

COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

Variante al
PIANO STRUTTURALE

Norme Tecniche d'Attuazione

N.T.A.

INDICE

PARTE PRIMA - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	5
Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale.....	5
Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione.....	7
Art. 3 – Quadro Conoscitivo (Q.C.), aggiornamento del Q.C. e dello stato di attuazione del P.S.	8
Art. 4 – Modalità di attuazione del P.S.	9
Art. 5 – Indirizzi del P.S. per i Piani di Settore.....	11
Art. 6 – Efficacia del P.S. e norme di salvaguardia.....	14
Art. 7 – Elaborati del Piano Strutturale.	16
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE.	21
Art. 8 – Obiettivi e metodologia per la Valutazione Integrata del P.S. - Direttive Ambientali.....	21
Art. 9 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi, fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione.....	29
9.1 - Fragilità geomorfologica	29
9.2 - Fragilità idraulica.....	30
9.3 - Fragilità per vulnerabilità idrogeologica.....	34
PARTE TERZA – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.	36
TITOLO I – Lo Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali e Invarianti Strutturali.	36
Art. 10 – Lo Statuto del Territorio: I Sistemi Territoriali e le Invarianti Strutturali	36
<i>Capo 1 - I Sistemi Territoriali.....</i>	<i>36</i>
Art. 11 – Sistemi territoriali: Sistema territoriale Toscano e Sistema territoriale locale.....	36
Indirizzi per la pianificazione.	39
<i>Capo 2 – Le Invarianti Strutturali.....</i>	<i>41</i>
Art. 12 – Invarianti Strutturali: La Città Policentrica Toscana – Santa Croce sull’Arno.....	43
Indirizzi per la pianificazione.	43
Art. 13 – Invarianti Strutturali: La presenza Industriale in Toscana – Il Polo conciario.....	45
Indirizzi per la pianificazione.	45
Art. 14 – Invarianti Strutturali: I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici.	46
Indirizzi per la pianificazione.	46
Art. 15 – Invarianti Strutturali: Il Patrimonio Collinare della Toscana - Le Cerbaie e Staffoli.	52
Indirizzi per la pianificazione.	52
Art. 16 – Invarianti Strutturali: Le infrastrutture d’interesse regionale e sovracomunale.....	55
Indirizzi per la pianificazione.	55
TITOLO II – Strategie di Sviluppo	57
Art. 17 – Strategie di Sviluppo Sostenibile: I Sistemi Funzionali e le U.T.O.E.	57
<i>Capo 1 – I Sistemi Funzionali.</i>	<i>59</i>
Art. 18 – Sistema Funzionale dell’attrattività e della accoglienza	59
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	59
Art. 19 – Sistema Funzionale delle reti	60

Obiettivi e Indirizzi programmatici	60
Art. 20 – Sistema Funzionale della nuova qualità e della conoscenza	62
Obiettivi e Indirizzi programmatici	62
Art. 21 – Sistema Funzionale della coesione sociale e territoriale	64
Obiettivi e Indirizzi programmatici	64
Capo 2 – Le U.T.O.E.	65
Art. 22 – U.T.O.E. di S. Croce 1 – Città della residenza e dei servizi.....	65
Strategie di sviluppo.....	65
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	65
Statuto del Territorio.	68
Invarianti Strutturali	68
Prescrizioni.	68
Dimensionamento.	72
Art. 23 – U.T.O.E. di S. Croce 2 – Città della produzione e dei servizi all’impresa.....	73
Strategie di sviluppo.....	73
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	73
Statuto del Territorio.	75
Invarianti Strutturali	75
Prescrizioni	75
Dimensionamento.	78
Art. 24 – U.T.O.E. di S. Croce 3 – ambito delle aree per i servizi ecologici:	79
Strategie di sviluppo.....	79
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	79
Statuto del Territorio.	79
Invarianti Strutturali	79
Prescrizioni	80
Dimensionamento.	81
Art. 25 – U.T.O.E. di S. Croce 4 – ambito delle aree agricole di pianura:	82
Strategie di sviluppo.....	82
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	82
Statuto del Territorio.	82
Invarianti Strutturali	82
Prescrizioni	83
Dimensionamento.	86
Art. 26 – U.T.O.E. di S. Croce 5 – ambito delle aree contigue ai sistemi idraulici dell’Usciana.....	87
Strategie di sviluppo.....	87
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	87
Statuto del Territorio.	87
Invarianti Strutturali	87
Prescrizioni	88
Dimensionamento.	91
Art. 27 – U.T.O.E. di S. Croce 6 – ambito delle aree agricole per la difesa idraulica.....	92
Strategie di sviluppo.....	92
Obiettivi e Indirizzi programmatici.....	92
Statuto del Territorio.	93
Invarianti Strutturali	93
Prescrizioni	93
Dimensionamento.	95

Art. 28 – U.T.O.E. di S. Croce 7 – ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie.	96
Strategie di sviluppo.	96
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	96
Statuto del Territorio.....	96
<i>Invarianti Strutturali</i>	96
<i>Prescrizioni</i>	97
Dimensionamento.	101
Art. 29 – U.T.O.E. di Staffoli 1 – Ambito della residenza e dei servizi.....	102
Strategie di sviluppo.	102
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	102
Statuto del Territorio.....	103
<i>Invarianti Strutturali</i>	103
<i>Prescrizioni</i>	104
Dimensionamento.	106
Art. 30 – U.T.O.E. di Staffoli 2 – ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie	107
Strategie di sviluppo.	107
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	107
Statuto del Territorio.....	108
<i>Invarianti Strutturali</i>	108
<i>Prescrizioni</i>	109
Dimensionamento.	114
Art. 31 – U.T.O.E. di Staffoli 3 – ambito delle aree umide del padule di Bientina	115
Strategie di sviluppo.	115
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i>	115
Statuto del Territorio.....	116
<i>Invarianti Strutturali</i>	116
<i>Prescrizioni</i>	116
Dimensionamento.	121
PARTE QUARTA – TABELLE RIASSUNTIVE DI P.S.	122
Art. 32 – Stato di attuazione del R.U. vigente.....	122
Art. 33 – Tabelle riassuntive delle potenzialità del Piano Strutturale.	129

PARTE PRIMA - NORME DI CARATTERE GENERALE.

Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale.

1. Il Piano Strutturale (P.S.), così come definito agli art. 9, 52 e 53 della L.R. del 3 Gennaio 2005 n. 1 è lo *“strumento di pianificazione territoriale”* che definisce le scelte strategiche per il governo del territorio di livello comunale, quali discendono dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dal P.I.T. della Regione Toscana, ivi compreso il Piano Paesaggistico regionale¹, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.
2. Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:
 - a) la salvaguardia del territorio, sia agricolo che urbanizzato, dell’ambiente e del paesaggio;
 - b) la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e artistico dell’intero territorio comunale, definendone le compatibilità funzionali ed edilizie nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del territorio e dei caratteri tipologici dei manufatti edilizi;
 - c) l’uso razionale delle risorse attraverso la valorizzazione ed un equilibrato potenziamento delle strutture insediative, dei servizi e delle attrezzature al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione, l’evoluzione sociale e l’economia del territorio comunale;
 - d) la promozione di azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche ed urbane presenti nonché il ripristino delle qualità deteriorate e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale in particolare nei sistemi insediativi;
 - e) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.
3. Ai fini del comma 2, quindi, il Piano Strutturale:
 - a) articola il territorio comunale in Sistemi Territoriali e Funzionali, eventuali Sottosistemi ed Ambiti, ed in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
 - b) individua le risorse, i beni e le regole relative all’uso delle risorse, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
 - c) assume e ricomprende le Invarianti Strutturali di cui al punto b) all’interno dello Statuto del Territorio quali elementi cardine dell’identità dei luoghi e quali elemento fondamentale da tradurre in codice di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
 - d) indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione Integrata delle trasformazioni previste, ai sensi della L.R. 1/ 2005 e del Regolamento Regionale R/4 del 9 febbraio 2007 e s.m e i.;
 - e) stabilisce i parametri e le direttive da osservarsi nel Regolamento Urbanistico (R.U.) nel definire le trasformazioni ammissibili;

¹ Modifica a seguito dell’osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- f) definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna U.T.O.E. ;
- g) detta gli indirizzi programmatici e stabilisce le regole da osservarsi nei Programmi Complessi di Intervento e nei Piani Urbanistici Attuativi;
- h) detta gli indirizzi, in conformità con la L.R. del 1 Dicembre 1998 n. 89 e con la D.C.R. del 2 Febbraio 2000 n. 77 e succ. mod. ed int. per l'adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- i) fa proprie le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati di cui al successivo art. 2

Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione.

1. Il P.S. è redatto secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/2005 e persegue le direttive e le prescrizioni correlate del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana e del relativo Piano Paesaggistico², e la disciplina e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa in vigore.
2. Attraverso l'individuazione e la regolamentazione dei Sistemi Territoriali e Funzionali e la definizione di uno Statuto del Territorio relativo al Comune di Santa Croce sull'Arno, il P.S. definisce gli interventi ammissibili all'interno del territorio comunale, ai fini della tutela dei beni paesaggistici e ambientali, superando le salvaguardie di cui al Titolo VII del P.I.T..
3. Il P.S. fa proprie, inoltre, le previsioni degli altri strumenti di pianificazione sovraordinati, di natura sia urbanistica che economica e di tutela delle risorse, in particolare:
 - a) Programma Regionale di Sviluppo – PRS – 2006-2010
 - b) Piano di Indirizzo Energetico Regionale – PIER – 2008
 - c) Programma regionale di azione ambientale – PRAA
 - d) Norme in materia di parchi, riserve naturali ed aree protette (Riserve, Parchi, progetto BioItaly, SIR, SIC, ZPS, ANPIL ecc.)
 - e) Piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
 - f) Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013
 - g) Normativa sul commercio in sede fissa.
 - h) Piano Provinciale di gestione dei rifiuti
 - i) Piani delle attività estrattive e Piani delle attività estrattive di recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili regionali e provinciali (PRAE, PRAER, PAEP ecc.).
 - j) Piano Sanitario Regionale.
 - k) Piano Regionale per gli impianti di distribuzione carburanti.
 - l) Piano Regionale per la gestione di eventi calamitosi
 - m) Disposizione in materia di linee elettriche ed impianti elettrici.
4. Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti N.T.A., si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

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

Art. 3 – Quadro Conoscitivo (Q.C.), aggiornamento del Q.C. e dello stato di attuazione del P.S. .

1. Il Quadro Conoscitivo (Q.C.) predisposto rappresenta una parte costitutiva del P.S. e si pone in relazione biunivoca con l'insieme degli obbiettivi assunti per il perseguimento dello "sviluppo sostenibile"; il Q.C., unitamente agli obbiettivi, determina le scelte e gli orientamenti del P.S.. L'elenco degli elaborati del Q.C. è riportata al successivo art. 7.

2. L'insieme degli obbiettivi può essere modificato o integrato a seguito di un aggiornamento o di una verifica del Quadro Conoscitivo. Gli uffici comunali, per le rispettive competenze, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del Quadro Conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza al fine di controllare lo stato di attuazione del P.S. ed eventualmente segnalare alla Amministrazione Comunale le variazioni del Quadro Conoscitivo che possono comportare l'opportunità di apportare modifiche al Piano Strutturale. Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare al fine di verificare:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
- c) il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
- d) l'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

3. Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale si avvarrà dell'apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) già istituito in coerenza con quello regionale e con quello provinciale; l'accessibilità a detto servizio da parte dei cittadini dovrà essere garantita secondo modalità che verranno stabilite d'intesa con il Garante della comunicazione, la Regione Toscana e la Provincia di Pisa nel quadro degli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento a quanto definito dalla L.R. 1/2005 e dai Regolamenti 6/R (in riferimento alla gestione dei SIT) e 4/R (in riferimento alla partecipazione dei cittadini e dei soggetti sociali) del 9 febbraio 2007.

4. Il dimensionamento del P.S. si attua con il Regolamento Urbanistico in maniera progressiva nel tempo³.

5. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla data di approvazione del presente P.S., il Comune verifica l'attuazione delle previsioni insediative e infrastrutturali, desunte dal dimensionamento complessivo, e le relaziona alle risorse ambientali, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico, all'inquinamento atmosferico ed ai rifiuti. L'attuazione del dimensionamento dovrà prevedere nel R.U. contestuale riduzione o eliminazione delle criticità delle risorse e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alla sostenibilità degli interventi, in accordo con gli enti e i soggetti gestori dei servizi, attraverso meccanismi perequativi e l'attuazione degli interventi da parte degli operatori privati e pubblici⁴.

³ Modifica a seguito dell'osservazione 2-1.

⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 2-1.

Art. 4 – Modalità di attuazione del P.S..

1. Il P.S. si attua mediante gli “*atti di governo del territorio*” di cui all’art. 10 della L.R. 1/2005 quali i Regolamenti Urbanistici, di cui all’art. 55 della L.R. 1/2005, e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale, costituiti dai Piani Complessi d’ Intervento, dai Piani Attuativi e dagli altri atti suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.
2. Per la predisposizione di detti successivi *atti di governo del territorio* il P.S. si esprime attraverso:
 - a) Le risorse, le prestazioni e gli obiettivi individuati per le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del Territorio del P.S.
 - b) Gli Obbiettivi, gli Indirizzi programmatici e le Strategie di sviluppo nel loro complesso individuati per i Sistemi Funzionali, per i Sistemi Funzionali e per le U.T.O.E in cui si articola il P.S.
 - c) Le Prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei Sistemi Territoriali e Funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
 - d) Le Salvaguardie, ai sensi dell’art 61 della L.R. 1/2005, da attuarsi fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico, tese a rendere attuabili le previsione del R.U. vigente ritenute necessarie e improcrastinabili, così come definite al successivo art. 6.
3. Il P.S. indica la “perequazione urbanistica” come uno degli strumenti della pianificazione operativa del Regolamento Urbanistico, dei Piani Complessi d’Intervento e dei Piani Attuativi; il suddetto metodo è finalizzato a garantire maggiore efficacia alla pianificazione.

La perequazione urbanistica consiste in una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica. Gli ambiti possono essere continui o discontinui. Nel primo caso a tutti i suoli compresi all’interno del comparto viene attribuita una stessa potenzialità edificatoria, indipendentemente dalle effettive destinazioni urbanistiche delle singole parti che compongono il comparto determinate dal disegno urbano del R.U.. Nel secondo caso, utilizzato per lo più in presenza di volumi ingombranti da recuperare presenti all’interno del centro urbano, ai due comparti viene attribuita una diversa potenzialità edificatoria: più alta, in quanto corrispondente alla SUL esistente, nel comparto da recuperare totalmente o parzialmente a standard pubblici; più bassa, e definita dal R.U., per il comparto “ospitante” oggetto di delocalizzazione.

In questo secondo caso attraverso incentivi compensativi fra le proprietà dei due comparti si tende a riequilibrare all’interno della città aree fondiarie destinate ad edificazione e aree non fondiarie da destinare a spazi pubblici, accrescendo in tal modo la qualità urbana della città. Tale procedimento è particolarmente appropriato per il Comune di Santa Croce sull’Arno che ha ancora diversi contenitori ex-conciari da delocalizzare dal centro urbano. Sarà comunque il R.U. a definire nel dettaglio le procedure e le modalità operative di tali meccanismi. La perequazione urbanistica consente inoltre di acquisire gratuitamente al Comune le aree per opere pubbliche evitando l’esproprio per pubblica utilità.

Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione gli interventi entro un termine fissato dal R.U., il Comune potrà procedere alla attuazione del R.U. attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Il P.S., inoltre, introduce all'interno dei propri strumenti di attuazione elementi di "perequazione urbanistica sociale" tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione ed in quelle di recupero, quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani e di favorire una maggiore integrazione sociale.

Art. 5 – Indirizzi del P.S. per i Piani di Settore

1. Oltre agli Atti di governo del territorio di cui al precedente art. 4, il presente P.S. potrà trovare attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti di settore dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici di seguito indicati.

4.2 – Piano del Colore

2. Il R.U. definirà tempi, indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di una disciplina delle finiture esterne dei fabbricati allo scopo di tutelare, conservare e valorizzare i caratteri del paesaggio sia urbano che rurale

4.3 – Carta dell'Accessibilità Urbana.

3. Contestualmente all'adozione del R.U. deve essere redatta una carta dell'accessibilità urbana ai sensi del punto f, comma 4, dell'art. 55 della L.R. 1/2005 contenente i seguenti elementi:

- a) Stato di fatto dell'accessibilità agli spazi ed alle attrezzature pubbliche;
- b) Previsione degli interventi tesi all'annullamento di tutte le barriere architettoniche presenti negli spazi pubblici esistenti;
- c) Criteri generali per la riduzione di tutte le barriere architettoniche nella progettazione urbana ed edilizia.
- d) Verifica della non presenza di barriere architettoniche negli edifici pubblici, e nelle aree pubbliche nel loro complesso, in fase di attuazione o progettazione.

4.4 – Disciplina del Commercio in sede fissa

4. Il Piano per le attività del commercio in sede fissa dovrà rispettare le norme contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente che dovranno trovare definizioni parametriche più precise nel R.U.; in particolare si dovranno rispettare i seguenti obiettivi e indirizzi:

- a) Verificare che l'intero territorio comunale sia servito dai servizi elementari quali negozi di vicinato ed introdurre incentivi finalizzati alla salvaguardia di questi in quanto elemento di riqualificazione dei centri storici e di coesione urbana e sociale.
- b) Individuare l'ubicazione più idonea, dal punto di vista urbanistico, delle varie tipologie di attività commerciali.
- c) Dotare le strutture di vendita di parcheggi di relazione in quantità idonea.
- d) Verificare ed adeguare le situazioni pregresse carenti di superfici a parcheggio e con accessibilità problematica.
- e) Sulla base di quanto definito dalle direttive regionali stabilire per i parcheggi parametri idonei relativi sia all'aspetto quantitativo che qualitativo (pavimentazioni, alberature, collegamenti ecc.)
- f) Approfondire la valutazione delle esigenze di mobilità indotta secondo le varie tipologie (ciclabile,

pedonale ecc.).

4.5 – Piano di indirizzo e regolazione degli orari

10. Al fine di garantire ai cittadini idonei servizi pubblici e di carattere collettivo ed al fine di ottimizzare i tempi di trasporto e di mobilità in modo da favorire una migliore autodeterminazione dei tempi ed una più ricca qualità della vita, nella redazione del R.U. dovranno essere definiti criteri di regolamentazione degli orari, ai sensi della normativa vigente. In particolare, per quanto di sua competenza il R.U., dovrà dare indirizzi per:

- a) Garantire la flessibilità e l'ampliamento degli orari di accesso ai servizi per il tempo libero, socio-educativi, assistenziali e sanitari anche attraverso una graduale armonizzazione e conciliazione tra orario lavorativo ed orario dei servizi.
- a) Garantire idonei collegamenti tra le strutture pubbliche e di interesse collettivo con i mezzi di trasporto pubblico.
- a) Programmare gli orari delle attività commerciali in modo da garantirne la fruizione in ogni località del territorio comunale.
- b) Verificare gli orari di apertura dei servizi di carattere culturale e per il tempo libero con estensione alle fasce orarie serali e del fine settimana.
- c) Attivare coordinamenti sovracomunali per realizzare piani degli orari e della mobilità che affrontino problematiche per vasti bacini di utenza con particolare riferimento alle questioni del traffico, dei trasporti pubblici e degli orari dei servizi di valenza sovracomunale; detto punto risulta particolarmente importante per il Comune di Santa Croce caratterizzato da due ambiti territoriali distinti e distanti che necessitano, quindi, di confrontarsi con realtà comunali distinti e che possono, quindi, avere l'esigenza di usufruire di servizi che si trovano in altri territori comunali; in particolare questo risulta necessario per quanto concerne Staffoli ed i limitrofi nuclei rurali quali Corte Baldacci, che vivono in stretto rapporto con Galleno, Chimenti, Orentano ed altri centri ricadenti nei Comuni di Castelfranco, Santa Maria a Monte o Fucecchio.
- d) Coordinare assieme alle aziende o attraverso le associazioni di categoria sia imprenditoriali che sindacali, l'entrata e l'uscita dalle aziende in modo da evitare ingorghi nelle ore di punta sul sistema della mobilità cittadina al fine di ridurre il livello di inquinamento acustico e atmosferico nonché per rendere più accessibile la fruizione degli altri servizi pubblici e commerciali.
- e) Valorizzare l'Ufficio di relazioni con il pubblico già presente nel Comune di Santa Croce sull'Arno.
- f) Al fine di garantire a tutti i cittadini idonea conoscenza della attività della pubblica amministrazione, delle normative comunali e dei servizi offerti dai vari uffici comunali, ampliare gli strumenti di informazione pubblica esistenti anche attraverso l'uso di mezzi informatici e mediatici.

4.6 – Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile.

11. Il R.U. definirà specifiche prescrizioni in merito all'ubicazione ed alle modalità di installazione dei ripetitori di telefonia mobile; in particolare detti ripetitori dovranno trovare ubicazione prevalentemente su spazi pubblici, mentre non potranno essere localizzati sui crinali collinari, in zone di tutela paesaggistica e

presso siti di importanza storica e archeologica.

4.7 – Piano Urbano del Traffico (P.U.T.).

12. Il R.U. oltre a definire graficamente e normativamente il sistema delle infrastrutture per la mobilità, dovrà dare precisi indirizzi per la revisione del Piano Urbano del Traffico; il P.S. individua sin d'ora l'esigenza di garantire una ben netta gerarchia funzionale nel sistema della mobilità fra strade urbane principali con prevalenti funzioni di scorrimento e di servizio alle attività produttive, alle strutture commerciali di maggiore consistenza e ai servizi di interesse sovracomunale, e strade urbane di quartiere con prevalenti funzioni di servizio agli edifici residenziali.

13. Grande attenzione e sviluppo dovrà essere dato dal Piano Urbano del Traffico al sistema della mobilità pedonale e ciclabile all'interno del sistema urbano, di tipo sia residenziale che produttivo, sistema che dovrà avere una compiutezza in tutti gli insediamenti urbani, in maniera da garantirne l'efficienza e tale da costituire una valida alternativa al sistema della mobilità motorizzata, almeno per chi si sposta all'interno della città.

14. Dovranno altresì essere individuati parcheggi scambiatori e in accordo con gli enti gestori del servizio, dovranno essere verificate e razionalizzate le linee del trasporto pubblico, compreso una migliore fruibilità del servizio ferroviario Firenze – Pisa.

Art. 6 – Efficacia del P.S. e norme di salvaguardia.

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale, cioè Regolamento Urbanistico e altri atti di governo del territorio.

2. Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani, patti territoriali e programmi di settore a livello sovracomunale ecc.

3. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del Piano Strutturale restano in vigore le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti purché non in contrasto con le Invarianti Strutturali e le Prescrizioni individuate per le U.T.O.E. nelle quali è articolato il Piano Strutturale; in particolare si applicano le seguenti norme di salvaguardia rispetto alle previsioni del R.U. vigente:

- a) Per quanto concerne le zone omogenee A e gli ambiti di conservazione restano in vigore le norme di tutela già contenute nel R.U. vigente e negli strumenti urbanistici particolareggiati (Piano del Centro Storico).
- b) Per quanto concerne i fabbricati o nuclei o manufatti non ricompresi fra quelli di cui al punto a), ma individuati all'interno dello Statuto del Territorio come Invariante Strutturale "Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici" di cui all'art. 14 delle presenti norme e individuati nelle Tavv. PS.04b e PS.04c, sono possibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; sino alla approvazione del nuovo R.U. sono esclusi gli altri interventi, ad esclusione dei progetti già presentati prima dell'adozione della Variante al P.S..⁵
- c) Sul patrimonio edilizio non di pregio storico–architettonico ubicato in ambito urbano soggetto a intervento diretto sono consentiti tutti gli interventi sul P.E.E. previsti dalla L.R. 1/2005, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione della Variante al P.S..⁶
- d) Per quanto concerne gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio soggetti a piano di recupero, purché presentati precedentemente alla data di adozione del P.S., potranno proseguire il loro iter secondo i parametri del vigente R.U., salvo l'adeguamento della dotazione di standard pubblici a mq. 30 /abitante insediabile con possibilità di monetizzazione della relativa quota aggiuntiva rispetto alla dotazione già prevista.
- e) Gli interventi di recupero del P.E.E. ad esclusiva e totale destinazione non residenziale soggetti a Piani di Recupero, pure presentati dopo la data di adozione della Variante al P.S., sono ammessi purché non risultino in contrasto con con nessuno degli Obiettivi e degli Indirizzi programmatici, delle Invarianti Strutturali e delle Prescrizioni della Variante al P.S. I Piani di Recupero con parziale o totale

⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 3.

⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 4.

destinazione residenziale, presentati successivamente all'adozione della presente Variante al P.S. resteranno sospesi sino all'approvazione del R.U.⁷.

- f) Per quanto concerne gli interventi diretti di nuova edificazione già previsti dal R.U. essi sono possibili a condizione che siano muniti delle opere di urbanizzazione primaria o che le stesse siano contestualmente realizzate dal soggetto interessato a scomputo degli oneri.
- g) Gli interventi di nuova edificazione per destinazione turistico-ricettiva o produttiva e commerciale che il vigente R.U. assoggetta a Piano Attuativo sono ammessi purché non risultino in contrasto con gli Obiettivi e gli Indirizzi programmatici, le Invarianti Strutturali e le Prescrizioni della Variante al P.S.. I Piani Attuativi per nuovi insediamenti a parziale o totale destinazione residenziale, presentati successivamente all'adozione della presente Variante al P.S. rimangono sospesi fino all'approvazione del R.U.. Sono fatti salvi dalle suddette disposizioni tutti i Piani Attuativi già adottati al momento della adozione della presente Variante al P.S.⁸.
- h) Sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o di interesse collettivo.
- i) Per le zone agricole esterne ai centri abitati valgono le norme del R.U. vigente se non in contrasto con la L.R. 1/2005 ed il regolamento 5/R/2007.

⁷ Modifica a seguito delle osservazioni 1, 2-2a, 13-3.

⁸ Modifica a seguito delle osservazioni 2-2b, 10, 13-3.

Art. 7 – Elaborati del Piano Strutturale.

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

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 RIR⁹.

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 – Relazione tecnica di supporto alle indagini geologiche e idrauliche.

QC. 03a1 – Carta Geologica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03a2 – Carta Geologica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03b – Sezione Geologica

QC. 03c1 – Carta Litologico Tecnica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03c2 – Carta Litologico Tecnica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03c1 – Carta dei dati di base – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03d2 – Carta dei dati di base – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

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

QC. 03g1 – Carta idrogeologica e del reticolo minore – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

⁹ Modifica a seguito delle osservazioni 24-A-b (Provincia di Pisa) e 25 (Regione Toscana)

QC. 03g2 – Carta idrogeologica e del reticolo idraulico – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03h1 – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03h2 – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03i1 – Carta delle aree a pericolosità idraulica – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03i2 – Carta delle aree a pericolosità idraulica – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03l1 – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Ambito di Santa Croce – scala 1:5.000.

QC. 03l2 – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03m1 – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale – Ambito di S. Croce – scala 1:5.000.

QC. 03m2 – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale – Ambito di Staffoli – scala 1:5.000.

QC. 03n – P.A.I. Attuale- scala 1:5.000.

QC. 03o – Carta delle esondazioni TR30 - scala 1:5.000.

QC. 03p1 – Cassa di compenso - scala 1:5.000.

QC. 03p2 – Cassa di compenso. Sezione - scala 1:500.

QC. 03q – Relazione idraulica.

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. 12b4 - VAS e Rapporto Ambientale¹⁰.

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

¹⁰ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-a da parte della Regione Toscana.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE.

Art. 8 – Obiettivi e metodologia per la Valutazione Integrata del P.S. - Direttive Ambientali.

1. Ai fini della Valutazione Integrata (Elaborato PS 12b1 del presente P.S.), redatta ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento Regionale 4/R del 8 febbraio 2007, viene effettuata una analisi degli effetti sull'ambiente e sulle risorse indotti dalle trasformazioni previste dal Piano Strutturale; in particolare il Quadro Conoscitivo ha individuato lo stato delle risorse ambientali ed antropiche presenti sul territorio comunale (all'interno degli Allegati "QC2-Rapporto sull'Ambiente" e "QC3-Rapporto Sociale", che costituiscono parte integrante della presente Variante), ed attraverso le valutazioni contenute all'interno dell'elaborato "P.S. 12b1 - Valutazione Integrata", sono state definite, in merito alle singole risorse individuate, le disposizioni normative di carattere ambientale suddivise, come di seguito descritto, in "*Direttive ambientali*" e "*Prescrizioni per la trasformabilità*".
2. Direttive ambientali: sono un insieme di norme-obiettivo riferite a tutte le Risorse Ambientali presenti nel territorio comunale e fanno riferimento a indirizzi previsti da disposizioni di legge nazionali e regionali, nonché a precise scelte di carattere amministrativo locale. Esse sono definite anche in assenza di trasformazioni territoriali in quanto finalizzate pure alle esigenze di risanamento e riqualificazione dell'esistente.
3. Prescrizioni per la trasformabilità: definiscono le azioni da intraprendere per tutte le Risorse ambientali ai fini della loro conservazione e tutela e le condizioni da rispettare per il loro utilizzo o la loro trasformazione. Esse sono definite, all'interno dell'articolato del presente documento relativo alle singole U.T.O.E. all'interno del paragrafo "Prescrizioni". La verifica complessiva sulla loro efficacia è contenuta all'interno della "Valutazione Integrata" (elaborato P.S. 12 b1.)
4. Poiché le Direttive ambientali sono costituite da "norme-obiettivo" di carattere generale che riguardano tutte le risorse comprese nell'intero territorio comunale, vengono trattate in maniera unitaria all'interno della presente PARTE SECONDA delle N.T.A., mentre le Prescrizioni vengono definite all'interno dei singoli articoli relativi alle U.T.O.E., in quanto costituiscono risposte individuali relative agli specifici interventi di trasformazione. All'interno delle Direttive ambientali, inoltre, è ricompresa anche la disciplina in materia di idraulica e geologia di cui al successivo Art. 9.
5. Le Direttive Ambientali e le Prescrizioni per la trasformabilità fanno riferimento a disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale, nonché alla disciplina del P.T.C. della Provincia di Pisa, del P.I.T. della Regione Toscana, e del relativo Piano Paesaggistico regionale¹¹, e degli Enti sovracomunali preposti alla gestione delle singole risorse, oltre che alle scelte di politica amministrativa del

¹¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Comune di Santa Croce sull'Arno ed agli obiettivi strategici della presente Variante

6. Gli atti del governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi d'Intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle Direttive Ambientali e le condizioni contenute nelle Prescrizioni per la trasformabilità.

7. I successivi atti di governo del territorio saranno soggetti a specifica Valutazione Integrata con l'esclusione di quelli che ne verranno esplicitamente esclusi dal R.U., ai sensi del comma 3 dell'art. 2 del Regolamento 4/R.

8. Le Direttive ambientali individuate dalla presente Variante che costituiscono, quindi, indirizzi di carattere ambientale da perseguire su tutto il territorio comunale e per ogni risorsa ambientale così come delineato all'art. 3 della L.R. 1 /2005 sono le seguenti:

8.1 – Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.

1. Il P.S. assume come parte integrante del proprio quadro delle conoscenze le informazioni contenute all'interno della Valutazione Integrata (elaborato PS. 12b1 inerenti i prelievi ed i consumi idrici ed i dati riportati all'interno del Quadro Conoscitivo che riguardano la risorsa idrica e la rete di distribuzione acquedottistica nel suo complesso quali il tracciato delle reti idriche e gli ambiti di raccolta delle acque superficiali (Tav. QC. 8a) nonché le indagini idrauliche di cui alle Tavv. QC. 03.

2. Le Direttive ambientali da osservare nell'uso della presente risorsa ambientale, desunte dalle disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale (*Risorse idriche*: D. Lgs. dell' 11 maggio 1999 n. 152, D. Lgs del 18 agosto 2000 n. 258, D. Lgs del 3 aprile 2006, n. 152. L.R. del 21 luglio 1995 n. 81, L.R. del 7 aprile 1997 n. 26; *Difesa idrogeologica*: R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, L. del 18 maggio 1989 n. 183, L. del 3 agosto 1998 n. 267, D. Lgs 152/2006, L.R. dell'11 dicembre 1998 n. 91) nonché dai piani di settore predisposti dagli enti sovracomunali preposti alla gestione delle risorse idriche e alla difesa del suolo sono le seguenti:

- a) favorire il risparmio idrico nei consumi industriali e nei consumi civili, in particolare per operazioni di irrigazione, al fine di ridurre il continuo emungimento delle falde sotterranee, causa di fenomeni di subsidenza e soprattutto di riduzione di acqua per uso idropotabile;
- b) prevenire fenomeni di esondazione dai corsi d'acqua nei confronti degli insediamenti residenziali e produttivi, onde evitare danni a persone, cose e beni culturali e ambientali;
- c) favorire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e impedire l'inquinamento di quelle sotterranee;
- d) prevenire fenomeni franosi nelle zone collinari.
- e) predisporre interventi volti al superamento della pericolosità idraulica, così come definito al successivo art.9; in questo ambito preme però sottolineare che dovranno essere privilegiate soluzioni complessive a larga scala territoriale che permettano anche una pianificazione urbana e territoriale di qualità a servizio della collettività, escludendo quindi, prevalentemente, soluzioni individuali per piccoli ambiti territoriali.
- f) per quel che concerne gli interventi sui corsi d'acqua, oltre gli obiettivi strettamente connessi alla

risorsa idrica di cui sopra, dovranno essere sempre salvaguardati anche il valore paesaggistico e la funzione di connessione ecologica, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito agli “elementi costitutivi naturali” (per quanto riguarda l’idrografia naturale) e agli “elementi costitutivi antropici” (per quanto riguarda l’idrografia artificiale o naturale rettificata)¹².

3. A tale scopo le misure da intraprendere sono le seguenti:

- a) incentivare il recupero di acque pluviali in invasi o depositi privati o consortili per un successivo riuso nei cicli produttivi, o per l’irrigazione;
- b) mantenere in efficienza i corsi d’acqua principali e il reticolo dei corsi minori, attraverso il risezionamento, il rialzamento o rinforzo degli argini, e comunque attraverso l’attuazione delle misure di difesa idraulica già previste dagli Enti preposti alla difesa del suolo, l’Autorità di A.T.O., il Provveditorato alle Opere Pubbliche della Provincia di Pisa e gli Uffici preposti alla difesa del suolo della Regione Toscana;
- c) in merito alla sicurezza idraulica, inoltre, il P.S. prevede la realizzazione di una “cassa di laminazione” che contribuirà a mettere in sicurezza le aree di espansione a carattere produttivo ed a mitigare il rischio delle altre aree già urbanizzate, con particolare riferimento alla permanenza delle acque eventualmente esondate;
- d) disincentivare l’uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici in agricoltura;
- e) bonificare siti che risultano inquinati onde evitare inquinamenti delle falde acquifere.
- f) impedire fenomeni di percolamento di sostanze inquinanti nelle falde sotterranee.
- g) mantenere la vegetazione ripariale per quel che concerne i corsi d’acqua extra-urbani, mentre i corsi d’acqua in ambito urbano (ivi compresi i collettori ed i canali finalizzati alla difesa idraulica) dovranno essere piantumati e, ove possibili, dotati di piste pedonali e ciclabili ed aree di sosta¹³.

4. In particolare, per quel che concerne la risorsa idrica a fini civili il P.S. prevede i seguenti interventi volti, essenzialmente, a ridurre gli sprechi ed eliminare le perdite degli rete idraulica:

- a) mantenere in efficienza ed estendere la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati); favorire, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali quale la fitodepurazione; negli interventi di ampliamento della rete idrica esistente verificare l’efficienza dei tratti limitrofi e apportare gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute;
- b) impedire nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione;
- c) ogni nuovo intervento di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici deve essere subordinato alla verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento di liquami; in caso di insufficienza di questi il P.S. subordina gli stessi interventi all’adeguamento dei collettori principali o alla realizzazione degli altri interventi necessari; in ogni intervento sul PEE, così come per gli

¹² Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹³ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

interventi nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica e di Sostituzione Edilizia, dovrà essere verificata l'efficienza dell'allaccio con la rete idrica preesistente e dovranno essere aggiustate le perdite delle rete idrica eventualmente riscontrate¹⁴; il RU disciplinerà più nel dettaglio le modalità di verifica sulla rete idrica esistente anche alla luce del disegno urbano previsto;

- d) negli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangigetto di nuova generazione ecc.

8.2 – Aria.

1. Le linee elettriche e le antenne elettromagnetiche dovranno essere ubicate in osservanza della disciplina sovraordinata in merito; in particolare, però, dette fonti di radiazioni non ionizzanti non potranno essere ubicate in prossimità di strutture sensibili quali strutture scolastiche, presidi sanitari ecc.. Per quel che concerne specificatamente le radiazioni non ionizzanti si fa riferimento a quanto definito al succ. art. 8.6.

2. Al fine di diminuire l'inquinamento atmosferico causato dal riscaldamento degli ambienti residenziali e di lavoro, il R.U. dovrà individuare una disciplina in grado di riduzione il fabbisogno energetico degli edifici attraverso la redazione di linee guida per l'edilizia sostenibile e per l'efficienza energetica del patrimonio edilizio concernenti sia i sistemi progettuali e costruttivi (che prevedano ad esempio il riscaldamento centralizzato condominiale, fonti di cogenerazione per le attività produttive, una rete di teleriscaldamento ecc.) che l'uso di fonti di energia rinnovabile (quali il solare, l'eolico, l'utilizzo di biomasse ecc.)

8.3 – Energia.

1. Gli obiettivi sono quelli della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, l'uso di fonti rinnovabili, l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche ed urbane. Tali obiettivi sono desunti dalle disposizioni di legge in materia ed in particolare la L. del 9 gennaio 1991 n. 9, la L. del 9 Gennaio 1991 n. 10, la L.R. del 27 Giugno 1997 n. 45, la L.R. del 9 giugno 1998, n. 31 e la L.R. del 24 febbraio 2005 n. 39 e s. m. e i. e dai relativi regolamenti di attuazione.

2. Le misure da intraprendere per il territorio di Santa Croce sull'Arno sono le seguenti:

- a) incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettrificazione degli edifici, sempre comunque in armonia con le caratteristiche architettoniche degli insediamenti;
- b) incentivare soluzioni tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico;
- c) ottimizzare le reti esistenti evitando insediamenti diffusi o sparsi a favore di nuclei, sia residenziali che produttivi, compatti;
- e) razionalizzare le infrastrutture per la mobilità in modo da ridurre il traffico nelle aree del centro urbano incentivando l'uso di mezzi a minor consumo di energia e minor produzione di emissioni inquinanti.

3. Come detto in merito alla risorsa aria, nell'ambito della redazione del R.U. dovranno essere redatte

¹⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-b da parte della Regione Toscana.

delle linee guida per l'edilizia sostenibile e per l'efficienza energetica del patrimonio edilizio di supporto ai progettisti ed agli operatori volti ad introdurre soluzioni progettuali e costruttive ad alta efficienza energetica (prevedendo ad esempio il riscaldamento centralizzato condominiale ed una rete di teleriscaldamento) ed a diffondere l'uso di fonti di energia rinnovabile (quali il solare, l'eolico, le biomasse o la cogenerazione per le attività produttive ecc.). Il PS individua una specifica UTOE (UTOE di Santa Croce 3) nella quale poter installare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di grandi dimensioni ma ammette la realizzazione di impianti per forme di autoconsumo ed autosufficienza energetica anche altre parti del territorio, in particolare le coperture e altre strutture dei manufatti industriali, centri commerciali, strutture pubbliche e abitazioni. Il RU, considerando che si tratta di una materia in continuo divenire per quel che concerne sia la disciplina sovraordinata ed i titoli abilitativi, che le tecnologie di impiego, dovrà definire una disciplina attuativa di dettaglio coerente non solo con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER), ma anche con la disciplina paesaggistica del PIT e del relativo Piano Paesaggistico¹⁵.

4. Oltre alle misure sopra indicate il P.S. incentiva l'insediamento, all'interno delle aree a carattere produttivo presenti nel territorio comunale, di attività dedite alla produzione di energia da fonti rinnovabili o non inquinanti.

8.4 – Suolo e Sottosuolo.

1. Gli obiettivi sono quelli della tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo così come definiti dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale: R.D. 3267/1923, L. 183/1989, D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 (ex D. Lgs. del 29 ottobre 1999, n. 490, ex L. del 29 giugno 1939 n. 1497, ex L. dell' 8 agosto 1985 n. 431), L.R. del 23 gennaio 1989 n. 10, L.R. del 5 maggio 1994 n. 34, L.R. dell'11 aprile 1995 n. 45, L.R. 91/1998, L.R. del 20 marzo 2000 n. 39 e relativo regolamento; l'obiettivo principale è quello di evitare fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole per la loro naturale funzione produttiva nonché per il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

2. Le misure da attivare, oltre a quanto definito del dettaglio al successivo Art. 9, sono le seguenti:

- a) mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche; per quel che concerne la sicurezza idraulica fare riferimento anche a quanto definito al precedente art. 8.1 sulla risorsa idrica e a quanto previsto dal presente P.S. in merito alla realizzazione di una "cassa di laminazione" a nord dell'area produttiva di Santa Croce.
- b) istituire lungo i corsi d'acqua adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione, per il ripristino della vegetazione ripariale e/o per l'installazione di fasce alberate anche per la loro alta funzione paesaggistica ed ecologica così come definito al precedente art. 8.1¹⁶;

¹⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- c) nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia garantire il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati;
- d) mantenere in stato di stabilità scarpate e pendii con opportune opere di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- e) definire in modo certo la distinzione fra aree agricole e insediamenti urbani per ragioni paesaggistico-ambientali e per non scoraggiare le attività agricole nelle aree esterne a corona dei centri abitati, così come definito anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito al valore paesaggistico delle aree rurali adiacenti a aggregati e centri storici¹⁷;
- f) favorire la presenza dell'uomo nei territori rurali con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole compatibili, della coltivazione di orti familiari, delle attività ricreative legate al tempo libero, quali garanzie di presidio e di tutela dell'ambiente;
- g) impedire insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico.

8.5 – Rifiuti.

1. L'obiettivo è quello di smaltire tutti i rifiuti sia industriali che urbani, in modo da salvaguardare il territorio, e di risanarne le parti compromesse, alla luce di quanto previsto dal D. Lgs. del 5 febbraio 1997 n. 22 (Ripristino ambientale dei siti inquinati), dalla L.R. del 18 maggio 1998 n. 25 e del D.P.G.R. del 25 febbraio 2004 14/R e s.m. e i. (Gestione dei rifiuti).
2. In particolare le misure e gli indirizzi atti a perseguire gli obiettivi di tutela sono i seguenti:
 - a) incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e il loro recupero nei cicli produttivi;
 - b) integrare la raccolta di R.S.U. con "isole ecologiche" soprattutto per quel che concerne i rifiuti voluminosi o ingombranti; a tal fine prevedere, all'interno delle aree di nuova espansione, specifiche aree destinate ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata secondo le indicazioni (ubicazione, quantità, dimensione) concordate con l'ente gestore;
 - c) incentivare la raccolta dei rifiuti industriali in modo consortile all'interno nelle aree produttive;
 - d) introdurre soluzioni di arredo urbano che favoriscano isole ecologiche ambientalmente e architettonicamente accettabili per la gestione della raccolta differenziata dei R.S.U.;
 - e) impedire la diffusione delle discariche abusive nelle campagne attraverso interventi di controllo e iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti inerti da demolizione e dei rifiuti ingombranti, con particolare attenzione alla aree collinari delle Cerbaie ove in passato si sono verificati detti fenomeni;
 - f) risanamento delle discariche incontrollate e abusive e razionalizzazione delle attività di rottamazione con il trasferimento forzoso nelle discariche autorizzate interne e/o esterne al Comune;
 - g) favorire la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse;
 - h) in riferimento all'insediamento, all'interno del territorio comunale, di nuove medie e grandi strutture di

¹⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

vendita, il P.S. specifica che questa sarà consentita solo in presenza di apposita certificazione per i rifiuti speciali.

3. Alla luce di quanto sopra il RU, per quanto di sua competenza, dovrà prevedere prescrizioni e forme di incentivi per la riduzione di produzione di rifiuti ed il riciclo di materiali ai sensi dell'art. 19, comma 1 del PIT, anche attraverso accordo con gli enti gestori del servizio in merito alla metodologia di raccolta ed all'ubicazione degli specifici contenitori; in particolare in occasione di trasferimento delle attività ed al rinnovamento dei cicli produttivi, così come nell'installazione di nuove aziende, dovranno essere impiegate tutte le tecnologie disponibili volte a ottimizzare le risorse ed a diminuire la quantità di rifiuti prodotti; il RU dovrà consentire ed incentivare l'innovazione tecnologica ed il trasferimento ubicate in ambiti impropri.¹⁸.

8.6 – Radiazioni non ionizzanti.

1. L'obiettivo è quello di razionalizzare sul territorio la presenza di elettrodotti, cabine di trasformazione, ricetrasmittenti, in riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente (D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003, L.R. 39/2005). Per quanto riguarda lo stato attuale si rimanda a quanto detto all'interno degli elaborati QC 2 (Rapporto sull'ambiente) e PS. 12b1 (Valutazione Integrata) e, per quanto concerne le reti elettromagnetiche che attraversano il territorio, alle carte contenute negli elaborati QC. 04b (Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica ed impiantistica) e QC. 08a (Servizi a rete).

