguarda le destinazioni residenziali e complementari di Santa Croce e Staffoli, **il dimensionamento** si compone di:

TAB. B

SUL	Dimensionamento Adozione	Utilizzo di SUL residua nel periodo di salvaguardia	Dimensionamento alla Approvazione del PS
1) SUL residua dei comparti soggetti a recupero.	142.000 mq	20.800	121.200
2) SUL già prevista per le aree di completamento residenziale non attuate.	9.000 mq	0	9.000 mq
3) SUL già prevista per le aree di espansione residenziale non attuate.	12.000 mq	9.200 mq	2.800 mq
4) SUL già prevista per aree a destinazione turistico-ricettiva e tempo libero non attuate.	4.000 mq	0	4.000 mq
5) SUL da attribuire alle aree a standard pubblici da acquisire con i meccanismi della perequazione urbanistica.	53.000 mq	0	53.000 mq
6) SUL da attribuire alle aree già destinate a Parco Fluviale dell'Arno e alle aree destinate per la messa in sicurezza idraulica – UTOE 6.	30.000 mq	0	30.000 mq
7) Nuova SUL da utilizzare per incentivare trasferimenti dai comparti di recupero in altre aree marginali necessarie per ricucire e riqualificare ambiti urbani.	20.000 mq	0	20.000 mq
Totale	270.000 mq	30.000 mq	240.000 mq

Pertanto, a fronte di una Superficie Territoriale già presente nel Regolamento Urbanistico vigente suscettibile di interventi di trasformazione urbana pari a 1.179.000 mq. incrementabile con nuove

aree oggetto di perequazione urbanistica, si propone una SUL di 240.000 mq. di cui 121.200 mq. già destinati a recupero, 9.000 mq. già destinati a completamento e 6.800 mq (2.800 + 4.000) già previsti in aree di espansione residenziale e turistico-ricettiva non attuate.

Gli ulteriori 103.000 mq. di SUL sono aggiuntivi e sono finalizzati alla riqualificazione urbana attraverso la perequazione urbanistica, con la possibilità di incentivare processi di trasferimento delle superfici di recupero in aree più idonee e l'acquisizione gratuita delle aree per opere pubbliche e per l'edilizia sociale.

La SUL così definita viene suddivisa nelle varie funzioni di cui si compone il dimensionamento secondo il Regolamento Regionale 3/R in attuazione della L.R. 1/2005.

Tab. C

Funzione	Mq. (stato aggiornato in seguito alla verifica dello stato di attuazione del RU vigente prima della approvazione).	%
Residenziale comprendente anche esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio	135.000 * di cui il 20 % da ubicare nell'ambito di Staffoli; il 20% della previsione complessiva è da destinarsi ad edilizia sociale ****.	54
Commerciale, medie e grandi strutture di vendita	40.000	17
Turistico – ricettiva	20.000 di cui il 40% a Staffoli **	8
Direzionale compreso attività private di servizio	35.000	15
Agricolo ***	10.000	4
TOTALE	240.000	100

Note:

- * Considerando un parametro medio di 40 mq/abitante e considerando che nella SUL residenziale sono ricomprese anche le funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio, si può ipotizzare che tale SUL prefiguri un numero complessivo di abitanti pari a 3250, di cui 1855 già contenuti nelle previsioni

del R.U. vigente e 1395 di nuova previsione frutto della SUL aggiuntiva di cui ai punti 5, 6 e 7 della precedente Tabella B³.

** Considerando un parametro medio di 40 mq per Posto Letto (PL), e considerando che nella SUL turistico – ricettiva sono compresi anche tutti i relativi servizi complementari, tale SUL prefigura un numero complessivo di PL pari a 525, di cui 100 già previsti dal R.U. vigente.

*** Tale SUL comprende gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e recupero per il Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) di tipo residenziale ubicato nelle aree agricole al di fuori dei centri urbani.

**** Il 20 % del dimensionamento è destinato all'edilizia sociale. Per edilizia sociale si intende sia la cessione da parte di operatori privati di aree fondiarie per l'edilizia pubblica sovvenzionata, sia la realizzazione da parte di operatori privati di alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita o all'affitto con prezzi concordati.