2. Per quel che concerne le reti elettriche ad alta tensione le normative nazionali e regionali di riferimento prescrivono che i Comuni individuino ambiti territoriali e norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni in riferimento al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e di salute pubblica; l'A.R.P.A.T. e la Provincia di Pisa hanno predisposto un piano di informatizzazione e valutazione delle radiazioni emesse dai cavi dell'alta tensione unico per tutto il territorio provinciale che costituisce parte integrante del quadro delle conoscenze del presente P.S.; modifiche alla normativa di riferimento o al suddetto piano non costituiscono variante al P.S..

3. Alla luce di questo, ed al fine di salvaguardare la salute pubblica, il P.S. definisce le seguenti misure:

- a) in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi, in posizione più lontana dagli insediamenti;
- b) in caso di istituzione di nuove linee, verificare la possibilità di adozione di linee sotterranee;
- c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.

4. Per quel che riguarda gli impianti di ricetrasmittenza:

- a) si dovrà fare riferimento alle norme vigenti in materia di carattere sia regionale che nazionale.
- b) in base a detta normativa fra le funzioni comunali rientrano:

I- il rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla notifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi;

II- l'attuazione di misure di risanamento ove necessario;

¹⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-4 da parte della Regione Toscana.

III- l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attuazione delle disposizioni della legge;

IV- lo svolgimento dei compiti di educazione e di informazione delle popolazioni interessate, con riferimento alle tematiche ed agli scopi di tutela disciplinati dalla legge.

5. Tale normativa prevede, inoltre, che ogni Comune proceda ad una zonizzazione che individui, all'interno di uno specifico Piano Comunale per le Antenne per la ricetrasmittenza, aree idonee o compatibili all'istallazione di ripetitori telefonici e radiotelevisivi e che identifichi aree sensibili (di interesse storico e ambientale o limitrofe ad asili, scuole, ospedali, case di cura ecc.) dove tali impianti non possono sorgere. Nella redazione di detto Piano Comunale per le Antenne per la ricetrasmittenza dovranno essere osservati gli indirizzi e le prescrizioni indicati all'art. 4.6 delle presenti N.T.A, ivi comprese le disposizioni in merito alle aree di pregio paesaggistico o storico-archeologico¹⁹.

6. Le presenti N.T.A. fanno proprio tale regolamento ed impongono, in caso di installazione di nuove antenne ricetrasmittenti, la collocazione lontano dai centri abitati, in particolare da scuole, centri socio-sanitari, luoghi pubblici e dalle altre "aree sensibili".

¹⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Art. 9 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi, fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione

1. Dal riconoscimento dell'esistenza di aree "fragili" derivano alcune condizioni alla trasformazione del territorio. In funzione della specifica fragilità riconosciuta vengono suggerite alcune indicazioni che hanno valore di linee guida per la formazione delle NTA del Regolamento Urbanistico

9.1 - Fragilità geomorfologica

1. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivie nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche "sfavorevoli" alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori.

2. In generale, al fine di tutelare e, se possibile, favorire il recupero della stabilità nelle aree fragili cui corrispondono livelli di pericolosità geomorfologica pari alle classi G3 e G4 delle Tavv. H si definiscono le seguenti direttive:

- a) è da evitare la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti;
- b) è da evitare la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua;
- c) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio geomorfologico di dettaglio;
- d) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo ottenibile consolidamento e la più efficace messa in sicurezza;
- e) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
- f) gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti;
- g) al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate;
- h) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole,

dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;

- i) sono da incentivare il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc;
- j) è da incentivare l'inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive;
- k) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;
- l) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque nonché il mantenimento, lungo la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce, delle cunette, dei taglia-acque e di opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

3. All'interno delle aree PF3 individuate nel livello di Sintesi del PAI Bacino Arno, in corrispondenza del versante Sud di Poggio Adorno, valgono inoltre le condizioni alla trasformazione definite dall'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

4. Sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

5. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

9.2 - Fragilità idraulica

1. Sono da considerarsi fragili dal punto di vista idraulico tutte le zone della pianura alluvionale nelle quali è alta la probabilità che si verifichino eventi alluvionali sia a carico dei corsi d'acqua principali che a carico dei corsi d'acqua minori. Sono altresì da considerarsi fragili le aree in cui, a causa dell'inefficienza del reticolo drenante o per la presenza di barriere morfologiche antropiche, è alta la probabilità che si verifichino problemi di accumulo e ristagno, seppur temporaneo, delle acque meteoriche.

2. La fragilità idraulica è determinata sia dalla ricorrenza probabilistica dell'evento calamitoso che dall'altezza prevedibile della lama d'acqua. In funzione di questi due fattori le aree fragili sono state inserite

nelle varie classi di Pericolosità.

3. Per le zone individuate dalle Classi di Pericolosità Idraulica I.4 e I.3 delle Tavole I e dalle classi P.I.4. e P.I.3. del PAI del Bacino Arno. si definiscono le seguenti direttive:

- a) in generale sono da evitare gli interrati e i seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano di campagna se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza; nei soli casi di edifici di abitazione o ad uso uffici è consentita la realizzazione di interrati o seminterrati destinati a garage e autorimesse singole o collettive purché prive di qualunque altro locale abitabile o agibile destinato alla permanenza anche occasionale di persone (servizi igienici, locali di servizio, ripostigli, archivi ecc.), con impianti puntuali e a rete posti a quota di sicurezza idraulica o di tipo stagno, e con adeguati cartelli di avvertimento dei rischi e di cosa si deve fare in caso di preallarme di esondazione.
- b) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza: dovrà essere valutata l'opportunità di sopraelevare il piano di calpestio dei locali al piano terra stabilendo l'entità della sopraelevazione in modo da garantire la messa in sicurezza dei manufatti;
- c) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
- d) la possibilità di localizzare nuove espansioni urbanistiche sia residenziali che industriali è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'interno delle stesse aree o in aree adiacenti;
- e) nuove espansioni devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio del reticolo minore e da programmi di intervento per garantire la continuità del deflusso delle acque superficiali verso le linee di scolo naturali;
- f) il convogliamento di acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti al ristagno;
- g) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
- h) in generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza;
- i) nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di

accumulo non inferiore a 200 mc per ha.

4. Nelle aree P.I.4 valgono fin da ora anche le condizioni alla trasformazione definite dall'art. 6 del PAI del Bacino del Fiume Arno. Sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili,

annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

k) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree. Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

5. Nelle aree P.I.3 valgono fin da ora le condizioni alla trasformazione definite dall'art. 7 del PAI del Bacino del Fiume Arno. Sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;

- h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di Piano Attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.
6. Le porzioni di territorio individuate nella tavola I1 "Carta della pericolosità idraulica" quali "argini" sono da intendersi classificate a pericolosità idraulica elevata (I3) in coerenza con le classificazioni di pericolosità indicate nel Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno²⁰.

9.3 - Fragilità per vulnerabilità idrogeologica

1. Anche per le aree a vulnerabilità elevata si stabiliscono alcune limitazioni alla trasformabilità.
2. Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi V3 e V4 delle Tavole L, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, sono da evitare:
 - a) tutte le attività vietate dal D.Lgs 152/99 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento".

²⁰ Integrazione a seguito del contributo del Ufficio Tecnico del Genio Civile – Regione Toscana, con protocollo 331642 del 29/12/2010 e ricevuto dal Comune di Santa Croce s/A, il 29/12/2010 con protocollo 021468.

3. Nelle aree a vulnerabilità medio-elevata, corrispondente alla Classe V2 delle Tavole H:
 - a) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.
4. Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi in termini di disponibilità della risorsa idrica del sottosuolo finalizzata ai prelievi per uso idropotabile e non, si rimanda agli elaborati cartografici ed alle relative misure di piano del Progetto di Piano di Bacino Stralcio “Bilancio Idrico” dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n 204 del 28 febbraio 2008.

PARTE TERZA – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.

TITOLO I – Lo Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali e Invarianti Strutturali.

Art. 10 – Lo Statuto del Territorio: I Sistemi Territoriali e le Invarianti Strutturali

1. Ai sensi dell'art 5 della L.R. 1/2005 lo Statuto del Territorio “assume e ricomprende le Invarianti Strutturali” di cui al successivo Capo 2 del presente Titolo, “quali elementi cardine dell'identità dei luoghi”, consentendo in tal modo l'individuazione, ad ogni livello di pianificazione, dei percorsi di democrazia partecipata delle regole di insediamento e di trasformazione nel territorio interessato la cui tutela garantisce lo sviluppo sostenibile ai sensi degli articoli 1 e 2 della L.R. 1/2005.
2. Il P.S., ai sensi di quanto definito al precedente comma 1 ed in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Pisa (Titolo I delle Norme) e con il P.I.T. della Regione Toscana (Titolo 2 della Disciplina), definisce lo Statuto del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno attraverso i Sistemi Territoriali di cui al successivo art. 11 (Capo I del presente Titolo) e le Invarianti Strutturali di cui al successivo artt. 12, 13, 14, 15 e 16 (Capo II del presente Titolo).

Capo 1 - I Sistemi Territoriali

Art. 11 – Sistemi territoriali: Sistema territoriale Toscano e Sistema territoriale locale

Sistema territoriale toscano - Area del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie

1. Il P.S. in primo luogo inquadra il territorio di Santa Croce all'interno del Sistema Territoriale Toscano e fornisce una rappresentazione del territorio comunale a scala vasta, all'interno dell'area del Medio Valdarno e delle colline delle Cerbaie. In questo ambito il P.S. riconosce le caratteristiche individuate per il territorio toscano nel suo complesso dal PIT regionale che suddivide il territorio regionale in “Universo rurale” e “Universo urbano”.
2. In questa ottica sub-regionale l' “Universo Rurale” del PIT viene identificato come Sistema del Territorio Rurale (a sua volta caratterizzato al suo interno da Subsistemi, secondo la simbologia riportata nella Tav. P.S. 01a), che costituisce il connettivo rurale tra i centri abitati; detto connettivo rurale appare fortemente articolato con un carattere prevalentemente agricolo periurbano nella piana dell'Arno ed un carattere agricolo con forti valenze ambientali per la parte collinare e per le zone umide dei paduli di Bientina e di Fucecchio. Ancora nell'ottica sub-regionale il PS individua, nel territorio preso in esame i centri urbani principali (individuati con simbologia circolare rossa nella Tav. P.S. 01a) ed i centri urbani minori con forti identità (individuati con simbologia circolare gialla nella Tav. P.S. 01a), riconducibili all' “Universo urbano” individuato dal PIT.

3. L'individuazione di Sistemi Territoriali alla scala di area vasta sovracomunale consente di valutare le specificità fisico-ambientali del territorio di Santa Croce, e di individuarne le eventuali problematiche presenti, ad una scala più vasta che consideri anche le realtà delle aree contermini utili; questo procedimento, indispensabile per qualsiasi corretta pianificazione territoriale coordinata risulta ancora più importante per il territorio di Santa Croce che presenta una importante soluzione di continuità territoriale.

4. All'interno del Sistema Territoriale vengono identificati i seguenti elementi:

Sistema del Territorio Rurale

- a) Subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno. Detto Subsistema comprende i terreni pianeggianti della piana dell'Arno costituiti da depositi alluvionali di varie epoche; detto subsistema si estende da est ed ovest, intorno al corso dell'Arno ed ospita alcune delle principali città (Pisa, Empoli) e delle infrastrutture (Strada Tosco Romagnola, SGC Fi-Pi-Li, Linea Ferroviaria) della Toscana. Sebbene tutta la piana dell'Arno sia costituita da una successiva stratificazione di paleolavei, come indicato dal Piano Paesaggistico del PIT, nel territorio di S. Croce non è possibile individuarne segni di riconoscibilità, in quanto la forte antropizzazione ne ha coperto le tracce per quel che concerne sia gli insediamenti che le aree agricole²¹.
- b) Subsistema ambientale delle colline delle Cerbaie. Detto Subsistema comprende le aree collinari che sorgono a nord della piana dell'Arno e che separano quest'ultima dalla pianura lucchese e dalla Valdinievole; le colline delle Cerbaie, costituiscono, inoltre, anche il naturale spartiacque tra gli ex paduli di Bientina (ad ovest) e di Fucecchio (ad est).
- c) Subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Bientina. Detto Subsistema comprende le aree in precedenza occupate dall'omonimo padule che vanno dalla piana lucchese al fiume Arno e che, trovandosi ad una quota più alta del padule, ne costituisce il limite fisico meridionale; le acque drenate della piana del Bientina, infatti, non sboccano in Arno, ma, attraverso la storica "botte", lo sottopassano presso S. Giovanni alla Vena, e confluiscono nel Canale dei Navicelli per finire, successivamente, in mare.
- d) Subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Fucecchio. Detto Subsistema comprende le aree in precedenza occupate dal padule di Fucecchio; per il livello di pianificazione che compete al presente P.S., sono state ricomprese all'interno del presente Subsistema anche le aree della Valdinievole che si trovano immediatamente a nord e che, storicamente, hanno sempre mantenuto stretti rapporti con il padule.
- e) Subsistema territoriale delle aree agricole collinari a Sud dell'Arno. Detto Subsistema comprende le colline che si trovano a sud dell'Arno, che salendo dalla Valdera ospitano importanti centri di origine medievale: Palaia, Marti, Montopoli, San Miniato, per poi proseguire verso i rilievi più alti di Castelfalfi e Iano. Si tratta di un Subsistema territoriale molto complesso che viene valutato, all'interno del presente P.S., non nella sua interezza, ma solamente per quel che concerne i rapporti con il

²¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

territorio di S. Croce.

- f) Subsistema territoriale delle aree agricole collinari ad est del Padule di Fucecchio. Detto Subsistema comprende i rilievi collinari che dal Padule di Fucecchio salgono, ad est, verso i centri di Vinci e Cerreto Guidi; anche in questo caso il presente Subsistema territoriale molto viene valutato, all'interno del presente P.S. esclusivamente per quel che concerne i rapporti con la valle dell'Arno e con la collina delle Cerbaie.
- g) Subsistema territoriale delle aree agricole collinari ad ovest del Padule di Bientina (Monti Pisani). Detto Subsistema comprende i monti pisani che si trovano ad ovest del padule del Bientina. Come per il Subsistema territoriale delle aree agricole collinari a Sud dell'Arno e per il Subsistema territoriale delle aree agricole collinari ad est del Padule di Fucecchio, si tratta di un territorio che ha limitati e ben definiti rapporti con la realtà santacrocese e che verrà valutato, in questa sede, esclusivamente per questi aspetti, in particolare per gli aspetti ambientali legati alle rotte migratorie, alle problematiche comuni relative alla situazione idrica del padule di Bientina, al sistema infrastrutturale secondo la direttrice toscana nord-sud ed alla questione della rivalutazione dei centri storici e delle emergenze artistiche ed architettoniche all'interno di strategie di livello sovracomunale.
- h) Subsistema territoriale delle aree agricole della piana lucchese. Detto Subsistema comprende i territori che appartengono alla piana di Lucca che vanno da Altopascio alle coste viareggine. Si tratta di un ambito territoriale storicamente legato alla realtà santacrocese in quanto Santa Croce è una città fondata lucchese ed in passato la piana lucchese era collegata a Staffoli attraverso il padule di Bientina che costituiva una via d'acqua importantissima dotata di molti porticcioli al limite occidentale dei rilievi delle Cerbaie; in particolare immediatamente a sud-ovest di Staffoli si ha notizia di alcuni approdi il più importante dei quali permane nel toponimo ancora presente di "Porto alle Lenze".

Sistema degli Insediamenti Urbani

- i) Centri urbani principali: il sistema è definito dalle città capoluogo 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.
- j) 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).

Sistema territoriale locale - Territorio Comunale di Santa Croce

5. A livello locale il P.S. ricava, dalla analisi svolta a livello sovracomunale, quei sottosistemi territoriali che caratterizzano il territorio comunale, salvaguardando al tempo stesso le connessioni con i sottosistemi territoriali e ambientali limitrofi. Per quanto riguarda il Sistema del territorio locale, quindi, i sottosistemi che interessano il Comune di Santa Croce sull'Arno, come evidenziato nella carta P.S. 01b, sono :

- a) Subsistema delle aree agricole della piana dell'Arno (per quanto concerne l'ambito del capoluogo)
- b) Subsistema ambientale delle colline delle Cerbaie (per quanto concerne una modesta parte a nord

dell'ambito del capoluogo e gran parte dell'ambito di Staffoli)

- c) Subsistema delle aree umide del Padule di Bientina (per quanto concerne esclusivamente la parte più occidentale dell'ambito di Staffoli).

6. Per quanto riguarda il Sistema degli insediamenti urbani di livello comunale l'articolazione è alquanto semplice ed così definita:

- a) S. Croce sull'Arno (Capoluogo, individuato con ellisse tratteggiata in rosso nella Tav. P.S. 01b)
- b) Staffoli (Centro urbano minore, individuato con ellisse tratteggiata in giallo nella Tav. P.S. 01b)

In merito agli insediamenti urbani il P.S. riconosce che la parte più settentrionale dell'ambito di Staffoli, in particolare l'area in prossimità di Corte Baldacci, vive in stretto contatto con il centro abitato di Galleno, per cui nella Tav. 01b detta porzione di territorio è ricompresa all'interno della simbologia tratteggiata che individua l'abitato di Galleno.

Indirizzi per la pianificazione.

7. Alla luce di quanto sopra vengono definiti i seguenti Indirizzi di pianificazione da osservare nei successivi atti di governo del territorio:

- a) Consolidamento di Santa Croce come centro ordinatore del comprensorio del Cuoio e della Calzatura.
- b) Individuazione di Staffoli come polo in grado di ospitare funzioni di rilevanza comprensoriale per il complesso collinare delle Cerbaie.
- c) Inserimento del ruolo di Santa Croce e di Staffoli, di cui ai precedenti punti a) e b) all'interno di un sistema di reti e di relazioni di livello sovracomunale nel quale vengano valorizzare le caratteristiche territoriali e funzionali di tutti i Subsistemi territoriali sopra individuati.
- d) Il sistema di reti e di relazioni definito al precedente punto c) dovrà essere definito anche alla luce delle emergenze di carattere ambientale, storico, culturale, scientifico, sanitario e socio-economico presenti sul territorio considerato a livello sovracomunale di area vasta.
- e) Al fine di perseguire la realizzazione di detto sistema di reti e relazioni dovrà essere ottimizzata la rete infrastrutturale esistente attraverso:
 - I) una corretta gerarchizzazione delle infrastrutture esistenti e di progetto.
 - II) la realizzazione di parcheggi scambiatori in aree idonee.
 - III) la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali tra ambiti contigui al fine di disincentivare l'uso di mezzi inquinanti.
 - IV) l'ottimizzazione della rete ferroviaria civile locale e il suo coordinamento con gli altri mezzi di trasporto pubblico (da valutare in accordo con gli enti gestori).
 - V) l'ottimizzazione della rete ferroviaria merci anche auspicando un maggiore servizio verso le aree produttive locali.
- f) Maggiore integrazione, anche attraverso la realizzazione di corridoi ecologici e percorsi ciclabili e pedonali tra le emergenze di carattere ambientale extraurbane e le aree verdi, i servizi scolastici, i servizi pubblici interni ai centri abitati; in particolare dovranno essere realizzate aree di sosta in

prossimità dei punti panoramici di maggiore importanza costituiti, ad esempio, dalle visuali del centro storico e del Fiume Arno per quel che concerne il capoluogo e dalle colline delle Cerbaie, dai boschi di Montefalcone e dalle aree agricole collinari per quel che riguarda l'ambito di Staffoli, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla valorizzazione paesaggistica degli insediamenti sia storici che moderni²².

- g) Ricerca, nel complesso, del miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti ambientali ed antropiche e come integrazione tra le funzioni residenziali, lavorative, culturali, di formazione, di svago, sportive e per il tempo libero.

²² Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Capo 2 – Le Invarianti Strutturali

1. Ai sensi dell'art 4 della L.R. 1/2005 le Invarianti Strutturali sono costituite dalle risorse, dai beni e dalle regole relative al loro uso, individuati dallo Statuto del Territorio, di cui al presente Titolo II, nonché dai livelli di qualità e dalle relative prestazioni minime; dette invarianti devono essere sottoposte a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.
2. Il P.S., ai sensi di quanto definito al precedente comma 1 ed in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Pisa (art. 7 e Capo II del Titolo I delle Norme) e con il P.I.T. della Regione Toscana (Titolo 2 della Disciplina), individua le seguenti Invarianti Strutturali:
 - a) La Città Policentrica Toscana: il Centro urbano di Santa Croce e la frazione di Staffoli. La Città Policentrica Toscana del PIT (artt. da 4 a 16 della disciplina del PIT) – Città ed insediamenti urbani a prevalente carattere residenziale del PTC (artt. da 45 a 53 delle Norme del PTC).
 - b) La presenza Industriale in Toscana: il Distretto Industriale del Cuoio; Santa Croce come centro del Distretto Industriale del Cuoio. La presenza Industriale in Toscana del PIT (artt. 17, 18 e 19 della disciplina del PIT) – Città ed insediamenti urbani a prevalente carattere produttivo del PTC (art. 54 delle Norme del PTC):.
 - c) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale: i beni individuati dalla disciplina sovraordinata integrati dalle indagini svolte in sede di definizione della presente Variante al P.S.. I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale del PIT (artt. da 31 a 34 della disciplina del PIT) – I nuclei storici, gli edifici e i manufatti d'interesse storico, le emergenze percettive, le aree verdi e gli elementi di rilevanza ecologica del PTC (art. da 25 a 36 delle Norme del PTC).
 - d) Il patrimonio Collinare della Toscana: l'ambito intercomunale delle Cerbaie e Staffoli, quale principale centro urbano delle colline delle Cerbaie. Il patrimonio Collinare della Toscana del PIT (artt. da 20 a 24 della disciplina del PIT) – Il Paesaggio ed il Territorio rurale del PTC (artt. da 11 a 16, da 21 a 24 e da 61 a 66 delle Norme del PTC).
 - e) Le infrastrutture d'interesse regionale: le infrastrutture sovraregionali e la rete dei collegamenti minori ad esse connesse. Le infrastrutture d'interesse regionale del PIT (artt. 29 e 30 della disciplina del PIT) – La rete delle Infrastrutture del PTC (art. 67 e 68 delle Norme del PTC).
3. Come già definito in merito ai Sistemi Territoriali (precedente art. 11), e come evidenziato nella relativa cartografia (Tavv. P.S. 02a-b, P.S. 03a-b, P.S. 04a, P.S. 04b, P.S. 04c, P.S. 05a-b e P.S. 06a-b) il P.S. ha definito le Invarianti Strutturali attraverso una analisi effettuata a “doppia scala”, al fine di valutare non solamente le particolarità del Comune di Santa Croce, ma anche le relazioni con i territori circostanti e le caratteristiche di “area vasta” o comprensoriali. Detta analisi a largo raggio si è resa necessaria anche alla luce del fatto che il territorio comunale presenta una importante soluzione di continuità per cui i due ambiti territoriali risultanti (l'area del capoluogo e l'area di Staffoli) presentano, per quel che concerne gli aspetti morfologici, ambientali ed economici, caratteristiche molto diverse tra loro, ma simili a quelle dei territori

extra-comunali che le circondano. In particolare il capoluogo appartiene alla Piana dell'Arno, dove si concentrano le funzioni residenziali, produttive, infrastrutturali e di servizio, mentre l'ambito di Staffoli appartiene all'Ambito delle Cerbaie, che si caratterizza per una elevata rilevanza rurale, ambientale, naturalistica e per le attività legate al tempo libero.

Art. 12 – Invarianti Strutturali: La Città Policentrica Toscana – Santa Croce sull’Arno.

Indirizzi per la pianificazione.

1. Il P.S. sottolinea come il tema del policentrismo urbano, nel quale centri di media e piccola dimensione sono collegati da una rete infrastrutturale ramificata, risulta particolarmente evidente se osservato a livello dell’area vasta del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie. A tal proposito il P.S. sottolinea che 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 (art. 16 delle presenti NTA), per quanto concerne le infrastrutture principali di interesse regionale e sovracomunale, e come Sistema funzionale delle reti (art. 19 delle presenti NTA).
2. Il P.S. individua, quindi, due classi di insediamenti appartenenti alla città Policentrica Toscana:
 - a) I Centri urbani maggiori (individuati con cerchio arancio nella Tav. P.S. 02a), dei quali fanno parte, a livello del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie: Fucecchio, Santa Croce s/A, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte, San Miniato, Montopoli Val d’Arno, Bientina, Altopascio.
 - §) I Centri urbani di livello locale (individuati con cerchio giallo nella Tav. P.S. 02a), dei quali fanno parte, a livello del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie: Villa Campanile, Orentano, Galleno, Staffoli, Quattro Strade, Montecalvoli, Ponticelli, San Romano, Le Capanne, Ponte a Egola.
3. A livello comunale il P.S. individua due soli insediamenti appartenenti alla “città policentrica toscana”: S. Croce e Staffoli. Si tratta di due centri dalla diversa tipologia che rivestono una grande importanza nel contesto circostante, ciascuno in funzione delle proprie caratteristiche e del territorio nel quale è inserito.
4. Il capoluogo si trova nella piana dell’Arno, in riva destra del fiume, e costituisce il più importante centro urbano ed industriale del comprensorio del cuoio e della calzatura. Il P.S. individua come appartenente alla città policentrica toscana la parte più meridionale della città di Santa Croce che ospita prevalentemente funzioni residenziale, commerciali al dettaglio e di servizio (individuata nella Tav. P.S. 02b con campitura arancio), mentre collega gli ambiti a carattere produttivo ed ecologico all’invariante definita come “La presenza industriale in toscana” di cui al successivo art. 13.
5. Il P.S. attribuisce alla città di Santa Croce un ruolo ordinatore per l’intero “Comprensorio del Cuoio e della Calzatura” per quel che concerne la funzione strettamente produttiva, i servizi alle imprese ed al cittadino, le attività di ricerca (PoTeCo) e le funzioni ricreative, sportive e per il tempo libero.
5. Staffoli si trova sulle colline delle Cerbaie (individuato nella Tav. P.S. 02b con campitura gialla) ed è un importante centro residenziale collinare posto in posizione centrale all’interno del sistema delle Cerbaie.; alla luce della sua ubicazione baricentrica rispetto alle colline delle Cerbaie, quindi, il P.S. gli riconosce un ruolo di primaria importanza all’interno degli indirizzi di pianificazione tesi alla valorizzazione dei centri urbani collinari minori ed all’intero comprensorio delle Colline delle Cerbaie.

6. Nel complesso i principali Indirizzi per la pianificazione, sono tesi ad un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso relativamente sia alla parte storicizzata che alle aree consolidate, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT, dalla L.R. 1/2005 e dal Reg. 4/R/ 2007. Gli Indirizzi individuati sono i seguenti: recupero del centro storico sotto il profilo urbanistico e sociale, dotazione delle aree di impianto più recente di nuove centralità urbane costituite da standard, spazi verdi, piazze ecc, riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili in grado di collegare le diverse parti della città caratterizzati ove possibili da fasce alberate, recupero dei contenitori ex-conciari in stato di degrado, definizione di indirizzi affinché all'interno dei successivi Atti di governo venga definita una disciplina di elevata qualità sia architettonica (relativamente alle tipologie edilizie ed ai caratteri identitari degli edifici) che urbanistica (relativamente agli spazi pubblici, agli standard, ai servizi a rete ecc.), definizione di un limite certo tra l'area a destinazione residenziale e la zona produttiva, completamento del Parco Fluviale dell'Arno, approntamento di misure attive e passive per la difesa idraulica, individuazione di una disciplina urbanistica in grado di supportare, per quanto di sua competenza, l'integrazione sociale²³.

²³ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Art. 13 – Invarianti Strutturali: La presenza Industriale in Toscana – Il Polo conciario.

Indirizzi per la pianificazione.

1. Anche per quel che concerne il tema della “presenza industriale in Toscana” il P.S. ha effettuato una analisi a scala comunale ed una analisi a scala più vasta, di livello sovracomunale e comprensoriale. Da detta analisi emerge in maniera chiarissima, che per quel che concerne l’attività produttiva tipica di Santa Croce, cioè la lavorazione delle pelli, anche la scala sovracomunale risulta per molti aspetti limitativa in quanto l’attività conciaria locale ha una rilevanza ed una importanza tali da superare sia il livello sovracomunale che quello regionale per inserirsi all’interno in una rete di poli produttivi specialistici di scala mondiale.
2. A livello dell’area del Medio Valdarno il P.S. individua, come evidenziato dalla Tav. P.S. 03a (cerchi di colore viola), i poli produttivi del comprensorio del cuoio e della calzatura (Santa Croce, Castelfranco, Ponte a Egola, Ponticelli, Fucecchio), i maggiori poli produttivi limitrofi a vocazione diversa dalla lavorazione delle pelli (Pontedera, Capanne, Altopascio e Porcari-Capannori) 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 e con le infrastrutture di livello regionale (Autostrada A11 – SGC Fi-Pi-Li), che allo stato attuale risultano non completamente adeguate per garantire la tutela e lo sviluppo del tessuto produttivo e commerciale.
3. Dalla analisi effettuata in merito al sistema produttivo risulta, infatti, che la presenza industriale locale, perché possa sussistere e incrementarsi, deve essere sempre più qualificata e più compatibile con lo stato delle risorse rapportandola alla specificità dei luoghi e delle tipicità ambientali, ma al tempo stesso essa deve essere valorizzata e deve essere messa in condizione di essere competitiva sui mercati internazionali, come fonte di coesione sociale e di benessere per le popolazioni.
4. Alla luce di quanto sopra i principali Indirizzi per la pianificazione individuati sono: l’ottimizzazione delle infrastrutture esistenti in grado di mettere in comunicazione velocemente le attività produttive santacrocesi con la suddetta rete sovranazionale; l’individuazione di una corretta gerarchizzazione tra le infrastrutture in fase di attuazione, in particolare la Bretella del Cuoio, con la viabilità esistente; all’interno dei detta ottimizzazione infrastrutturale inserire in maniera corretta le connessioni con il futuro nuovo polo logistico di San Miniato; dotazione di tutti gli standard necessari all’interno delle aree produttive, ubicati e dimensionati in termini qualitativi e non solo quantitativi (parcheggi pubblici, spazi a verde, percorsi ciclabili collegate alle aree residenziali, spazi di manovra ecc.); trovare strumenti urbanistici idonei al fine di recuperare alla collettività le aree produttive dismesse, ubicate prevalentemente in prossimità di ambiti residenziali, che si trovano in avanzato stato di degrado.

Art. 14 – Invarianti Strutturali: I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici.

Indirizzi per la pianificazione.

1. Per quel che concerne “i Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici” la duplice analisi volta dal P.S. a “doppia scala” (livello sovracomunale e livello comunale) ha portato ad un lavoro in parte diverso rispetto a quello riguardante le altre invarianti. Per quel che concerne le altre invarianti, infatti, a livello comunale è stato effettuato un approfondimento di quegli elementi che erano stati già individuati a livello superiore e, quindi, pochi sono gli elementi presenti nelle carte di livello locale non già presenti in quelle di livello sovracomunale. In questo caso, invece, a livello locale sono stati individuati molti nuovi elementi non presenti alla scala sovracomunale e non specificatamente disciplinati dalla normativa sovraordinata la cui tutela e salvaguardia costituiscono il principale obiettivo per la pianificazione del presente articolo.

2. Obiettivo del P.S. è, infatti, inserire le emergenze paesaggistiche, ambientali e storico-architettoniche all’interno di una “rete-sistema di percorsi sovracomunali” che li valorizzi in quanto il P.S. vede il patrimonio paesaggistico e storico-architettonico come risorsa, e quindi come oggetto di tutela e conservazione, ma anche come elemento di valorizzazione turistica ed economica, necessaria ai fini della tutela, del mantenimento e dello sviluppo delle “biodiversità” ambientali e paesaggistiche. Per questi motivi nella cartografia di tipo territoriale (P.S. 04a) sono stati individuati sia elementi presenti all’interno del territorio comunale che elementi esterni ad esso che hanno rapporti forti con il territorio di Santa Croce; la disciplina del presente piano vale, naturalmente, solamente per il territorio comunale, ma l’analisi delle emergenze limitrofe è indispensabile per valutare in ogni loro aspetto le risorse locali e per individuarne il corretto ruolo all’interno della “rete-sistema” sopra definita.

3. A livello di area vasta, quindi, il P.S. recepisce quali invarianti il paesaggio nel suo complesso, i singoli beni paesaggistici, i beni di interesse ambientale ed i manufatti di interesse storico e architettonico desunti dal PIT regionale, e dal relativo Piano Paesaggistico²⁴, e dal PTC della Provincia di Pisa e quelli derivanti dalle analisi del Quadro Conoscitivo del P.S., nonché tutti quelli derivati da una specifica disciplina di tutela e salvaguardia definita dalla normativa sovraordinata (regionale, nazionale o comunitaria). In questa ottica sono stati quindi definiti i seguenti elementi degli di tutela (Tav. P.S. 04a):

- a) PIT regionale e relativo Piano Paesaggistico. Il Piano Paesaggistico del PIT regionale suddivide il territorio della Regione Toscana in 38 Ambiti per ciascuno dei quali definisce i caratteri strutturali identificativi, i valori, gli obiettivi e le azioni da attuare al fine della loro salvaguardia. Per ciascuno di detti ambiti, quindi, il Piano Paesaggistico individua i valori paesaggistici che hanno strutturato il territorio suddivisi nelle tre seguenti categorie: Elementi costitutivi naturali, Elementi costitutivi antropici ed Insediamenti ed infrastrutture. Il Comune di Santa Croce sull’Arno ricade all’interno

²⁴ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

dell'Ambito 17, insieme a 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. Il P.S. ha recepito l'analisi svolta a livello regionale e di Ambito 17 dal Piano Paesaggistico ed ha approfondito a scala locale quegli elementi che sono stati riconosciuti come propri del territorio di Santa Croce sull'Arno, così come evidenziato al successivo comma 5²⁵.

- b) Riserve Regionali e SIR (SIC E ZPS). Il P.S. riporta tutte le aree protette presenti non solamente nel comprensorio delle Cerbaie ma anche in tutta l'area vasta che va dai monti pisani ai rilievi di Certaldo, dalla lucchesia alle colline samminiatesi. Obiettivo principale del P.S. è infatti la realizzazione di una rete di emergenze naturali e paesaggistiche che consenta la valorizzazione e la conoscenza non solo degli ambiti di pregio più conosciuti (quali ad esempio la Riserva Statale delle Cerbaie), ma anche le aree naturalistiche meno note, quali il SIR delle Cerbaie che "circonda" la riserva sopra detta o il Lago del Sibolla; in questa maniera il P.S. intende promuovere il concetto che l'individuazione di una area protetta non costituisce solamente un "vincolo" isolato, ma anche "risorsa" da integrare con il territorio circostante. Il Comune di Santa Croce non risulta ricompreso all'interno di Riserve Naturali né di SIR-ZPS, mentre è in parte incluso all'interno del SIR-SIC delle Cerbaie; in particolare sono ricomprese all'interno del SIR 63 delle Cerbaie alcune aree ricadenti nell'UTOE di Santa Croce 7 e nelle UTOE di Staffoli 2 e di Staffoli 3 per le quali viene definita una specifica disciplina all'interno dei successivi artt. 28, 30 e 31²⁶. E' inoltre necessario sottolineare che l'ambito di Staffoli è lambito, nella sua parte meridionale, dalla Riserva Nazionale di Montefalcone e che l'accesso alla Riserva si trova a poche centinaia di metri dal centro di Staffoli, per cui il P.S., nell'ottica della realizzazione della rete ambientale-naturalistica di cui sopra, e con l'obiettivo di incentivare iniziative ricreativo-naturalistiche e di divulgazione scientifica, pone come principale indirizzo di pianificazione proprio l'instaurazione di un rapporto più forte tra Staffoli, la Riserva e le altre emergenze ambientali limitrofe.

Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno ai SIR, suscettibile di avere incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97 così come modificato dal DPR 120/2003²⁷.

- c) Emergenze storiche di carattere sovracomunale. All'interno di detta categoria sono individuate le emergenze storiche prevalentemente legate ai sistemi infrastrutturali, in particolare la linea ferroviaria "leopoldina" originaria (che è ripercorsa quasi interamente anche dall'attuale tracciato) e, soprattutto, la "direttrice" della Via Francigena, con il tratto riportato alla luce presso la località Galleno, poco a nord del limite più settentrionale del territorio comunale di Santa Croce sull'Arno. La via Francigena, inoltre, attraversava il territorio comunale seguendo diverse varianti di tracciato secondo la direttrice che collegava l'Ospitale di Altopascio ad uno dei pochi ponti che consentissero di attraversare pedonalmente il fiume Arno, ubicato a Fucecchio; una di dette varianti ricalcava probabilmente il

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

²⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

²⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

tracciato della vecchia strada Francesca, ma allo stato attuale non ne esistono tratti alla luce nel Comune di S.Croce²⁸.

- d) Beni paesaggistici, ambientali, storico-architettonici individuati dal P.S.. Alla scala sovracomunale il P.S. individua solamente i due centri storici di Santa Croce e di Staffoli demandando una valutazione più approfondita alla analisi di dettaglio di cui ai commi successivi.
- e) Emergenze ambientali di altra natura. Il P.S. inserisce all'interno delle Invarianti Strutturali anche i corsi d'acqua individuati dal PAI.

4. 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; il P.S. fa propria detto indirizzo 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. Il P.S. propone quindi come obiettivo primario l'avvio, assieme agli altri Comuni facenti parte del Comprensorio delle Cerbaie, alle Province di Pisa, Lucca, Pistoia e Firenze ed alla Regione Toscana, di un tavolo di confronto al fine di consentire ad ogni Comune di uscire da una logica di valorizzazione strettamente locale del proprio territorio ed al fine di consentire una futura valorizzazione del comprensorio delle Cerbaie dal punto di vista ambientale e turistico-ricettivo e per il tempo libero attraverso una rivalutazione economica delle risorse storico-architettoniche e paesaggistiche locali. All'interno di detto progetto potranno essere anche recuperati a livello territoriale i rapporti infrastrutturali storici, in passato molto forti, dei quali oggi permangono tracce e testimonianze sul territorio; in particolare i tratti del tracciato europeo della Via Francigena, che a livello locale, servivano a collegare la lucchesia con la toscana meridionale e le vie d'acqua storiche che collegavano, attraverso i paduli di Fucecchio e Bientina, la valle dell'Arno con il territorio di Pistoia e Lucca.

5. A livello comunale il P.S. inserisce tra le Invarianti Strutturali (come evidenziato nelle Tavv. PS. 04b e PS. 04c) i beni storico-architettonici e paesaggistici di livello comunale emersi dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e valutati alla luce delle strategie di piano, nonché quegli elementi evidenziati dal Piano Paesaggistico del PIT all'interno dell'Ambito 17 che il P.S. ha riconosciuto come presenti all'interno del territorio di Santa Croce. La loro tutela è finalizzata alla salvaguardia non solamente del valore storico-testimoniale del bene, ma anche del ruolo paesaggistico che il bene assume all'interno del territorio locale e non concerne solamente il manufatto in se, ma anche gli eventuali elementi di pregio presenti nella resede, parchi e giardini, viali di accesso, aree di pertinenza, annessi e manufatti minori ecc, così come indicato anche dal Piano Paesaggistico del PIT²⁹. L'arricchimento e l'approfondimento, a scala locale, di quanto definito al livello regionale e provinciale, in merito ai beni paesaggistici e storico-architettonici consente agli strumenti di pianificazione comunale di partecipare a perseguire il 3° dei metaobiettivi del PIT : "Conservare il patrimonio territoriale della Toscana". Detto lavoro di analisi permetterà inoltre, in sede di R.U. , di definire una disciplina

²⁸ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

²⁹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

che nell'ambito della tutela e della valorizzazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi evidenziati dal Piano Paesaggistico del PIT consenta un corretto riutilizzo del Patrimonio Edilizio Esistente anche al fine di evitare il perpetuarsi di fenomeni di incuria, abbandono e degrado riscontrati nell'analisi svolta in sede di redazione della presente Variante al P.S.³⁰. In particolare vengono individuati i seguenti elementi:

- a) Area del Centro Storico di Santa Croce sull'Arno: corrisponde all'area del centro di Santa Croce risalente all'impianto originario duecentesco con le modifiche apportate in epoca moderna (1600-1800).
- b) Edifici di interesse storico-architettonico: sono ivi ricompresi gli edifici di particolare pregio storico architettonico (ville, chiese, pievi ecc), gli edifici residenziali o di origine rurale presenti alla redazione del Catasto Leopoldino e gli edifici successivi all'epoca lorenese che presentano particolari elementi di pregio storico, architettonico o urbanistico. L'articolazione del grado di invariabilità dei singoli manufatti verrà definita in modo puntuale in sede di R.U. in considerazione del valore di pregio rilevato ed alla relativa condizione di manutenzione; allo stesso modo il grado di tutela che in sede di R.U. sarà attribuito al manufatto, potrà variare dal semplice valore testimoniale al valore architettonico.
- c) Manufatti di tipo ecclesiastico o religioso presenti nelle mappe del Catasto Leopoldino: il P.S. evidenzia con particolare attenzione, all'interno delle Invarianti di cui al precedente punto b), i manufatti di tipo religioso presenti all'epoca dell'impianto del Catasto Leopoldino.
- d) Tabernacoli, edicole votive, marginette presenti nelle mappe del Catasto Leopoldino: il P.S. ha ivi ricompreso quei manufatti, prevalentemente di tipo votivo-religioso, esistenti allo stato attuale sul territorio che già erano segnalati in epoca leopoldina.
- e) Tabernacoli, edicole votive, marginette di impianto successivo Catasto Leopoldino: il P.S. ha ivi ricompreso quei manufatti, prevalentemente di tipo votivo-religioso, esistenti sul territorio che non erano già presenti in epoca leopoldina; detti manufatti, sebbene non presentino le caratteristiche di rilevanza storica di cui al precedente punto d), hanno anch'essi un importante valore testimoniale e di caratterizzazione del territorio.
- f) Toponimi delle località presenti nelle mappe del Catasto Leopoldino: all'interno di questa tipologia di Invarianti sono ricompresi i toponimi che nel corso della storia sono stati attribuiti alle varie località interne al territorio comunale, da quelle più conosciute e dall'etimologia più certa a quelle minori e dall'origine più oscura. Si tratta, forse, della più sfuggente tra le invarianti considerate, quella a cui più difficilmente possiamo applicare prescrizioni di valorizzazione e di salvaguardia secondo i criteri normativi; allo stesso tempo, però, costituisce un fattore fondamentale nella strutturazione e nella riconoscibilità di un territorio in quanto il toponimo, all'interno del percorso storico della memoria collettiva effettuato dai suoi abitanti, tramanda non solo l'identificazione ma anche identità del luogo. Facilmente soggetto ad erosione o distorsione, il toponimo costituisce una risorsa fondamentale per tramandare e conservare nel tempo la percezione di un territorio, per restituire una immagine del luogo, spesso non più visibile fisicamente, ma che rimane nelle parole e nella memoria. I toponimi riportati nelle carte delle Invarianti sono riferiti prevalentemente all'età Leopoldina, ciononostante dovranno

³⁰ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

essere salvaguardati anche toponimi che eventualmente non sono riportati in cartografia ma che sono legati alla memoria collettiva e riconosciuti come patrimonio dell'identità locale.