Il R.U. potrà introdurre incentivi oltre gli indici previsti per la realizzazione di edilizia sociale come sopra definita a condizione che tali incrementi rientrino nel dimensionamento del P.S..⁴

³ Modifiche apportate a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente per i piani presentati non in salvaguardia in quanto coerenti con il nuovo PS. I dati contenuti nel PS approvato erano: totale 4000, di cui 2475 già contenuti nelle previsioni del R.U. vigente e 1525 di nuova previsione.

⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 2-4.

Analisi degli standard

La sostenibilità ambientale all'interno della città è determinata in buona parte da un elevato standard di qualità urbana, pertanto uno degli obiettivi della Variante al PS è quello di incentivare il pur già elevato **livello di standard** per abitante che allo stato attuale corrisponde a mq. 33 per abitante.

L'obiettivo che si pone la Variante al PS è, quindi, quello di portare il livello di standard da 33 mq. a 50 mq. per abitante, effettivamente realizzabili attraverso la perequazione, per un buon livello di qualità urbana.

Il PS adottato, pertanto, stimava che le aree necessarie, oltre a quelle già realizzate (mq 450.000), da reperire per attuare tale obiettivo corrispondessero a mq. 430.000, come illustrato dal seguente schema:

Tab. D

standard esistenti	450.000 mq. +
<u>standard previsti</u>	<u>430.000 mq. =</u>
totale standard futuri	880.000 mq.
abitanti previsti (13.600 + 4000)	17.600 ab
standard previsti (880.000/17.600) =	50 mq/ab

Nell'ambito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente a seguito del dimensionamento utilizzato nel tempo che è trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS, sono stati aggiornati anche i dati relativi agli standard ed agli abitanti per cui la precedente tabella è stata modificata nel modo seguente:

Tab. E

Standard esistenti	450.000 mq. +
<u>Standard aggiornamento stato di attuazione</u>	<u>12.000 mq. +</u>
Standard attuali	462.000 mq
	+
<u>Standard previsti</u>	<u>418.000 mq. =</u>
Totale standard futuri	880.000 mq.

Abitanti all'Avvio del procedimento	13.000 ab +
<u>Incremento demografico durante la redazione del PS.</u>	<u>600 ab</u>
Abitanti al momento della Adozione del PS	13.600 ab
	+
<u>Incremento demografico tra l'adozione e l'approvazione</u>	<u>750 ab</u>
Aggiornamento abitanti alla Approvazione del PS	14.350 ab
	+
<u>Incremento previsto in attuazione del PS</u>	<u>3.250 ab</u>
Abitanti previsti complessivi (4.350 + 3.250)	17.600 ab
Standard previsti per abitante (880.000/17.600) = 50 mq/ab	

Considerando che lo strumento urbanistico vigente prevedeva 530.000 mq. di aree a standard, peraltro non realizzate per gli elevati costi di acquisizione delle aree, e sommando tale quantità alle superfici territoriali residue del R.U. vigente e di nuova previsione, è realisticamente ipotizzabile che una quota di tale sommatoria (mq 430.000) possa essere ceduta perequativamente per l'incremento complessivo degli standard.

L'acquisizione delle aree per standard attraverso la perequazione urbanistica consente altresì di recuperare risorse economiche per investimenti in opere pubbliche di interesse generale che possono contribuire alla effettiva realizzazione degli standard.

Funzioni produttive

La Variante al P.S. non prevede nuove **aree produttive**, ma una nuova articolazione tipologica delle attività produttive secondo il seguente schema:

- 1) Le aree di cui al punto 1 della Tabella A (aree tra la Bretella del Cuoio e via S. Andrea) dovranno rimanere a destinazione conciariera per i trasferimenti ancora da realizzare e per nuove attività conciarie.
- 2) Le aree di cui ai punti 2 e 3 della Tabella A (aree a sud della S.P. Nuova Francesca e aree tra via del Bosco e via di Pelle) verranno destinate ad attività artigianali e industriali di tipo non conciarario per l'attuazione dell'obiettivo della diversificazione produttiva.
- 3) Per le aree di cui al punto 4 della Tabella A (aree a nord della S.P. Nuova Francesca nell'ambito dell'UTOE S. Croce 3 "Ambito delle aree per i servizi ecologici ed energetici") dovrà rimanere la destinazione a servizi ecologici così come definito per

L'UTOE 3.