- g) Viabilità presente al Catasto Leopoldino ancora esistente: dall'analisi dello sviluppo storico del territorio santacrocese, effettuata nell'ambito del Quadro Conoscitivo, è emerso come, ad eccezione di alcuni tratti di recente realizzazione (Ponte sull'Arno, Francesca bis e Bretella del Cuoio) il Sistema Infrastrutturale locale si poggia, tutt'oggi, sullo schema viario già esistente all'epoca del Catasto Leopoldino; il P.S. quindi, anche considerando quanto definito dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla "rete della viabilità storica"³¹, inserisce tra le Invarianti Strutturali la viabilità presente a metà '800 ancora esistente in quanto la riconosce come l'elemento che nel tempo ha maggiormente contribuito all'organizzazione ed alla strutturazione del territorio e che costituisce la rete capillare che mette in comunicazione gli elementi del sistema insediativo e quelli del sistema produttivo locale. Alla luce di questo il P.S. pone tra i propri obiettivi il mantenimento e la valorizzazione della viabilità storica anche con interventi di adeguamento rispetto alle funzioni che detta viabilità deve assolvere (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta con arredo per fini turistici ed escursionistici). Nelle strategie del P.S., infatti, la viabilità storicizzata viene inserita all'interno della rete di percorsi pedonali e ciclabili che il R.U. dovrà pianificare in modo dettagliato al fine di collegare con percorsi alternativi a quelli carrabili le aree residenziali e produttive alle emergenze storiche ambientali e paesaggistiche del territorio. Nell'ambito degli interventi sulla viabilità storicizzata potrà essere prevista la piantumazione e la realizzazione di aree di sosta in prossimità di punti panoramici e potranno essere attuati i necessari interventi per la messa in sicurezza dei percorsi, fermo restando la salvaguardia degli elementi tipologici storicizzati e caratterizzanti i luoghi costituiti dai cippi, dalle edicole votive, dai filari di alberi, dai muri a retta ecc, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla valorizzazione della rete delle percorrenze storiche³².
- h) Area di interesse archeologico: all'interno del territorio comunale non sono presenti "siti archeologici", dall'analisi svolta è emerso però che vi sono alcune aree individuabili come "aree di interesse archeologico" in quanto sia gli studi effettuati in passato, che i sopralluoghi effettuati nell'ambito della redazione del P.S., hanno indicato la presenza di tracce di insediamenti precedenti. La presente invariante ha quindi valore non tanto di vincolo quanto di tutela ed attenzione verso alcune aree che, in caso di attuazione di interventi sul terreno o sul patrimonio esistente, possono far emergere ulteriori elementi di interesse storico.
- i) Area di interesse ambientale e paesaggistico: per quel che concerne le aree di interesse ambientale e paesaggistico il P.S. individua, all'interno del territorio comunale, tre ambiti distinti. Per quel che concerne la collina il P.S. individua come Invariante Strutturale l'area ricadente all'interno del SIR 63, mentre per quel che concerne l'ambito del capoluogo il P.S. da un lato individua come Invariante tutta la parte collinare che si trova a monte della strada pedecollinare "via Lungovalle", dall'altro lato individua

³¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

³² Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

il cosiddetto “parco fluviale”, ovvero la fascia di territorio che corre tra il fiume Arno e l’argine che protegge gli insediamenti, come elemento di connessione tra l’ambito della residenza ed il fiume così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT per gli ambiti fluviali limitrofi agli insediamenti. Per quel che concerne le aree ricadenti all’interno del SIR 63 all’interno della disciplina relativa alle UTOE di Santa Croce 7 e nelle UTOE di Staffoli 2 e di Staffoli 3 vengono definiti indirizzi affinché il R.U., che costituisce lo strumento urbanistico comunale di natura attuativa, possa recepire pienamente le misure di conservazione indicate nella DGR 644/2004³³. Attraverso l’individuazione di dette invarianti il P.S. intende non solamente osservare la disciplina sovraordinata in merito a singoli aspetti ambientali (ad esempio quelli relativi ai SIR o alle aree di pertinenza fluviale), ma anche indicare una specifica normativa di tutela verso particolari aspetti paesaggistici del territorio comunale (quali le visuali del centro storico dalle rive dell’Arno, le visuali delle rive dell’Arno da punti paesaggistici di rilievo come i giardini pubblici, le visuali delle colline delle Cerbaie dalla piana dell’Arno, i percorsi sia storicizzati che di più recente impianto, così come previsto dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla valorizzazione paesaggistica sia delle emergenze storiche che degli elementi costitutivi naturali³⁴).

6. Il P.S. evidenzia come, soprattutto per la parte del capoluogo, 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 siano andati 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.

7. 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 principale indirizzo di pianificazione il recupero architettonico e urbanistico del centro storico, anche come premessa indispensabile per la riqualificazione sociale del nucleo storicizzato e la riduzione degli aspetti di ghettizzazione sociale.

8. Per quel che concerne l’ambito di Staffoli il P.S. evidenzia come, oltre agli importanti elementi di interesse storico-architettonico presenti nel centro abitato e negli insediamenti sparsi di origine rurale, il territorio aperto presenti numerose emergenze di carattere naturalistico ed ambientale. A tal proposito il P.S. detta indirizzi di pianificazione affinché nel Regolamento Urbanistico possa essere definita una specifica disciplina di tutela e salvaguardia per le aree ricomprese all’interno del SIR, che al tempo stesso consenta anche di valorizzazione l’ambito collinare delle Cerbaie attraverso strategie di riscoperta dei valori paesaggistici e storico-architettonici che prevedano anche forme di fruizione turistica compatibile con la difesa e la conservazione dei beni e delle risorse.

³³ Modifica a seguito dell’osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

³⁴ Modifica a seguito dell’osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Art. 15 – Invarianti Strutturali: Il Patrimonio Collinare della Toscana - Le Cerbaie e Staffoli.

Indirizzi per la pianificazione.

1. Il P.S. inserisce all'interno del patrimonio collinare della toscana, le caratteristiche agrarie, paesaggistiche, orografiche, naturalistiche e ambientali del territorio extra urbano.
2. Gli elementi che il P.S. riconosce come importanti per la definizione del patrimonio collinare sono definiti ai commi seguenti; anche in questo caso, al fine di definire compiutamente il reale valore dell'invariante in oggetto e per meglio comprendere i rapporti che i due ambiti che compongono il territorio santacrocese hanno con il loro intorno, l'analisi è stata svolta inizialmente a scala sovracomunale (Tav. PS 05a) e successivamente a scala comunale (Tav. PS 05b)
3. Per quel che concerne la Carta PS 05a (scala sovracomunale):
 - a) In primo luogo il PS ha approfondito il tema dei Sistemi Territoriali già individuati al precedente art. 10 a livello di area vasta (Tav. P.S. 01a), e nell'ottica della salvaguardia del Patrimonio Collinare, li ha valutati a livello locale in funzione delle analisi specifiche svolte in materia di caratteristiche agricole ed ambientali. Alla luce di quanto definito al precedente art. 10, quindi:
 - I) l'ambito di Staffoli appartiene prevalentemente all'ambito delle aree collinari delle Cerbaie, mentre solo una minima parte, posta ad ovest, appartiene alle aree umide del padule del Bientina (Tav. PS 05a). Si tratta di un territorio in parte boscato ma punteggiato di numerosi insediamenti di origine rurale (fattorie, poderi), aree coltivate³⁵, annessi agricoli e opifici legati ad attività idrauliche (mulini, chiuse, peschiere); nell'intorno di detti insediamenti sparsi, così come nelle vicinanze di Staffoli il territorio è coltivato prevalentemente a seminativo, con frequenti interruzioni di colture di tipo specializzato (frutteti, vigne) o per autoconsumo che costituiscono un elemento estremamente importante per la diversità morfologica ed ecologica del territorio, nonché per il valore estetico percettivo che assumono all'interno del paesaggio collinare, suscettibili di essere salvaguardati e tutelati, così come definito anche dal Piano Paesaggistico del PIT per quel che concerne gli elementi costitutivi antropici che caratterizzano il paesaggio agricolo³⁶; nell'intorno di Staffoli sono inoltre presenti attività ricettive-naturalistiche (allevamento animali, aree per sport). L'ambito appartenente al sistema del padule del Bientina è destinata ad agricoltura di tipo estensivo o a incolto, con isolati pioppeti.
 - II) l'ambito del capoluogo appartiene per la maggior parte alle aree alluvionali della piana dell'Arno e solo la parte più settentrionale appartiene alle aree collinari delle Cerbaie (Tav. PS 05a). L'ambito della piana dell'Arno è destinata prevalentemente a seminativo irriguo con isolate aree a colture

³⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

³⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

specializzate (vigneti e pioppeti). I primi rilievi che salgono verso le colline delle Cerbaie, invece, sono in gran parte ricoperte da boschi di vario genere (d'alto fusto, ceduo, degradato) con alcune aree destinate a colture specializzate (oliveti, frutteti, vigne).

- b) Il P.S. ha individuato in maniera specifica i Comuni appartenenti al Consorzio delle Cerbaie (S. Croce sull'Arno, Bientina, Santa Maria a Monte, Castelfranco di Sotto e Fucecchio) in quanto ha come obiettivo il rafforzamento del ruolo di detta associazione di Comuni al fine di definire strategie e strumenti attuativi comuni che superino i limiti amministrativi comunali e provinciali, anche attraverso l'individuazione di un "Sistema Cerbaie" che metta in rete le emergenze ambientali e naturalistiche con gli insediamenti compatti e diffusi presenti sul territorio per fini ricreativi, turistici e culturali. Il Sistema Cerbaie, inoltre, dovrà anche superare i confini amministrativi individuati in carta al fine di coinvolgere non solamente le risorse storico-ambientali e antropiche del comprensorio delle Cerbaie, ma anche quelle dell'intero padule di Bientina, del padule di Fucecchio e di parte della piana di Lucca (ad esempio l'importante emergenza ambientale del Lago del Sibolla).
- c) All'interno del Patrimonio collinare il PS ha individuato gli insediamenti che si possono porre come poli del Sistema Cerbaie di cui al precedente punto b), in grado quindi, di ospitare funzioni di carattere ricettivo, turistico ma anche culturale e di divulgazione ambientale, storica e scientifica (oltre a Staffoli, da nord a sud: le Querce, Villa Campanile, Orentano, Galleno, le Pinete, la Torre, Cerretti, le Quattro Strade, Montecalvoli e Ponticelli).
4. Per quel che concerne la carta 05b, invece, approfondendo l'analisi a livello locale, ed alla luce delle analisi effettuate in merito alla normativa regionale, al quadro conoscitivo del PIT della Regione Toscana, agli indirizzi del Piano Paesaggistico regionale³⁷ ed a quanto definito dal PTC della Provincia di Pisa, il P.S. ha:
- a) caratterizzato le aree rurali interne al territorio comunale, alla luce della esclusiva o prevalente funzione agricola;
 - b) individuato delle specifiche vocazioni per le diverse zone che compongono il territorio comunale non urbano, valutando in particolar modo quanto emerso dal quadro conoscitivo e quanto espresso alle lettere a), b) e c) del precedente punto 3 e quanto desunto dalle strategie e delle linee progettuali di Piano; dette vocazioni sono definite nel modo seguente:
 - I) Aree agricole di pianura –
 - a) relative alla piana dell'Arno
 - b) contigue ai sistemi idraulici dell'Usciana e per la difesa idraulica
 - c) relative alle aree umide del Padule di Bientina
 - II) Aree agricole delle colline delle Cerbaie –
 - a) limitrofe al capoluogo.
 - b) limitrofe a Staffoli.
- L'individuazione di dette vocazioni ha contribuito alla definizione delle UTOE con particolare riferimento a quelle a carattere agricolo.
5. Il principale indirizzo di pianificazione che il P.S. definisce per il Patrimonio Collinare è la definizione di una netta distinzione fra le parti urbanizzate e le parti dei sistemi rurali. In questa ottica le necessità di

³⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

riqualificazione urbana dovranno utilizzare aree interstiziali infraurbane di scarso interesse sia sotto il profilo paesaggistico che agricolo, salvaguardando i comparti di maggiore ampiezza e facenti parte di sistemi territoriali agricoli anche extracomunali. In particolar modo, per quel che concerne Staffoli, il PS ha avvertito esigenze di riqualificazione urbana dei margini della frazione che, come tutte le periferie dei centri urbani maggiori e minori, nelle parti meno prossime al centro storico, manca di spazi pubblici, viabilità adeguata, parcheggi pubblici e identità urbana.

6. Allo stesso modo i sistemi rurali dovranno essere messi in condizione di mantenere le funzioni agricole, con particolare attenzione alle reali esigenze in merito alla conduzione dei suoli, alle politiche agricole nazionali e comunitarie, ai costi di mantenimento dei fondi agricoli, alla vocazione ed alle capacità dei suoli ed alle attività collaterali (agriturismo, turismo rurale, attività ricreative) che spesso contribuiscono in maniera determinante al reddito delle aziende agricole. Dette esigenze si manifestano prevalentemente nel territorio di Staffoli che, per quanto limitato, contiene tutte le caratteristiche tipiche del territorio collinare delle Cerbaie: nucleo urbano concentrato, nuclei decentrati a corte tipiche del paesaggio agrario lucchese, aree agricole di spianata con vallette interposte dalla grande rilevanza ecologica-ambientale oltre che agricola (come evidenziato al precedente comma 3, lett. a, punto I) ³⁸, 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.,

7. La conservazione del patrimonio territoriale della Toscana si configura come 3° dei metaobiettivi del PIT. Il PS recepisce detto indirizzo regionale e, alla luce di quanto definito ai precedenti commi del presente articolo, individua, all’interno delle Strategie di Sviluppo di cui al successivo Titolo III, una specifica risposta attuativa, in termini di disciplina e prescrizioni per ciascuna delle aree individuate alla precedente lettera b) del precedente comma 4.

8. Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) al fine di conservare le cenosi locali e per impedire il diffondersi di incendi, il RU dovrà incentivare l’inserimento di specie vegetali autoctone e resistenti alle fiamme, anche in sostituzione di specie alloctone impiantate in passato³⁹.

9. All’interno della Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) è emerso anche che il RU dovrà incentivare, compatibilmente con le norme di sicurezza in materie di sicurezza sismica e statica, l’impiego di tecniche edilizie tradizionali (impiego di laterizi, finiture in mattoni, tetti in coppi ed embrici, manufatti e particolari in legno) in quanto i manufatti così realizzati consentono il mantenimento degli habitat per la fauna locale (insetti, piccoli rettili, piccoli mammiferi), oltre ad avere un impatto paesaggistico positivo⁴⁰.

³⁸ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

³⁹ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

⁴⁰ Modifica a seguito dell’ osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

Art. 16 – Invarianti Strutturali: Le infrastrutture d’interesse regionale e sovracomunale.

Indirizzi per la pianificazione.

1. Il P.S. ha valutato il Sistema delle infrastrutture di interesse regionale (e delle infrastrutture nel loro complesso) in stretto rapporto con i temi della “Città Policentrica” e, data la particolare vocazione produttiva del Comune di Santa Croce sull’Arno, della “Presenza Industriale in Toscana”; attraverso questa analisi, il P.S. ha prodotto un quadro di insieme, di livello sovracomunale, che consente di visualizzare le connessioni infrastrutturali esistenti, il loro grado di funzionalità, i punti critici eventualmente esistenti e le ipotesi di un loro superamento. In tal modo il PS intende contribuire al raggiungimento del 1° metaobbiettivo individuato dal PIT regionale di una “città toscana” fatta di tanti centri urbani da integrare e qualificare che mantengono fra loro soluzioni di continuità, che sono connessi funzionalmente in rapporto di interazione e complementarietà e che sono collegati a tutte le altre strutture urbane ai vari livelli, compreso le reti dei servizi sociali, amministrativi, tecnologici ed economici e le emergenze naturalistiche ed ambientali.
2. Nella carta redatta a livello territoriale (Territorio del Medio Valdarno e delle Colline delle Cerbaie – Tav. 6a) vengono in primo luogo evidenziate le due arterie principali di interesse dell’ area del Medio Valdarno e delle Cerbaie che corrono in direzione est-ovest (la A11 e la S.G.C. FI-PI-LI.) e vengono in secondo luogo riportate anche le infrastrutture di carattere sovracomunale che collegano le due principali vie di comunicazione sopra dette, secondo una direttrice che corre prevalentemente in senso nord-sud (Strada Sarzanese Valdera; Strada della Valdinievole, Strada Bientinese, Strada Regionale 436 Francesca). Oltre a queste nella Tav. 6a sono state riprodotte le infrastrutture di livello locale e comunale al fine di chiarire come le infrastrutture primarie sono connesse con i sistemi locali ed al fine di illustrare i rapporti tra le infrastrutture di livello sovracomunale con quelle di livello comunale definite nella Tav. 6b.
3. A livello di indirizzo strategico viene anche formulata l’ipotesi di un nuovo collegamento da Staffoli (e l’intero complesso delle Cerbaie) con la S.P. Bientinese (e, quindi, con lo svincolo di Altopascio) che potrà costituire un accesso immediato e qualificato al complesso delle Cerbaie (anche per fini turistici e ricettivi) e che, soprattutto, consentirà ai mezzi pesanti che attualmente attraversano i centri abitati ed i boschi collinari delle Cerbaie di accedere velocemente alla A11 senza percorrere completamente ed inutilmente i sistemi ambientali delle Cerbaie
4. A livello locale il P.S. analizza con maggiori dettagli le infrastrutture sopra citate e definisce più precisamente caratteristiche e funzioni delle strade esistenti e di progetto:
 - a) In primo luogo il P.S. constata come, 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.
 - b) Successivamente, ancora per quel che concerne il livello comunale, il P.S. individua un secondo

“corridoio infrastrutturale” che non è stato riportato nella cartografica a scala vasta in quanto si tratta di una previsione locale che ha relazione solamente con i due Comuni limitrofi di Castelfranco e Fucecchio. Si tratta, infatti, della previsione progettuale di un collegamento centrale fra Castelfranco di Sotto, Santa Croce sull’Arno e Fucecchio. Sia Castelfranco che Fucecchio hanno in essere previsioni infrastrutturali di tale natura, per Santa Croce si tratterebbe, quindi, di dare completamento a tale arteria centrale, peraltro collegata con la bretella del cuoio in posizione centrale. Questo asse, all’interno delle strategie del P.S. costituisce anche il limite fisico fra la U.T.O.E. 1 e la U.T.O.E. 2, fra “ la città della residenza e dei servizi” e “la città della produzione e dei servizi all’impresa”, e dovrà svolgere, nella filosofia del nuovo P.S., la funzione di nuova “centralità urbana” all’interno della “Città di Santa Croce”, ove collocare attività direzionali, commerciali di maggiore dimensione, servizi culturali e ricreativi, spazi pubblici e di verde attrezzato. Questa area dovrà trasformarsi da elemento di separazione tra la parte produttiva della città e la parte propriamente urbana a elemento di riunificazione fra le due componenti che costituiscono la nuova struttura cittadina, e dovrà essere caratterizzata da forti valenze di qualità urbanistica e architettonica a fine di costituire una occasione anche per incentivare la riqualificazione della vecchia zona conciaria. A livello funzionale, questo asse centrale si differenzia sia dalla vecchia provinciale Francesca, oramai inserita nel tessuto urbano, che dalla nuova Francesca bis a cui sono attribuite funzioni di collegamento extraurbano per il traffico pesante e di connessione con la FI-PI-LI e 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.

TITOLO II – Strategie di Sviluppo

Art. 17 – Strategie di Sviluppo Sostenibile: I Sistemi Funzionali e le U.T.O.E.

1. Le Strategie di Sviluppo del Piano Strutturale contengono gli Obbiettivi e gli Indirizzi Programmatici che la comunità locale intende perseguire con questo strumento di pianificazione del territorio. La coerenza con lo Statuto del territorio di cui Titolo II delle presenti N.T.A. garantisce la sostenibilità dello sviluppo contenuto negli obbiettivi e negli indirizzi programmatici.

2. I sistemi Funzionali definiscono l'insieme delle azioni strategiche su cui si costruisce il Piano Strutturale. Esse integrano e ridefiniscono meglio a livello locale le componenti dei metaobbiettivi e delle strategie che stanno alla base del PIT regionale e del PTC provinciali rispetto ai quali il P.S. si integra e si completa e definiscono le finalità e le modalità del governo del territorio a livello locale.

3. I Sistemi Funzionali individuati dal presente P.S. per il territorio comunale di Santa Croce sull'Arno sono i seguenti:

1. Sistema Funzionale dell'attrattività e della accoglienza

2. Sistema Funzionale delle reti

3. Sistema Funzionale della nuova qualità e della conoscenza

4. Sistema Funzionale della coesione sociale e territoriale

4. Il presente Piano Strutturale concepisce le U.T.O.E. come articolazioni interne dei Sistemi e Subsistemi territoriali, di cui al precedente art. 10, in funzione delle caratteristiche emerse attraverso l'analisi delle Invarianti Strutturali e dei Sistemi Funzionali. Le UTOE, quindi, interessano tutto il territorio in modo contiguo e viene escluso che le U.T.O.E. siano intese come macrozone omogenee e interessanti solo le parti urbanizzate del territorio, o comunque con le parti suscettibili di essere interessate da insediamenti; al contrario il P.S. ricomprende al loro interno anche le parti del territorio esterne agli insediamenti alle quali viene attribuito, in questo modo, una specifica disciplina di gestione. In questa impostazione infatti, che a livello metodologico ripercorre quanto contenuto del P.S. vigente, la perimetrazione delle U.T.O.E. trova la propria legittimazione nella lettura per Subsistemi territoriali e nelle scelte di pianificazione territoriale a grande scala, rimandando ai specifici meccanismi normativi interni, di seguito individuati per ciascuna singola U.T.O.E., i criteri di pianificazione ed i meccanismi di governo del territorio che il P.S. impone al Regolamento Urbanistico. Gli specifici meccanismi normativi interni di cui sopra, sono definiti, all'interno dell'organizzazione di ogni U.T.O.E., attraverso:

1) Strategie di Sviluppo:

*) Obiettivi e indirizzi programmatici.

2) Statuto del Territorio

*) Invarianti Strutturali a livello di singola U.T.O.E.

*) Prescrizioni

3) Dimensionamento

5. Il P.S. individua quindi 10 U.T.O.E., di seguito elencate, che ricomprendono tutto il territorio comunale, 7 nell'ambito territoriale del capoluogo e 3 nell'ambito territoriale di Staffoli;

Territorio del Capoluogo.

- 1. U.T.O.E. di S. Croce 1** – Città della residenza e dei servizi
- 2. U.T.O.E. di S. Croce 2** – Città della produzione e dei servizi all'impresa
- 3. U.T.O.E. di S. Croce 3** – Ambito delle aree per i servizi ecologici
- 4. U.T.O.E. di S. Croce 4** – Ambito delle aree agricole di pianura
- 5. U.T.O.E. di S. Croce 5** – Ambito delle aree contigue ai sistemi idraulici dell'Usciana
- 6. U.T.O.E. di S. Croce 5** – Ambito delle aree agricole per la difesa idraulica
- 7. U.T.O.E. di S. Croce 7** – Ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie

Territorio di Staffoli.

- 8. U.T.O.E. di Staffoli 1** – Ambito della residenza e dei servizi
- 9. U.T.O.E. di Staffoli 2** – Ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie
- 10. U.T.O.E. di Staffoli 3** – Ambito delle aree umide del padule di Bientina

Capo 1 – I Sistemi Funzionali.

Art. 18 – Sistema Funzionale dell’attrattività e della accoglienza

Obiettivi e Indirizzi programmatici

1. All’interno del Sistema Funzionale dell’attrattività e della accoglienza il P.S. individua gli elementi di seguito enunciati; alcune di tali tematiche sono desunte dal PIT e dal PTC, mentre altre sono ad esse equiparate e desunte dalle specificità locali.
2. La tavola di riferimento per la visualizzazione del presente Sistema Funzionale è la tav. PS. 07, nella quale sono riportati sia temi di competenza riprodotti (data la tipologia degli argomenti trattati) in modo diagrammatico, che le principali strategie di Sviluppo Sostenibile individuate dal P.S.; dette strategie sono caratterizzate da un diverso colore in funzione del tema che la caratterizza.

Strategie di carattere ambientale-paesaggistico (colore verde scuro)

- a) Apertura e sviluppo di nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali nel settore turistico-ricettivo collinare del Progetto Staffoli-Progetto Cerbaie
- b) Tutela e valorizzazione ambientale delle aree ricomprese nel SIR 63 delle Cerbaie

Strategie per il settore ecologico-ambientale (colore verde chiaro)

- c) Innovazione produttiva nella ottica di una maggiore sostenibilità ambientale dei processi

Strategie per i sistemi agricoli (colore giallo)

- d) Incentivazione di forme di valorizzazione agricola di "nicchia" per le aree presenti nel territorio rurale

Strategie per i sistemi produttivi (colore viola)

- e) Sviluppo di marketing territoriale legato alle specificità locali di carattere ambientale, collinare e culturale
- f) Sviluppo di attività legate all'utilizzo dei prodotti del bosco sia per la produzione di fonti di energia alternativa sia per l'utilizzo del legno
- g) Accoglienza di nuove opportunità imprenditoriali anche in altri settori produttivi (diversificazione produttiva)
- h) Sviluppo di marketing territoriale legato alla filiera produttiva del cuoio, della calzatura e dell'arredamento

Strategie nel campo delle infrastrutture (colore celeste)

- i) Sviluppo e valorizzazione degli scambi internazionali del sistema economico locale legato alla filiera conciaria

Art. 19 – Sistema Funzionale delle reti

Obiettivi e Indirizzi programmatici

1. All'interno del Sistema Funzionale delle reti il P.S. individua gli elementi di seguito enunciati; alcune di tali tematiche sono desunte dal PIT e dal PTC, mentre altre sono ad esse equiparate e desunte dalle specificità locali.
2. La tavola di riferimento per la visualizzazione del presente Sistema Funzionale è la tav. PS. 08, nella quale sono riportati sia temi di competenza in modo diagrammatico, data la tipologia dei temi trattati, sia le principali strategie di Sviluppo Sostenibile individuate dal P.S.; dette strategie sono caratterizzate da un diverso colore in funzione del tema che le caratterizza.

Strategie del settore turistico-culturale (colore arancio)

- a) Coordinamento con i servizi scolastici, socio-sanitari e sportivi di livello sovracomunale di area.

Strategie per il settore ecologico-ambientale (colore verde chiaro)

- b) Sviluppo e razionalizzazione anche in accordo con gli enti gestori interessati della rete idrica e degli impianti di depurazione.
- c) Sviluppo di nuove attività per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.
- d) Razionalizzazione della rete per la distribuzione dell'energia elettrica.
- e) Sviluppo e razionalizzazione dei servizi pubblici locali a rilevanza economica.
- f) Sviluppo e ottimizzazione delle reti tecnologiche a servizio dei centri urbani.

Strategie per i sistemi produttivi (colore viola)

- g) Coordinamento delle politiche urbane e territoriali a livello di Area Vasta (Comprensorio del Cuoio, Colline delle Cerbaie).
- h) Coordinamento delle politiche urbane e territoriali a livello di Area Vasta (Comprensorio del Cuoio, Colline delle Cerbaie).
- i) Sviluppo e valorizzazione del distretto industriale del Comprensorio del Cuoio e della calzatura nell'ambito del Distretto Integrato Regionale compreso la creazione di iniziative di Rating di distretto.

Strategie nel campo delle infrastrutture (colore celeste)

- j) Modifica del Sistema Infrastrutturale a Staffoli finalizzato alla eliminazione del traffico pesante dal centro per una razionale mobilità interna.
- k) Completamento del Sistema Infrastrutturale diretto verso le principali arterie regionali S.G.C. Fi-Pi-Li e A11 (nuovo collegamento A11).
- l) Completamento e razionalizzazione funzionale dei sistemi della mobilità locale, strade interne di quartiere, strade urbane principali, piste ciclabili e percorsi pedonali da attuare anche attraverso il recupero e la valorizzazione della viabilità storicizzata per fini turistici, ricreativi e di rivalutazione della aree di

maggior pregio paesaggistico, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla rete delle percorrenze storiche⁴¹.

- m) Potenziamento della linea ferroviaria Firenze-Pisa -Livorno anche come metropolitana di superficie.
- n) Nuovo collegamento di tipo urbano principale per Castelfranco di Sotto, S. Croce sull'Arno e Fucecchio.
- o) Valorizzazione del Centro Intermodale e miglioramento dei collegamenti con gli altri centri intermodali della Toscana.
- p) Sviluppo e ottimizzazione delle linee di trasporto pubblico.
- q) In sede di definizione di RU dovrà essere definito quali interventi sono suscettibili di incrementare pesantemente il carico di traffico veicolare e quali, invece, lo potranno diminuire e, conseguentemente, quali interventi dovranno verificare queste tematiche all'interno di una specifica valutazione ambientale (VAS e/o Valutazione Integrata)⁴².

⁴¹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁴² Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-4 da parte della Regione Toscana.

Art. 20 – Sistema Funzionale della nuova qualità e della conoscenza

Obiettivi e Indirizzi programmatici

1. All'interno del Sistema Funzionale della nuova qualità e della conoscenza il P.S. individua gli elementi di seguito enunciati; alcune di tali tematiche sono desunte dal PIT e dal PTC, mentre altre sono ad esse equiparate e desunte dalle specificità locali.
2. La tavola di riferimento per la visualizzazione del presente Sistema Funzionale è la tav. PS. 09, nella quale sono riportati sia temi di competenza in modo diagrammatico, data la tipologia dei temi trattati, che le principali strategie di Sviluppo Sostenibile individuate dal P.S.; dette strategie sono caratterizzate da un diverso colore in funzione del tema che le caratterizza.

Strategie del settore turistico-culturale (colore arancio)

- a) Sviluppo delle qualità paesaggistiche ed architettoniche nel contesto rurale e collinare come condizione per l'attrazione dei flussi turistici e di nuove iniziative imprenditoriali
- b) Iniziative culturali e di divulgazione ambientale a livello sovracomunale nell'ambito di una offerta di servizi culturali e ricreativi che possono costituire l'ossatura di un Progetto Cerbaie.
- c) Sviluppo di politiche urbane tese alla razionalizzazione e qualificazione dell'offerta scolastica ed educativa.
- d) Organizzazione, produzione e fruizione di cultura, sviluppo dei poli culturali esistenti (Teatro G.Verdi, Villa Pacchiani, Museo conciario, Polo espositivo)

Strategie di carattere ambientale-paesaggistico (colore verde scuro)

- e) Sviluppo delle qualità paesaggistiche ed architettoniche nel contesto rurale e collinare come condizione per l'attrazione dei flussi turistici e di nuove iniziative imprenditoriali.
- f) Completamento del Parco fluviale dell'Arno come parco urbano per la città finalizzato a recuperare l'antico rapporto città-fiume (così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alle connessioni tra elementi costitutivi naturali e insediamenti)⁴³ e come elemento di connessione ecologica con i Comuni limitrofi.

Strategie per il settore ecologico-ambientale (colore verde chiaro)

- g) Sviluppo di procedimenti di tutela ambientale e di sostenibilità dei processi produttivi.

Strategie per i sistemi produttivi (colore viola)

- h) Sviluppo nel campo della qualità delle produzioni come condizione per il rilancio competitivo dell'economia della zona.

⁴³ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Strategie per la città (colore rosso)

- i) Sviluppo della qualità dei centri urbani attraverso forme di riqualificazione urbanistica e architettonica dell'esistente e attraverso forme di perequazione urbanistica. L'obiettivo della qualità architettonica intesa come migliore qualità progettuale sia dal punto di vista estetico che tecnologico (autosufficienza energetica) dovrà essere incentivato e favorito da una struttura normativa del RU meno burocratica e più adatta al risultato architettonico⁴⁴.

⁴⁴ Modifica a seguito delle osservazioni 18-3 e 18-6b.

Art. 21 – Sistema Funzionale della coesione sociale e territoriale

Obiettivi e Indirizzi programmatici

1. All'interno del Sistema Funzionale della coesione sociale e territoriale il P.S. individua gli elementi di seguito enunciati; alcune di tali tematiche sono desunte dal PIT e dal PTC, mentre altre sono ad esse equiparate e desunte dalle specificità locali.
2. La tavola di riferimento per la visualizzazione del presente Sistema Funzionale è la tav. PS. 10, nella quale sono riportati sia temi di competenza in modo diagrammatico, data la tipologia dei temi trattati, che le principali strategie di Sviluppo Sostenibile individuate dal P.S.; dette strategie sono caratterizzate da un diverso colore in funzione del tema che le caratterizza.

Strategie del settore turistico-culturale (colore arancio)

- a) Sviluppo della partecipazione, di forma di "governance", associazionismo sportivo e culturale, volontariato.
- b) Sviluppo di politiche di edilizia sociale tese alla integrazione all'interno della città delle classi sociali⁴⁵ più deboli attraverso la diffusione di pratiche di perequazione urbanistica – sociale destinando all'edilizia sociale il 20% del dimensionamento residenziale, inteso sia come aree da cedere per l'edilizia pubblica sovvenzionata, sia come alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita o all'affitto a prezzi concordati⁴⁶.
- c) Coesione ed integrazione socio-sanitaria nella Società della Salute.
- d) Inclusione e cittadinanza degli immigrati nella multiculturalità.

Strategie per la città (colore rosso)

- e) Eliminazione di ostacoli sociali e architettonico-urbanistici per l'integrazione dei non autosufficienti all'interno della città.
- f) Sviluppo di politiche urbane per l'adeguamento della città a misura di bambini ("Città dei Bambini").

⁴⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 18-2a.

⁴⁶ Modifica a seguito delle osservazioni 2-4 e 20.

Capo 2 – Le U.T.O.E.

Art. 22 – U.T.O.E. di S. Croce 1 – Città della residenza e dei servizi

1. L'U.T.O.E. di S. Croce 1 ricomprende la parte più meridionale del territorio comunale che corre dalla riva destra dell'Arno all'altezza dell'attuale via della Pesa e del suo ideale prolungamento verso Fucecchio e Castelfranco di Sotto. All'interno della presente U.T.O.E. si trovano il centro storico e tutti gli insediamenti di impianto più recente ('800 e '900).

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) 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 costituite da spazi di aggregazione, servizi pubblici e/o collettivi e nuovi elementi di riqualificazione urbana⁴⁷, 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, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla valorizzazione dei centri storici, al recupero delle aree in stato di abbandono limitrofe ai centri abitati ed alla dotazione di servizi di interesse collettivo raggiungibili attraverso percorsi pedonali e ciclabili da ogni parte del territorio⁴⁸.
- b) 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.
- c) 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 U.T.O.E. S.Croce1 e Santa Croce2 costituito da un' asse viario di scorrimento urbano caratterizzato sui due lati da funzioni d'interesse pubblico con caratteristiche

⁴⁷ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁴⁸ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

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'U.T.O.E. dovrà caratterizzarsi una ampia fascia di verde solcata da un collettore idraulico principale per la raccolta delle acque provenienti da sud e da un percorso pedonale e pista ciclabile diretti in senso est-ovest e con slarghi o piazze arricchiti di elementi di arredo urbano; questa fascia dovrà costituire una soluzione di continuità urbana tra l'area a destinazione residenziale e quella a destinazione produttiva e dovrà costituire una sorta di corridoio ambientale dotato di spazi alberati, verde pubblico ed aree di sosta superando la situazione di degrado che allo stato attuale caratterizza queste aree interposte, senza una funzione precisa, tra zone residenziali e zone produttive⁴⁹; 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 parti della città, in particolare con il Centro Storico. La parte dell'U.T.O.E. di S. Croce 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.

- d) 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 l'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 di un nuovo collegamento infrastrutturale FI-PI-LI/A11 attraverso la Bretella del Cuoio, la s.p. 66 e la s.p. 34 e il nuovo asse in progetto Castelfranco di Sotto, S. Croce e Fucecchio, costituiscono elementi importanti di razionalizzazione del sistema infrastrutturale.
- e) Completamento dei trasferimenti delle attività conciarie nella U.T.O.E. di S. Croce 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 con minore densità.
- f) Recupero del patrimonio edilizio storicizzato, compreso quegli elementi e immobili più significativi di archeologia industriale, da promuovere anche attraverso l'introduzione di funzioni diverse rispetto a quelle originarie, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito agli opifici storici⁵⁰.
- g) Completamento del Parco Fluviale dell'Arno come Parco urbano per tutta la città connesso con percorsi pedonali/ciclabili al tessuto urbano dell'U.T.O.E. di S. Croce 1 e all'asse di nuova centralità previsto fra l'U.T.O.E. di S. Croce 1 e l'U.T.O.E. di S. Croce 2, finalizzato a recuperare l'antico rapporto città-fiume

⁴⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁵⁰ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- (così come previsto dal Piano Paesaggistico del PIT in merito al rapporto tra elementi costitutivi naturali ed insediamenti)⁵¹ e come elemento di connessione ecologica con i comuni limitrofi.
- h) 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 .
 - i) 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 attualmente in stato di degrado 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.
 - j) 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 dei comparti urbani favorendo una maggiore integrazione sociale, sino ad un massimo del 20% del dimensionamento previsto.
 - k) Il R.U. indicherà forme incentivanti volte alla concreta attuazione di interventi di qualità ed alla definizione di modalità di convenzionamento con i privati, cooperative e altri, più adatte alle varie aree (centro storico, zone di recupero, nuova edificazione ecc.)⁵².
 - l) 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'U.T.O.E. S. Croce 6. Detti collettori, le cui esatte modalità di attuazione verranno definite nei successivi Atti di governo del territorio, dovranno essere realizzati in modo da migliorare la qualità degli insediamenti e, ove possibile, dovranno essere piantumati e dotati di percorsi pedonali ed aree di sosta, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla valorizzazione paesaggistica delle opere di sistemazione idraulica.⁵³
 - m) 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), così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT al fine di un reale miglioramento della qualità urbana degli insediamenti per quel che concerne sia il benessere dei cittadini

⁵¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁵² Modifica a seguito dell'osservazione 18-3.

⁵³ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

che il paesaggio urbano.⁵⁴

n) Lungo l'asse della nuova Bretella del Cuoio in destra e sinistra è previsto un corridoio ecologico-infrastrutturale di idonea ampiezza, dove collocare sistemi naturali di protezione acustica, collettori idraulici principali, piste ciclabili, percorsi pedonali e fasce alberate continue, servizi pubblici a rete (energia elettrica, gas metano, telefonia, ecc.) ed, eventualmente, un impianto stradale di distribuzione carburanti. A tal proposito sia la disposizione delle piante che l'ubicazione dell'impianto di distribuzione ed i relativi accessi, dovranno essere definiti all'interno del RU ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza stradale con particolare riferimento al Codice della Strada⁵⁵. Nella parte non interessata dal suddetto corridoio ecologico-infrastrutturale, ed in presenza di nuclei edilizi esistenti potranno essere previsti interventi di completamento insediativi 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.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) La Città Policentrica Toscana; il Centro urbano di Santa Croce, come illustrato nella Tav. P.S. 02a, costituisce uno dei principali poli della rete degli insediamenti del Medio Valdarno appartenenti alla "Città Policentrica Toscana".
- b) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; in particolare il P.S. fa riferimento agli elementi puntuali di pregio storico, architettonico e paesaggistico presenti all'interno del Centro Storico e delle aree di impianto ottocentesco e novecentesco (prima metà).
- c) Le infrastrutture d'interesse regionale; in particolare il P.S. fa riferimento alle infrastrutture di interesse locale strettamente connesse con le infrastrutture di interesse regionale, quali la "Bretella del Cuoio" che è collega la S.P. 66 Nuova Francesca alla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Prescrizioni.

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Integrata:

- a) Gli atti di governo del territorio, ed in particolare il Regolamento Urbanistico, dovranno individuare in modo chiaro le linee di sviluppo della città nella direzione della riqualificazione urbana, del miglioramento

⁵⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁵⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 24-A-j da parte della Provincia di Pisa.

della qualità complessiva degli insediamenti⁵⁶ e della ricomposizione unitaria delle singole parti fra Centro Storico e quartieri di più recente impianto, fra parti sorte negli ultimi anni anche in seguito a processi di ristrutturazione urbanistica attraverso il trasferimento di manufatti ex-conciari: il dimensionamento consentito dal P.S. dovrà in primo luogo essere utilizzato per il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio e urbanistico della città secondo criteri di continuità e qualità urbana, evitando soluzioni di continuità dal centro alla periferia. L'obiettivo della ricomposizione unitaria della città dovrà essere ottenuto attraverso l'uso diffuso della strumentazione urbanistica attuativa, ancorché di iniziativa privata convenzionata, e di interventi diretti convenzionati, basati sui meccanismi della perequazione urbanistica, di comparto e a distanza purché nell'ambito dell'U.T.O.E., in modo tale che le trasformazioni urbanistiche avvengano contestualmente alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche, degli standard di verde e parcheggio pubblici. Questi ultimi pur nel rispetto delle quantità previste dal P.S. dovranno essere localizzati secondo criteri di progettazione urbana di qualità, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alla tutela ed alla valorizzazione degli insediamenti⁵⁷.

- b) Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che, nel rispetto delle testimonianze storiche, consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito alle "azioni" da intraprendere per salvaguardare la qualità degli insediamenti e come di seguito meglio specificato,⁵⁸ in modo da adeguare la città a più elevati standard di vita e di servizio: ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti.
- c) Il Centro Storico deve essere recuperato nelle sue componenti urbanistiche e architettoniche in modo da facilitare a questa parte della città, che costituisce una importante componente dello Statuto del Territorio, il recupero delle tradizionali funzioni di centralità che storicamente ha svolto: a tale scopo il R.U. dovrà facilitare la revisione di norme che nel rispetto degli essenziali aspetti tipologici, architettonici e urbanistici, consenta anche il riuso delle strutture storicizzate in modo compatibile con i parametri di una vivibilità moderna; l'individuazione di parcheggi pubblici e per residenti nelle vicinanze del Centro Storico anche con il recupero di fabbricati di scarso valore architettonico è condizione essenziale per dotare questa parte della città di buoni livelli di qualità abitativa. In particolare, in seguito allo spostamento di una parte del traffico veicolare verso la Bretella del Cuoio, sarà possibile rendere più fruibile, per il Centro Storico, il parcheggio esistente in golenale d'Arno attraverso un collegamento pedonale sopraelevato. Per gli edifici e le presenze storicizzate presenti nel tessuto urbano e contenute nelle Tavv. PS.04b e PS.04c, compresi alcuni esempi di archeologia industriale costituenti Invariante Strutturale, il R.U. dovrà articolare le tipologie di intervento al fine della loro tutela e valorizzazione.

⁵⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁵⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁵⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- d) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del R.U. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- e) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'U.T.O.E. sono quelle abitative, direzionali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona di dimensioni compatibili con la funzione residenziale prevalente, turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico.
- f) Le strutture commerciali di una certa consistenza (medie e grandi strutture di vendita) sono consentite all'interno dell'U.T.O.E. a condizione che siano collocate in posizione di agevole accessibilità dalle infrastrutture viarie, che siano dotate dei parcheggi necessari e che siano coerenti con i piani di settore. L'insediamento di strutture commerciali e direzionali importanti deve essere occasione per riqualificare parti attualmente marginali della città, favorendo la creazione di una centralità urbana da mettere in connessione con quelle esistenti, ed in particolare con il Centro Storico. All'interno del RU dovrà essere definito quali aree sono da ritenersi sature per quel che concerne la funzione commerciale e quali invece potranno ospitare medie e grandi strutture commerciali. Come previsto dal comma 5, art. 15 del PIT, le aree che verranno destinate a grandi strutture commerciali sopra i 20.000 mq di SUL dovranno essere rese riutilizzabili per finalità pubbliche, una volta dismessa la funzione commerciale⁵⁹..
- g) Le attività produttive esistenti potranno rimanere purché non producano inquinamento idrico, acustico, atmosferico rispetto ai parametri di legge per zone residenziali: in ogni caso il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività all'interno delle UTOE 2 e 3 e secondo i criteri ivi previsti. Per le attività produttive esistenti non inquinanti poste all'interno del centro, il R.U. potrà consentire ampliamenti una tantum per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo.
- h) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema ottimale delle infrastrutture per la mobilità cittadina, articolato gerarchicamente fra strade urbane principali, strade urbane di quartiere a servizio principalmente della residenza, piste ciclabili e percorsi pedonali sicuri per bambini, disabili, anziani, parcheggi pubblici a servizio della residenza, parcheggi pubblici a servizio dei poli di servizio, e parcheggi scambiatori. Contestualmente alla approvazione del R.U. o successivamente dovrà essere elaborato un nuovo Piano del Traffico che attui, anche gradualmente, le linee contenute nel disegno urbano previsto dal R.U., finalizzato a migliorare la qualità dell'aria all'interno della città, e la riduzione dell'inquinamento acustico oltre che l'efficienza nella mobilità urbana.
- i) Il R.U. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico.
- j) Per ridurre al minimo i fattori di criticità ambientale dovuti alla presenza di linee elettriche MT e AT e di

⁵⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-3 da parte della Regione Toscana.

antenne per la telefonia mobile, è fatto obbligo, nella previsione dei vari assetti urbani, dell'osservanza di fasce di rispetto per gli edifici residenziali ed in particolare per le strutture scolastiche e sanitarie nei limiti di legge.

- k) Il disegno urbano che il R.U. dovrà prefigurare dovrà prevedere idonee fasce di rispetto delle viabilità principali di scorrimento, in particolare la Bretella del Cuoio e adeguate barriere antirumore da realizzare con sistemi il più possibile naturalistici (fasce verdi, arginature) evitando l'uso di barriere artificiali a notevole impatto paesistico.
- l) Il nuovo R.U. dovrà tenere in considerazione l'attuale piano di zonizzazione acustica suggerendo le modifiche necessarie e compatibili con le nuove previsioni urbanistiche.
- m) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema regolatore delle acque di superficie in linea con quanto scaturito dalle analisi sulla pericolosità idraulica del presente P.S.: la cassa di espansione prevista nell'UTOE 6 e la creazione di un reticolo idraulico principale concernente l'UTOE 1 e l'UTOE 2 dovranno trovare nel R.U. una concreta attuabilità, anche se graduale, al fine di mitigare il rischio idraulico presente nel territorio di Santa Croce sull'Arno. La rete fognaria civile mista dovrà essere sostituita, progressivamente nel tempo e compatibilmente con le condizioni tecniche di fattibilità dell'intervento, con fognature separate, bianca per le acque meteoriche e nera per gli usi civili.
- n) Dovrà essere generalizzato e reso obbligatorio per le nuove costruzioni l'installazione di depositi per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per l'irrigazione di orti e giardini nonché per ridurre la pressione sulle reti acquedottistiche pubbliche e l'afflusso di scarichi nella rete fognaria in occasioni di eventi precipitosi di breve durata ma particolarmente intensi.
- o) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, compatibilmente con il necessario recupero e trattamento delle acque di prima pioggia. Lo sviluppo in altezza di alcune tipologie in certe parti della città (nuova centralità urbana sull'asse centrale) deve servire anche ad aumentare la superficie a verde a terra e il rapporto di permeabilità dei suoli urbani.
- p) Nelle operazioni di trasformazione urbana è necessario prevedere e facilitare sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti a minimo impatto ambientale.
- q) Ai lati della nuova Bretella del Cuoio deve essere previsto un corridoio ecologico-infrastrutturale di ampiezza complessiva minima di m. 100, compatibilmente con l'edificato esistente. Tale corridoio dovrà essere caratterizzato dalla presenza di impianti e servizi pubblici a rete, collettori idraulici, fasce di verde alberato, barriere naturali antirumore al fine di costituire un corridoio ambientale così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT. Allo stesso modo al fine di realizzare una "rete di corridoi ambientali" e fasce verdi, il P.S. prescrive che⁶⁰ ulteriori corridoi ecologici dovranno essere previsti nella stesura del Regolamento Urbanistico, finalizzati a collegare il parco fluviale dell'Arno e le aree verdi presenti all'interno dell'UTOE⁶¹ con le aree agricole pedocollinari. I varchi esistenti fra gli abitati ed il fiume Arno

⁶⁰ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁶¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

dovranno rimanere liberi, per un'adeguata ampiezza, destinati a parchi agrari privati o a parchi pubblici, in particolare l'area collocata a sud-est dell'UTOE in prossimità della nuova piscina intercomunale.

r) Il R.U. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici e spazi pubblici, nonché incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dal P.E.E.

s) Le aree non interessate da interventi di trasformazione urbanistica effettuate secondo i criteri sopra esposti rimarranno a destinazione agricola periurbana se esterna ai limiti del centro abitato come definito dal nuovo R.U. ovvero a verde privato se interno agli stessi limiti, destinato ad usi complementari alla residenza, quali orti e giardini e privo di potenzialità edificatoria salvo gli annessi per il ricovero attrezzi, al fine di impedire la tendenza alla saldatura continua dell'edificato all'interno degli insediamenti (così come previsto dal Piano Paesaggistico del PIT) ed al tempo stesso di evitare i fenomeni di abbandono e degrado che sovente caratterizzano queste aree⁶².