Per le aree di cui ai precedenti punti 1 e 2 (corrispondenti alle righe 1, 2 e 3 della Tab. A)⁵ si prevede una SUL complessiva pari a circa 280.000; in esse sono ricomprese anche attività commerciali all'ingrosso e depositi, nonché attività commerciali di vicinato, medie e grandi di cui al periodo successivo⁶.

Il 10 % di tale SUL potrà essere utilizzata per attività commerciali medie e grandi in aggiunta a quelle già individuate precedentemente (Tabella C), in particolare per attuare l'obiettivo di una nuova centralità urbana tra l'UTOE S. Croce 1 (Città della residenza e dei servizi) e l'UTOE S. Croce 2 (Città della produzione e dei servizi all'impresa).

La Variante prevede anche un ampliamento delle attività di tipo ecologico e per la produzione di energia da fonti rinnovabili contenute nell'UTOE 3 (Ambito delle aree per i servizi ecologici ed energetici); per queste attività si prevede una SUL pari a 40.000 mq compreso la SUL residua da destinare alle aree di cui al precedente punto 3 (corrispondente a circa 10.000 mq corrispondente al punto 4 della Tab. A).

Il totale del dimensionamento per la funzione produttiva risulta perciò essere $280.000 + 40.000 = 320.000$ mq⁷ di SUL

Una attenzione particolare la Variante al P.S. attribuisce alla possibilità di riqualificazione della vecchia zona industriale; tale operazione dovrà prevedere l'abbassamento della densità edilizia e la creazione di aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi pubblici, ecc).

I meccanismi di riqualificazione possono essere così individuati:

- 1) Trasferimento di attività conciarie verso le aree produttive conciarie.
- 2) Cambio di destinazione verso attività produttive non conciarie, con contestuale riduzione RC, aumento H e realizzazione di standard .
- 3) Utilizzo della perequazione urbanistica per favorire i trasferimenti con premi di SUL, da aggiungere alla previsione di cui sopra.

⁵ Modifica a seguito dell' osservazione 2-7.

⁶ Modifica a seguito dell' osservazione 9.

⁷ Integrazione a seguito dell' osservazione 2-7.

Tabella di sintesi del Dimensionamento

La tabella seguente (Tab. F) riporta il dimensionamento del PS così come modificato a seguito delle Osservazioni pervenute; tuttavia, poiché nel tempo trascorso fra la Adozione e la Approvazione del PS vi è stato un utilizzo del dimensionamento non in salvaguardia, è necessario aggiungere una tabella finale decurtata del dimensionamento già utilizzato nella fase intermedia. La successiva tabella (Tab. G) pertanto costituisce la sintesi dell'aggiornamento di cui sopra comprese le modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni. Durante questa operazione sono state anche riviste in maniera non sostanziale (in modo quindi da non modificare l'impatto sulle risorse) le quote di dimensionamento per le singole funzioni rispetto al PS adottato, anche alla luce della richiesta di diminuzione del dimensionamento presente in alcune Osservazioni (relativamente alle UTOE collinari ed alla funzione commerciale) che non ha potuto ricevere risposta positiva nell'ambito dell'accoglimento delle medesime, ma che è stata utilizzata come spunto per raggiungere un riequilibrio organico del dimensionamento una volta sottratta la quota realizzata nel periodo di salvaguardia.

Tab. F (modificate a seguito delle Osservazioni)

	Funzione **					
	Residenziale compresi di vicinato di servizio SUL mq	Commerciale, medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Turistico - ricettivo SUL mq	Direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Residenzia le in ambito agricolo SUL mq	Produttivo SUL mq
UTOE di S.Croce 1	120.000 *	21.000 ⁸	9.000	18.000	0	0
UTOE di S.Croce 2	8.000	21.000 ⁹		18.000	0	280.000
UTOE di S.Croce 3	0	0	0	0	0	40.000
UTOE di S.Croce 4	0	0	0	0	8.000	0
UTOE di S.Croce 5	0	0	1.100	0	1.000	0
UTOE di S.Croce 6	0	0	0	0	0	0
UTOE di S.Croce 7	0	0	2.500	0	1.000	0
UTOE di Staffoli 1	29.000*	0	6.000	1.000	0	0
UTOE di Staffoli 2	2.500	0	2.400	0	0	0
UTOE di Staffoli 3	500	0	0	0	0	0
TOTALE ¹⁰	160.000	42.000	21.000	37.000	10.000	320.000
	270.000					320.000

*) Il 20 % del dimensionamento è destinato all'edilizia sociale. Per edilizia sociale si intende sia la cessione da parte di operatori

⁸ Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

⁹ Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

¹⁰ Alcuni refusi di stampa corretti a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13.

privati di aree fondiarie per l'edilizia pubblica sovvenzionata, sia la realizzazione da parte di operatori privati di alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita o all'affitto con prezzi concordati.

Il R.U. potrà introdurre incentivi oltre gli indici previsti per la realizzazione di edilizia sociale come sopra definita a condizione che tali incrementi rientrino nel dimensionamento del P.S.¹¹.

**) E' possibile effettuare trasferimenti dimensionali entro un massimo del 20% fra le funzioni di pari livello consentite all'interno delle UTOE (Funzione residenziale / Funzione Turistico-Ricettiva; Funzione Commerciale / Funzione Produttiva / Funzione Direzionale)

Tab. G (sintesi definitiva fra la Tab. F e l'aggiornamento della fase intermedia)

	Funzione **					
	Residenziale ivi compresi di vicinato e di servizio SUL mq	Commerciale, medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Turistico - ricettivo SUL mq	Direzionale compreso attività private di servizio SUL mq	Residenziale in ambito agricolo SUL mq	Produttivo SUL mq
UTOE di S.Croce 1	100.000 *	20.000 ¹²	8.500	17.000	0	0
UTOE di S.Croce 2	7.000	20.000 ¹³	0	17.000	0	280.000
UTOE di S.Croce 3	0	0	0	0	0	40.000
UTOE di S.Croce 4	0	0	0	0	8.000	0
UTOE di S.Croce 5	0	0	1.100	0	1.000	0
UTOE di S.Croce 6	0	0	0	0	0	0
UTOE di S.Croce 7	0	0	2.200	0	1.000	0
UTOE di Staffoli 1	25.000*	0	6.000	1.000	0	0
UTOE di Staffoli 2	2.500	0	2.200	0	0	0
UTOE di Staffoli 3	500	0	0	0	0	0
TOTALE¹⁴	135.000	40.000	20.000	35.000	10.000	320.000
	240.000					320.000

*) Il 20 % del dimensionamento è destinato all'edilizia sociale. Per edilizia sociale si intende sia la cessione da parte di operatori privati di aree fondiarie per l'edilizia pubblica sovvenzionata, sia la realizzazione da parte di operatori privati di alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita o all'affitto con prezzi concordati.

¹¹ Modifica a seguito delle osservazioni 2-4 e 20.

¹² Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

¹³ Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

¹⁴ Alcuni refusi di stampa corretti a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13.

Il R.U. potrà introdurre incentivi oltre gli indici previsti per la realizzazione di edilizia sociale come sopra definita a condizione che tali incrementi rientrino nel dimensionamento del P.S.¹⁵.

****)** E' possibile effettuare trasferimenti dimensionali entro un massimo del 20% fra le funzioni di pari livello consentite all'interno delle UTOE (Funzione residenziale / Funzione Turistico-Ricettiva; Funzione Commerciale / Funzione Produttiva / Funzione Direzionale)

¹⁵ Modifica a seguito delle osservazioni 2-4 e 20.