Dimensionamento.⁶³

	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio *	Attività commerciali, medie e grandi strutture di vendita	Attività Turistico-ricettive	Attività direzionali compreso attività private di servizio
	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 1	100.000	20.000	8.500	17.000

*) 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.

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 PS.⁶⁴

⁶² Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁶³ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d.

⁶⁴ Modifiche a seguito dell'osservazione 2-4 ed a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente in relazione al dimensionamento utilizzato nel tempo trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS.

Art. 23 – U.T.O.E. di S. Croce 2 – Città della produzione e dei servizi all’impresa

1. L’U.T.O.E. di S. Croce 2 comprende le aree a prevalente carattere produttivo che si trovano a nord delle zone residenziali, già individuate come appartenenti all’U.T.O.E. S. Croce 1. Il limite settentrionale dell’U.T.O.E. è stato individuato nella Strada Provinciale 66 Nuova Francesca, mentre i limiti occidentale ed orientale corrispondono rispettivamente al limite comunale verso Castelfranco di Sotto ed a via di Pelle, lato Fucecchio. All’interno della U.T.O.E. si trovano sia la vecchia zona produttiva che le aree di nuovo insediamento produttivo, ricomprendendo al loro interno anche le aree inattuate previste dal vigente R.U. che il presente P.S. ha confermato, sebbene con diversi obiettivi strategici e disciplina.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Consolidamento e conferma delle aree a destinazione conciaria lungo la nuova bretella del cuoio.
- b) Individuazione di aree per attività produttive non conciarie fra la Strada Provinciale 66 Nuova Francesca, via del Trebbio Nord e via del Bosco, anche per la presenza di alcuni insediamenti di tipo residenziale incompatibili con la destinazione conciaria, e al fine di favorire una diversificazione produttiva⁶⁵. 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.
- c) Creazione di una nuova centralità urbana fra l’U.T.O.E. S. Croce 2 e l’U.T.O.E. S. Croce 1 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 produttive e le funzioni residenziali, attraverso l’ubicazione lungo tale nuovo asse di funzioni direzionali, commerciali, di servizio alla produzione e alla residenza, turistico-ricettive. Si propone un elemento di connessione fra le U.T.O.E. S. Croce 1 e S. Croce 2 costituito da un’ asse viario di scorrimento urbano caratterizzato ai lati da funzioni d’interesse pubblico con caratteristiche diversificate in relazione alle preesistenze edilizie e alla 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 e dovrà caratterizzarsi con operazioni di nuova costruzione nella parte

⁶⁵ Modifica a seguito dell’ osservazione 2-5.

compresa tra la Bretella del Cuoio ed il macrolotto produttivo di Castelfranco di Sotto, mettendo in sinergia destinazioni di tipo artigianale con quelle commerciali e direzionali dando comunque priorità agli interventi di risanamento e riqualificazione urbanistica della vecchia zona conciaria; anche su questo lato fabbricati nuovi o frutto di operazioni⁶⁶; 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'U.T.O.E. S. Croce 1 molto più rado e articolato.

- d) Lungo l'asse della nuova Bretella del Cuoio in destra e sinistra è previsto un corridoio ecologico-infrastrutturale di idonea ampiezza, dove collocare sistemi naturali di protezione acustica, collettori idraulici principali, impianti e servizi pubblici a rete, piste ciclabili, percorsi pedonali e fasce alberate continue, in continuità con quelle previste per l'U.T.O.E. S. Croce 1 e finalizzate anche a costituire un elemento di discontinuità non oggetto di degrado tra l'ambito residenziale e l'ambito produttivo (come sovente è avvenuto in passato per le zone inedificate limitrofe alle aree produttive), così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT⁶⁷. La parte non interessata dal suddetto corridoio, in particolare tutta la fascia posta ad ovest della nuova bretella presente nella UTOE S. Croce 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 o di iniziativa privata convenzionata dando comunque priorità agli interventi di risanamento e riqualificazione urbanistica della vecchia zona conciaria⁶⁸.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Creazione di servizi all'Impresa tali da accrescere l'efficienza e la competitività del sistema produttivo nel

⁶⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 19-2.

⁶⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁶⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 19-1.

suo complesso.

- h) Completamento e miglioramento delle reti tecnologiche di servizio ai sistemi produttivi.
- i) Indirizzi e prescrizioni al R.U. per l'adozione di norme tese al 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).
- j) 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'U.T.O.E. S. Croce 6.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. 2 il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) La presenza Industriale in Toscana – Distretto Industriale del Cuoio; la zona produttiva del Comune di Santa Croce sull'Arno costituisce non solamente il polo più importante del Distretto Industriale del Cuoio, ma anche, e soprattutto, un centro produttivo specializzato di rilevanza nazionale e mondiale.
- b) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale, relativamente alle emergenze architettoniche e storiche ancora presenti all'interno delle aree a prevalente carattere produttivo.
- c) Le infrastrutture d'interesse regionale; relativamente alle infrastrutture di interesse locale strettamente connesse con le infrastrutture di interesse regionale, quale la "bretella del cuoio" che collega immediatamente il sistema produttivo con la S.G.C. Fi-Pi-Li.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata:

- a) Il R.U. dovrà completare il disegno urbano già impostato dagli strumenti urbanistici vigenti per la parte definita come U.T.O.E. S. Croce 2.

Il dimensionamento previsto dal nuovo P.S. dovrà essere utilizzato secondo gli indirizzi programmatici dati in funzione della tutela del settore conciario, ma anche per favorire una diversificazione produttiva. Il nuovo disegno urbano dovrà tutelare la compresenza in questa U.T.O.E. di alcuni insediamenti di tipo

residenziale attraverso barriere verdi di separazione e protezione. Per gli edifici e le presenze storicizzate presenti nel tessuto urbano e contenute nelle Tavv. PS.04b e PS.04c, compresi alcuni esempi di archeologia industriale, costituenti Invariante Strutturale, il R.U. dovrà articolare le tipologie di intervento al fine della loro tutela e valorizzazione.

- b) Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere attuati attraverso piani di iniziativa privata convenzionata o pubblici, o interventi diretti ancorché convenzionati, in modo che le trasformazioni urbanistiche avvengano contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche, degli standard di verde e parcheggi pubblici.

Nella “Città della Produzione” il verde dovrà prevalentemente avere i connotati di fasce verdi di arredo urbano, atte ad ospitare piste ciclabili, collettori idraulici e barriere alberate. Anche i parcheggi dovranno prevalentemente essere diffusi e a servizio delle strutture produttive e dei servizi.

- c) L’obiettivo della riqualificazione urbanistica della vecchia zona conciaria deve tendere a ridurre la densità edilizia con l’incremento degli spazi a verde e a parcheggio oltre che alla introduzione di forme di arredo urbano nonché alla bonifica delle aree e del sottosuolo. Gli strumenti da utilizzare sono gli incentivi alla delocalizzazione, anche con cambio di destinazione d’uso, nella parte dell’U.T.O.E. fra il corridoio ecologico della Bretella del Cuoio e il macrolotto di Castelfranco utilizzando forme di perequazione urbanistica a distanza, ovvero strumenti attuativi pubblici quali P.I.P..
- d) Ogni nuovo insediamento dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari e inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del R.U. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.
- e) Le destinazioni d’uso ammesse all’interno dell’U.T.O.E. sono quelle produttive, direzionali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio, turistico-ricettivo, residenziali solo per gli edifici di civile abitazione già esistenti. Per nuclei residenziali esistenti posti all’interno di aree produttive conciarie o assimilate e che pertanto risultano incompatibili con le funzioni assegnate, il R.U. dovrà attivare forme incentivanti il trasferimento all’interno dell’ U.T.O.E. S. Croce 1.
- f) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema razionale delle infrastrutture per la mobilità all’interno dell’U.T.O.E. S. Croce 2, correlate con il sistema dell’ U.T.O.E. S. Croce 1 e con i sistemi infrastrutturali esterni, articolato gerarchicamente fra strade urbane principali, strade urbane minori, piste ciclabili e percorsi pedonali, parcheggi pubblici.
- Contestualmente alla redazione del nuovo R.U., o successivamente, dovrà essere elaborato un nuovo Piano del Traffico che attui anche gradualmente in seguito alla progressiva attuazione del R.U., le linee contenute nel disegno urbano previsto dal R.U. finalizzato alla riduzione dell’inquinamento acustico, atmosferico e ad una migliore efficienza della mobilità urbana.
- g) Il disegno urbano del nuovo R.U. dovrà prevedere idonee fasce di rispetto delle viabilità principali di scorrimento, in particolare lungo la Bretella del Cuoio, e adeguate barriere antirumore da realizzare con sistemi il più possibile naturalistici, fasce verdi, arginature, evitando l’uso di barriere artificiali di notevole impatto paesistico, anche se idonee alla riduzione dell’impatto acustico.

- h) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema regolatore delle acque di superficie che coinvolga tutte le U.T.O.E. di pianura in particolare le 1,2,3,4,5 e 6 in linea con quanto scaturito dalle analisi sulla pericolosità idraulica del presente P.S.: la cassa di espansione per i fenomeni esondativi di lungo periodo prevista nell'U.T.O.E. S. Croce 6 e la creazione di un reticolo idraulico principale concernente in particolare le U.T.O.E. 1,2,3,4 e 5 dovranno trovare nel R.U. una concreta attuabilità, anche se graduale, al fine di mitigare il rischio idraulico presente sul territorio di Santa Croce sull'Arno.
- i) Il R.U. dovrà imporre l'uso generalizzato di depositi nel sottosuolo per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per lavaggio piazzali ed in ultimo per trattenere, in momenti di particolare pressione fluviale, le acque di origine meteorica e alleggerire il carico sul reticolo idraulico e sulle fognature.
- j) Nella realizzazione di strade, parcheggi e piazzali si dovrà garantire un'adeguata permeabilità dei suoli alle acque meteoriche, previo il necessario trattamento delle acque di prima pioggia dove necessario.
- k) Il R.U. dovrà prevedere, in accordo con l'ente gestore dei rifiuti, idonee isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti industriali.
- l) Il R.U. dovrà incentivare forme di sviluppo in altezza di attività produttive, almeno su 2 piani, per ridurre la superficie coperta e mantenere maggiore superficie permeabile. A cavallo fra l'U.T.O.E. S.Croce1 e S. Croce 2, in corrispondenza della prevista nuova centralità urbana, funzioni di tipo direzionale e commerciale dovranno connotarsi anche in altezza per recuperare spazi verdi a terra e per caratterizzare il nuovo asse urbano Castelfranco - Santa Croce sull'Arno - Fucecchio come asse attrezzato e articolato nei suoi caratteri e funzioni.
- m) Ai lati della nuova Bretella del Cuoio deve essere previsto un corridoio ecologico-infrastrutturale di ampiezza complessiva minima di m. 100. Tale corridoio potrà ospitare collettori idraulici, fasce piantumate, barriere naturali antirumore, impianti e servizi pubblici a rete. A tal proposito sia la disposizione delle piante che l'ubicazione dell'impianto di distribuzione ed i relativi accessi, dovranno essere definiti all'interno del RU ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza strale con particolare riferimento al Codice della Strada⁶⁹. Ulteriori corridoi ecologici dovranno essere previsti dal nuovo R.U. in proseguimento, anche se non diretto, con quelli previsti nell'U.T.O.E. S. Croce 1.
- n) Il R.U. dovrà incentivare l'uso di energie da fonti rinnovabili con l'utilizzo delle ampie coperture degli opifici per l'installazione di pannelli fotovoltaici.
- o) All'interno dell' UTOE sono presenti due Aziende classificate come a Rischio di Aziende Rilevanti ai sensi del D.Lgs 334/199 e s.m.i.: si tratta delle aziende Cromochim (Codice Ministero NI 022) e Vikisa (Codice Ministero NI 069). Per queste all'interno del Quadro Conoscitivo è stato redatto lo specifico documento RIR che dovrà essere attentamente valutato, ed eventualmente aggiornato ai sensi delle modificazioni normative e per verificare eventuali modifiche ai cicli produttivi aziendali, al momento della redazione del RU.⁷⁰

⁶⁹ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-j da parte della Provincia di Pisa.

⁷⁰ Modifica a seguito delle osservazioni 24-A-b delle Provincia di Pisa.

Dimensionamento.⁷¹

	Attività produttive SUL mq	Attività commerciali, medie e grandi strutture di vendita SUL mq	Attività direzionali compreso attività private di servizio SUL mq	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 2	280.000	20.000	17.000	7.000

⁷¹ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d. Modifiche a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente in relazione al dimensionamento utilizzato nel tempo trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS.

Art. 24 – U.T.O.E. di S. Croce 3 – ambito delle aree per i servizi ecologici:

1. L'U.T.O.E. di S. Croce 3 comprende le aree a prevalente carattere ecologico che si trovano tra la strada provinciale Francesca bis e l'antifosso dell'Usciana; l'U.T.O.E. è limitata, inoltre, ad ovest dal Comune di Castelfranco di Sotto e ad est dall'U.T.O.E. S. Croce 5. Detta area ospita allo stato attuale servizi ecologici, attività connesse allo smaltimento di materiali conciarati ed attività di servizio alle aziende produttive, prevalentemente conciarie.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) 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 della strada per Poggio Adorno.
- b) Inserimento di nuove attività produttive di carattere ecologico, quali attività di depurazione e stoccaggio e recupero di materiali di demolizione e rottamazione; nella parte ubicata est di Via di Pelle sono escluse attività di depurazione⁷² e sono previste attività per la produzione di energie alternative o da fonti rinnovabili, fatte salve tutte le attività esistenti⁷³.
- c) 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.
- d) Salvaguardia e protezione del patrimonio edilizio esistente di tipo residenziale.
- e) Difesa idraulica degli impianti esistenti e delle attività di nuovo impianto, con interventi puntuali e in collegamento con quelli di tipo strutturale previsti nell'U.T.O.E. S. Croce 6..
- f) Mantenimento in efficienza dei canali dell'Usciana e dell'Antifosso e messa in atto di quegli interventi finalizzati a mitigare la pericolosità idraulica nell'U.T.O.E. e del territorio comunale nel suo complesso.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A..

- a) La Città Policentrica Toscana; relativamente alle funzioni che le attività presenti in questa U.T.O.E. svolgono a servizio del Centro urbano di Santa Croce.
- b) La presenza Industriale in Toscana – Distretto Industriale del Cuio; relativamente alle funzioni che le

⁷² Modifica a seguito dell'osservazione 2-6.

⁷³ Modifica a seguito dell'osservazione 16.

attività presenti in questa U.T.O.E. svolgono a servizio non solamente del sistema produttivo di Santa Croce ma anche dell'intero Distretto Industriale del Cuioio.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella relativa Valutazione Integrata :

- a) Il R.U. dovrà prevedere le modalità di completamento delle parti non ancora ultimate di tale U.T.O.E.. In particolare dovrà prefigurare le modalità di uso della parte ad est di Via di Pelle, ancora in buona parte inutilizzata.
- b) La parte ad ovest di Via di Pelle, già in buona parte occupata dagli impianti ecologici centralizzati, dovrà assolvere in primo luogo a tali funzioni, in secondo luogo anche per stoccaggio e lavorazione di materiali, mentre nella parte ad est potranno trovare spazio impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- c) Il R.U. dovrà pianificare tali aree in modo razionale e ordinato garantendo la permanenza ad est delle attività agricole e dei fabbricati esistenti ed isolando le potenziali nuove attività di produzione energetica dagli impianti di stoccaggio esistenti sul lato ovest dell' U.T.O.E.. L'utilizzazione delle aree interne alla U.T.O.E., ed in particolare della parte est ancora non pianificata, dovrà avvenire attraverso piani attuativi pubblici o di iniziativa privata convenzionati garantendo la contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e degli standard necessari. In particolare lo standard di verde pubblico (da attuare anche come verde privato ad uso pubblico) dovrà servire per favorire il proseguimento di corridoi ecologici provenienti dalla piana verso la collina ed in particolare per schermare le aree con barriere di verde alberato, in modo da costituire, attraverso gli interventi, elementi di nuovo paesaggio periurbano considerata la particolare posizione dell' U.T.O.E. a cavallo fra Sistema di Pianure e Sistema di Collina.
- d) La parte ovest dell' U.T.O.E. già occupata dagli impianti di depurazione e trattamento fanghi potrà essere completata per destinazioni similari attraverso piani attuativi o interventi diretti convenzionati. Il R.U. dovrà incentivare la costituzione di barriere verdi piantumate ai bordi dell'area ecologica, nell'ottica della ricostituzione di un paesaggio di transizione tra pianura e collina.
- e) Il R.U. dovrà prefigurare un Piano per la difesa idraulica delle aree contenute nella presente U.T.O.E, in accordo con quanto previsto nelle U.T.O.E. di S. Croce 1, 2, 4, 6, anche per la presenza dei canali Usciana e Antifosso e della ipotesi progettuale della Cassa di compensazione prevista nell'UTOE di S. Croce 6 e del collettore sotterraneo di collegamento.
- f) Il R.U. data la particolare destinazione ecologica ed energetica di questa U.T.O.E. dovrà favorire l'utilizzo, per gli impianti presenti e di progetto, di energia da fonti rinnovabili. Il RU dovrà definire una disciplina attuativa di dettaglio coerente non solo con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER), ma anche con la disciplina paesaggistica del PIT e del relativo Piano Paesaggistico⁷⁴.

⁷⁴ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Dimensionamento.

	Attività produttive SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 3	40.000

Art. 25 – U.T.O.E. di S. Croce 4 – ambito delle aree agricole di pianura:

1. L'U.T.O.E. di S. Croce 4 corrisponde a quella parte del territorio agricolo di pianura posta a sud della Francesca bis, fra l'U.T.O.E. di S. Croce 1 a sud, l'U.T.O.E. di S. Croce 2 ad ovest (dalla quale è separata dalla via di Pelle) 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 in quanto ospita vari insediamenti, prevalentemente lungostradali, di tipo residenziale che vivono in rapporto stretto con la realtà urbana di Santa Croce.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di pianura a prevalente carattere seminativo irriguo.
- b) Recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti. Salvaguardia e recupero del patrimonio storicizzato.
- c) Miglioramento dei sistemi di drenaggio idraulico e dei sistemi locali di smaltimento.
- d) Miglioramento paesaggistico con iniziative di nuove piantumazioni in modo da creare un polmone di aree verdi in prossimità degli insediamenti urbani.
- e) Nella parte ovest dell'U.T.O.E. 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 alberate 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'U.T.O.E. S. Croce 2 fortemente edificata e la presente U.T.O.E. a prevalente carattere agricolo. Lungo l'asse di Via di Pelle e all'interno dell'U.T.O.E., dove ciò sarà possibile deve essere individuato un corridoio ambientale con percorsi pedonali e ciclabili in direzione nord-sud, come elemento di collegamento fra il parco fluviale dell'Arno, l'U.T.O.E. S. Croce 1 e gli insediamenti urbani ivi presenti, gli attuali impianti sportivi e quelli eventuali di nuova previsione e il sistema collinare delle Cerbaie attraverso la strada per Poggio Adorno, oltre il canale Usciana.
- f) Rispetto di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della prov. di Pisa.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; il P.S. pone particolare attenzione ai manufatti storicizzati e di pregio architettonico ancora presenti nel territorio aperto per i quali definisce norme di salvaguardia che troveranno specifica disciplina all'interno del R.U..
- b) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree agricole della piana dell'Arno. Si tratta di aree nelle quali la funzione agricola non risulta primaria all'interno dell'economia locale e nelle quali sono presenti numerosi edifici di origine rurale che ormai hanno perso la loro funzione originaria ed intorno alle quali sono state realizzati, nel tempo, aggregati di varia entità; l'individuazione di una specifica U.T.O.E. ha l'obiettivo di tenere distinto detto ambito, dove la presenza rurale è ancora presente, sebbene non primaria, dagli ambiti urbani e di salvaguardarne le caratteristiche che ancora permangono nel territorio. La presenza all'interno dell'U.T.O.E. di funzioni non direttamente agricole, ma complementari alla città, quali la centrale elettrica, il campo sportivo e la previsione di un corridoio infrastrutturale di collegamento con Fucecchio non configge con i caratteri prevalenti dell'U.T.O.E..

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata :

- a) Nell'ambito della presente U.T.O.E. e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
- I. l'ordinaria coltivazione del suolo, di tipo aziendale e sottoforma di agricoltura part-time;
 - II. la promozione del riformarsi della vegetazione di corredo ai fondi agricoli;
 - III. la zootecnia di carattere familiare;
 - IV. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - V. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti, e simili.
- b) All'interno dell' U.T.O.E. dovrà inoltre essere garantito:
- I. la regimazione attiva delle acque superficiali attraverso la manutenzione del reticolo idraulico principale e minore ai fini della difesa idraulica del territorio nel quadro delle proposte di difesa idraulica contenute nel presente P.S.;
 - II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è

necessario alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

- II. all' interno del programma aziendale l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.M.A.A. presentato conformemente al P.T.C. della Provincia di Pisa;
- III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 150 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.

d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- II. all' interno del programma aziendale l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa;
- III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
- IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

e) E' possibile per le aziende agricole la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli⁷⁵;

g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico o di fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali richiesti dalla normativa vigente, il R.U. potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il R.U., sulla base della normativa regionale vigente (L.R. 1/2005 e relativo regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.

⁷⁵ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale⁷⁶, interventi di :

- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- II. restauro e risanamento conservativo;
- III. ristrutturazione edilizia;
- IV. sostituzione edilizia;
- V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- VI. ampliamenti “una tantum” per le esigenze familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007⁷⁷.

i) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :

- I. ristrutturazione urbanistica;
- II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.

j) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C..

Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.

k) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa regionale vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi e sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto dal P.T.C. provinciale.

l) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 3 del

⁷⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

⁷⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..

- m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno del Sistema Funzionale dell'agricoltura il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nella U.T.O.E. S. Croce 2 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.
- n) Le aree prospicienti Via di Pelle già occupate da impianti sportivi potranno essere ulteriormente valorizzate per l'inserimento di attività per il tempo libero e lo sport; esse dovranno essere opportunamente piantumate al fine di costituire anche un polmone di verde urbano e di filtro ambientale fra le U.T.O.E. S.Croce1 e S. Croce 2 e l'U.T.O.E. S. Croce 4. Sarà il R.U. a definire in dettaglio l'entità di tali servizi pubblici; le attrezzature edificate saranno quelle strettamente necessarie alle suddette attività sportive e ricreative.
- o) Via del Castellare e Via Donica devono divenire, nell'ottica di un miglioramento della connessione ambientale fra pianura e collina, anche assi pedonali e ciclabili fra il Capoluogo e Staffoli, fra il parco fluviale dell'Arno e le Cerbaie, utilizzando nelle colline percorsi e strade esistenti, ancorché passanti nel Comune di Castelfranco di Sotto.
- p) Il dimensionamento nel P.S sarà destinato a tutti gli interventi previsti nei commi precedenti.
- q) Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) al fine di ostacolare la continua diminuzione degli insetti, il RU, per quanto di sua competenza dovrà incentivare forme di agricoltura biologiche ed ambientalmente compatibili evitando l'uso di antiparassitari⁷⁸.

Dimensionamento.⁷⁹

	Funzione residenziale in ambito agricolo periurbano SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 4	8.000

⁷⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

⁷⁹ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d.

Art. 26 – U.T.O.E. di S. Croce 5 – ambito delle aree contigue ai sistemi idraulici dell’Usciana

1. L’U.T.O.E. di S. Croce 5 ricomprende parte delle aree ubicate a nord della Strada Provinciale Francesca bis fino alle prime pendici delle colline delle Cerbaie, dove corre la via di Lungovalle; la presente U.T.O.E. è delimitata ad ovest dalle U.T.O.E. di S. Croce 3 e S. Croce 6, a nord dall’U.T.O.E. di S. Croce 7, ad est dal Comune di Fucecchio ed a Sud dall’U.T.O.E. di S. Croce 4.
2. L’U.T.O.E. di S. Croce 5 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’ U.T.O.E. di S. Croce 4, pur facendo parte anch’essa del Subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell’Arno; anch’essa viene definita a prevalente funzione agricola.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

3. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
 - a) Mantenimento e sviluppo delle attività agricole ivi presenti.
 - b) Tutela e miglioramento dei valori paesaggistici e ambientali.
 - c) Recupero del patrimonio edilizio esistente storicizzato.
 - d) 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.
 - e) Rispetto di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della prov. di Pisa.
 - f) Mantenimento in efficienza dei canali dell’Usciana e del relativo Antifosso e messa in atti di quegli interventi finalizzati a migliorare la pericolosità idraulica non solo dell’U.T.O.E. ma del territorio comunale nel suo complesso.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

4. All’interno della U.T.O.E. 5 il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all’art. 9 delle presenti N.T.A.
 - a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; il P.S. pone particolare attenzione ai manufatti storicizzati e di pregio architettonico ancora presenti nel territorio aperto per i quali definisce norme di salvaguardia che troveranno specifica disciplina all’interno del R.U..
 - b) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree agricole della piana dell’Arno. Si tratta di aree nelle quali la funzione agricola non risulta primaria all’interno dell’economia locale e nelle quali sono presenti numerosi edifici di origine rurale che ormai hanno perso la loro funzione originaria ed intorno alle

quali sono state realizzati, nel tempo, aggregati di varia entità. Alla luce di questo, il mantenimento di tali funzioni residenziali, e la loro integrazione con attività agricole anche part-time costituisce, alla luce delle strategie del P.S. un elemento fondamentale al fine di promuovere il mantenimento e la salvaguardia del territorio agricolo circostante.

Prescrizioni

5. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata:

- a) Nell'ambito della presente U.T.O.E. e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
 - I. l'ordinaria coltivazione del suolo, sia di carattere aziendale che di agricoltura part-time;
 - II. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea ripariale per finalità di tutela ambientale e paesaggistica;
 - III. la zootecnia di carattere familiare;
 - IV. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - V. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.
- b) All'interno delle aree agricole dovrà inoltre essere garantito:
 - I. la periodica manutenzione dei canali fluviali Usciana e Antifosso da parte degli enti preposti, nonché la regimazione idraulica del reticolo principale e minore;
 - II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:
 - I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
 - II. all'interno del "programma aziendale" l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.M.A.A. presentato conformemente al P.T.C. della Provincia di Pisa;
 - III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 150 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.

- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - II. all' interno del “programma aziendale” l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all’inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) E’ possibile per le aziende agricole la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli⁸⁰.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico o di fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali richiesti dalla normativa vigente, il R.U. potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il R.U., sulla base della normativa regionale vigente (L.R. 1/2005 e relativo regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale⁸¹, interventi di ::
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;

⁸⁰ Modifica a seguito dell’ osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

⁸¹ Modifica a seguito dell’ osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

- IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - VII. ampliamenti “una tantum” per le esigenze familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007⁸².
- i) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :
- I. ristrutturazione urbanistica;
 - II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.
- j) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C.. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.
- k) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa regionale vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto dal P.T.C. provinciale.
- l) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell' U.T.O.E. S. Croce 5, il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nell' U.T.O.E. S. Croce 2 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.
- m) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il R.U. a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- n) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 4 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di

⁸² Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..

- o) Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) al fine di ostacolare la continua diminuzione degli insetti, il RU, per quanto di sua competenza dovrà incentivare forme di agricoltura biologiche ed ambientalmente compatibili evitando l'uso di antiparassitari⁸³.

Dimensionamento.⁸⁴

	Attività Turistico-ricettive SUL mq	Funzione residenziale in ambito agricolo SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 5	1.100	1.000

⁸³ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

⁸⁴ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d.

Art. 27 – U.T.O.E. di S. Croce 6 – ambito delle aree agricole per la difesa idraulica.

1. L'U.T.O.E. di S. Croce 6, che ricomprende un'area facente parte anch'essa, come l'U.T.O.E. di S. Croce 5, del Subsistema territoriale delle aree agricole della piana dell'Arno, è delimitata ad est⁸⁵ dalla via di Poggio Adorno (oltre la quale si trova l'U.T.O.E. di S. Croce 5), a sud dal Canale Usciana (oltre il quale si trova l'U.T.O.E. di S. Croce 3), a nord dalla strada di Lungovalle (oltre il quale si trova l'U.T.O.E. di S. Croce 7) e ad ovest dal confine con il Comune di Castelfranco di Sotto (oltre il quale confine proseguono le aree agricole di analoga caratteristica).

2. L'individuazione della presente U.T.O.E. ha l'obiettivo specifico di supportare l'ipotesi proposta dal nuovo P.S. per la creazione di una "cassa di compensazione" per la difesa idraulica del territorio comunale secondo le pericolosità contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno; detta cassa potrebbe anche trovare un completamento nel Comune di Castelfranco di Sotto qualora ve ne fossero le condizioni.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

3. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Creazione delle opere strutturali per la creazione di un invaso per la messa in sicurezza idraulica delle U.T.O.E. S. Croce 1 e S. Croce 2 ed, in particolare, dei nuovi insediamenti produttivi.
- b) Gli interventi di messa in sicurezza idraulica costituiscono sovente trasformazioni significative per il paesaggio, così come definito anche dal Piano Paesaggistico del PIT in merito all'idrografia artificiale; sarà compito del R.U. e dei successivi "atti di governo del territorio" definire prescrizioni affinché l'impatto paesaggistico sia minimo o nullo⁸⁶. In particolare dovrà essere prevista una sistemazione dell'area con criteri paesaggisticamente idonei considerato il ruolo di cerniera fra il sistema della pianura e il sistema della collina, l'attrezzatura delle future arginature con percorsi vita e spazi ricreativi, che potrà facilitare anche la manutenzione delle opere infrastrutturali realizzate, dovrà essere realizzata con finiture idonee all'ambiente rurale e le piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche del paesaggio della piana dell'Arno o delle aree umide⁸⁷.
- c) Mantenimento e/o ripristino delle attività agricole compatibili con la destinazione di difesa idraulica.
- d) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo.

⁸⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 18-2b.

⁸⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁸⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

4. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; il P.S. pone particolare attenzione ai manufatti storicizzati e di pregio architettonico ancora presenti nel territorio aperto per i quali definisce norme di salvaguardia che troveranno specifica disciplina all'interno del R.U.. In particolare all'interno della presente U.T.O.E. esiste lo storico Pod. Valle che dovrà essere salvaguardato anche nell'ambito della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste dal P.S.
- b) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree agricole della piana dell'Arno. Si tratta di aree nelle quali la funzione agricola non risulta primaria all'interno dell'economia locale, sebbene in questa particolare U.T.O.E. la dimensione della maglia agraria risulti meno frammentata da altre funzioni, rispetto ad altre parti del territorio. La realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dovrà consentire la permanenza delle funzioni agricole, così come l'insediamento di funzioni di supporto quali percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta, attività ricreative di supporto alle attività residenziali e turistiche limitrofe.

Prescrizioni

5. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Q.C. del P.S. e nella presente Valutazione Integrata:

- a) Nell'ambito dell'U.T.O.E. S. Croce 6 e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
 - I. l'ordinaria coltivazione del suolo a condizione che ciò non confligga con le funzioni idrauliche assegnate dal P.S. a questa U.T.O.E.;
 - II. la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, arginature e simili;
 - III. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche in luoghi compatibili con le funzioni principali;
- b) All'interno dell'U.T.O.E. S. Croce 6 dovrà inoltre essere garantita:
 - I. la regimazione attiva delle acque.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti non è ammessa.
- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole non è ammessa.
- e) E' possibile per le aziende agricole, nella fase transitoria di attuazione degli interventi idraulici, la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per le coltivazioni. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere

realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

f) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale⁸⁸, interventi di:

- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- II. restauro e risanamento conservativo;
- III. ristrutturazione edilizia;
- IV. sostituzione edilizia con trasferimento delle in aree dell'U.T.O.E. non interessate dagli interventi idraulici.

g) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :

- I. ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie al di fuori dell'U.T.O.E. S. Croce 6;
- II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto f) del presente capitolo. Detti interventi sono possibile a condizione che i trasferimenti siano effettuati in parti dell' U.T.O.E. non interessate dagli interventi idraulici

h) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C.. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.

i) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa regionale vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto dal P.T.C. provinciale.

j) La realizzazione delle opere idrauliche previste dal P.S. dovranno essere eseguite nel rispetto del

⁸⁸ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

paesaggio lungofluviale e collinare.

- k) I movimenti terra per la creazione degli invasi e le arginature dovranno ricostituire un paesaggio diverso dall'esistente, ma tuttavia in linea con i caratteri paesaggistici prevalenti al contorno.
- l) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 3 del presente articolo ed nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..
- m) Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) al fine di ostacolare la continua diminuzione degli insetti, il RU, per quanto di sua competenza dovrà incentivare forme di agricoltura biologiche ed ambientalmente compatibili evitando l'uso di antiparassitari⁸⁹.

Dimensionamento.

U.T.O.E. di S. Croce 6	Nessun dimensionamento
-----------------------------------	------------------------

⁸⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

Art. 28 – U.T.O.E. di S. Croce 7 – ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie.

1. L' U.T.O.E. di S. Croce 7 ricomprende 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 ed a sud, oltre il limite segnato dalla strada di Lungovalle, con le U.T.O.E. di S. Croce 5 e S. Croce 6.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:

- a) Tutela e valorizzazione delle colture agricole sia per la funzione strettamente agricola che per il valore paesaggistico e di differenziazione ecologica in particolare in prossimità delle aree boscate⁹⁰.
- b) Tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo e degli altri elementi vegetazionali tipici quali la vegetazione ripariale, le siepi ed i filari alberati⁹¹.
- c) Tutela e salvaguardia degli ecosistemi della flora e della fauna, con particolare riferimento alle aree ricadenti all'interno del SIR 63 delle Cerbaie. In prossimità del confine comunale, ma interamente ricomprese nel territorio di Castelfranco di Sotto, sono inoltre presenti altre due aree protette, il SIR 64 di Montefalcone e la Riserva Naturale di Montefalcone, per cui è necessario definire norme in grado di tutelare anche queste due aree protette che presentano emergenze naturalistiche soprattutto per quel che concerne l'aspetto ambientale-ornitologico⁹².
- d) Tutela e valorizzazione del paesaggio.
- e) Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche a scopo turistico-ricettivo.
- f) 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, anche con la realizzazione di aree di sosta in prossimità delle visuali di maggior pregio paesaggistico⁹³.
- g) Rispetto di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C. della prov. di Pisa.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la

⁹⁰ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁹¹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁹² Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

⁹³ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; il P.S. pone particolare attenzione agli edifici storicizzati e di pregio architettonico, nonché ai manufatti minori ed alle sistemazioni circostanti dei giardini, ancora presenti nel territorio collinare per i quali definisce norme di salvaguardia che troveranno specifica disciplina all'interno del R.U.. Allo stesso modo il P.S. tutela le sistemazioni agrarie e le superfici boscate come elementi fondamentali per la tutela del paesaggio collinare toscano.
- b) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree agricole della collina. Si tratta di aree nelle quali la funzione agricola non risulta primaria all'interno dell'economia locale, ad eccezione di alcuni modesti vigneti e frutteti specializzati, mentre nelle aree più elevate, si fanno più presenti le superfici boscate appartenenti alla foresta delle Cerbaie. Al fine di promuovere il mantenimento e la salvaguardia del territorio agricolo il P.S. incentiva il mantenimento delle funzioni agricole e residenziali esistenti, e la loro integrazione con le varie forme di turismo rurale.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata:

- a) Nell'ambito della presente U.T.O.E. e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
 - I. l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - II. la forestazione e gli impianti arborei;
 - III. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
 - IV. la zootecnia di carattere familiare e aziendale;
 - V. le attività faunistico venatorie;
 - VI. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - VII. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.
- b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:
 - I. la regimazione attiva delle acque nei seminativi di collina, ancorché dimessi da colture;
 - II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale ed in particolare forestale, accompagnata da una estesa rete dei

sentieri, per la fruibilità del bosco, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa, in particolare in prossimità di punti panoramici, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT⁹⁴.

c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- II. all' interno del "programma aziendale" l' imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.M.A.A. presentato conformemente al P.T.C. della Provincia di Pisa;
- III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 150 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.

d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- II. all' interno del "programma aziendale" l' imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa;
- III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
- IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

e) E' possibile per le aziende agricole la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l'allevamento. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l'esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.

f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici

⁹⁴ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli⁹⁵.

- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico o di fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali richiesti dalla normativa vigente, il R.U. potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il R.U., sulla base di studi agronomici e geologici specifici e sulla base della normativa regionale vigente (L.R. 1/2005 e relativo regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale⁹⁶, interventi di :
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia;
 - V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - VI. ampliamenti "una tantum" per le esigenze familiari, secondo quanto previsto dalla L.R 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007⁹⁷.
- i) Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al punto h) del presente capitolo per lo svolgimento delle attività agrituristiche l' imprenditore agricolo professionale si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici secondo quanto previsto delle normative vigenti.
- j) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :
- I. ristrutturazione urbanistica;
 - II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.
- k) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C.. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse

⁹⁵ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

⁹⁶ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

⁹⁷ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

ambientali esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.

- l) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto dal P.T.C. provinciale. All'interno dell' UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali⁹⁸.
- m) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'U.T.O.E. S. Croce 2 il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nelle aree produttive ed il recupero dei manufatti per usi compatibili. All'interno dell' UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a carattere produttivo⁹⁹.
- n) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e ampliamenti dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il R.U. a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- o) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..
- p) ¹⁰⁰ La parte occidentale dell'UTOE ricade all'interno del SIR 63 delle Cerbaie per cui all'interno della Relazione della Valutazione di Incidenza (elaborato 12e) è stata sviluppata una indagine volta a verificare i possibili impatti sulle componenti biotiche ed abiotiche dell'area protetta derivanti dall'attuazione delle previsioni della presente Variante al P.S. Detta analisi ha concluso che alcune previsioni di piano sono suscettibili di avere conseguenze sul SIR, ma che queste non sono definibili nel dettaglio in quanto il P.S. definisce un livello di pianificazione di tipo strategico e non attuativo, che è invece compito del Regolamento Urbanistico per cui qualsiasi intervento suscettibile di avere conseguenze sul SIR dovrà essere supportato da specifica Valutazione di incidenza. In particolare i fattori che dovranno essere presi maggiormente in considerazione nell'attuazione dei successivi Atti di governo del territorio sono quelli di

⁹⁸ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

⁹⁹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

¹⁰⁰ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

seguito evidenziati:

- I. Dovrà essere verificato che nessun elemento di disturbo sia arrecato alle specie animali presenti nelle limitrofe aree boscate, con particolare riferimento alle sorgenti luminose e acustiche in prossimità degli edifici e dei percorsi.
- II. Dovranno essere incentivate forme di agricoltura a basso utilizzo di antiparassitari al fine di non far diminuire eccessivamente la presenza di insetti che costituiscono un importante fonte di alimentazione per gli uccelli insettivori che stazionano o svernano nei SIR e nella limitrofa riserva.
- III. Dovranno essere preferite sistemazioni agrarie in grado di aiutare la struttura geomorfologica locale; in particolare l'incentivazione all'agricoltura dovrà contribuire a stabilizzare le scarpate esistenti in prossimità dei primi rilievi che salgono dalla valle dell'Arno, anche attraverso la loro trasformazione in ciglioni ed evitando, in ogni caso, sistemazioni a rittochino.
- IV. In caso di sostituzione di piante dovranno essere preferite piante autoctone tipiche dei rilievi delle Cerbaie ed a basso rischio di incendi.
- V. Nel complesso dovrà essere verificato che siano applicate correttamente le misure di conservazione contenute nella DGR 644/2004 e nella altra normativa sovraordinata.

Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno ai SIR, suscettibile di avere incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza prevista dall' art. 5 del DPR 357/97 così come modificato dal DPR 120/2003¹⁰¹.

- q) ¹⁰² Nel complesso nella conduzione dei boschi, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento di attuazione 48/R/2003, dovrà essere sempre privilegiato il reimpianto di specie autoctone quali quelle quercine perché più attinenti al paesaggio tipico dei rilievi delle Cerbaie, così come previsto dal Piano Paesaggistico del PIT, perché più difficilmente attaccabili dal fuoco rispetto alle conifere, perché i loro frutti costituiscono una fonte di alimentazione per molte specie animali e perché il sottobosco che le caratterizza meglio permette la conservazione dell' habitat locale. Oltre a questo, ove se ne sia riscontrata la presenza, è opportuno reimpiantare anche i castagni.

Dimensionamento.¹⁰³

	Attività Turistico-ricettive SUL mq	Funzione residenziale in ambito agricolo SUL mq
U.T.O.E. di S. Croce 5	2.200	1.000

¹⁰¹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹⁰² Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹⁰³ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d. Modifiche a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente in relazione al dimensionamento utilizzato nel tempo trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS..

Art. 29 – U.T.O.E. di Staffoli 1 – Ambito della residenza e dei servizi

1. L'U.T.O.E. di Staffoli 1 è costituita dall'insediamento di Staffoli e dalle aree periferiche che necessitano di una ricucitura e di un completamento nell'ottica di una riqualificazione complessiva del centro urbano esistente ed al fine di attribuire a Staffoli un nuovo ruolo nell'ambito del comprensorio delle Cerbaie
2. All'interno del comprensorio delle Cerbaie il P.S. propone l'apertura di un tavolo tecnico con le altre amministrazioni comunali che hanno territori che appartengono a detto comprensorio al fine di individuare strategie, obiettivi e strumenti attuativi comuni all'interno di un programma condiviso (definito allo stato attuale "Progetto Cerbaie") al fine di valorizzare tale territorio collinare ricco di beni ambientali, storici e culturali. All'interno di detto "Progetto Cerbaie" il P.S. propone Staffoli come uno degli insediamenti principali nei quali ubicare servizi di interesse collettivo, ricreativo e culturale.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

3. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
 - a) 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 della perequazione urbanistica.
 - b) Recupero del patrimonio edilizio di valore storico e architettonico.
 - c) Completamento e miglioramento delle reti tecnologiche a servizio di tutta la frazione.
 - d) 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 tra Staffoli e la S.P. Bientinese (e quindi con lo svincolo di Altopascio), oltre a collegare l'intero Sistema delle Cerbaie con la Piana del Bientina può servire anche ad eliminare il traffico pesante sulla strada provinciale Valdinievole e quindi, del complesso del sistema collinare. Oltre a questo 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.
 - e) 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". Il R.U. dovrà valutare e definire gli ambiti di collegamento con il "Progetto Cerbaie"¹⁰⁴. Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta

¹⁰⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 18-6a.

(elaborato PS. 12b2) al fine salvaguardare le componenti naturali biotiche ed abiotiche all'interno dei SIR limitrofi, quant'anche esterni all'area in oggetto, all'interno del RU, dovranno essere osservate le seguenti norme: le piante inserite all'interno dell'area dovranno essere di tipo autoctono e non facilmente attaccabili dal fuoco, per quanto di competenza del RU dovrà incentivare forme di agricoltura biologiche ed ambientalmente compatibili evitando l'uso di antiparassitari, dovrà essere garantita la stabilità idrogeologica dei versanti, dovranno essere garantite le connessioni ecologiche preesistenti; a tal fine dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle infrastrutture ed alle modifiche al sistema idraulico naturale locale. Si ricorda infine che qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR/SIC/ZPS, suscettibile di avere incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97, così come modificato dal DPR 120/2003.¹⁰⁵

- f) 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".
- g) Sviluppo di attività artigianali e commerciali tipiche e compatibili con il territorio collinare .
- h) Il R.U. indicherà forme incentivanti volte alla concreta attuazione di interventi di qualità e consoni al territorio interessato ed alla definizione di modalità di convenzionamento con i privati, le cooperative e altri per l'ottenimento dell'obiettivo¹⁰⁶.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

4. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A..

- a) La Città Policentrica Toscana; il centro di Staffoli, come evidenziato nella Tav. PS. 02a non appartiene alle città che costituiscono i poli principali della "città policentrica toscana"; il P.S. ha però individuato una serie di centri minori, ai quali appartiene Staffoli, che appartengono al "patrimonio collinare della Toscana" ma che svolgono un importantissimo ruolo di connessione tra i poli urbani maggiori e le realtà extraurbane dalla caratterizzazione rurale, boschiva o ambientale. Per questo motivo l'invariante della Città Policentrica Toscana, è stata richiamata in questo ambito.
- b) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale. Per quel che concerne i Beni Storico-Architettonici il P.S. inserisce tra le Invarianti Strutturali sia i manufatti di origine rurali presenti nel territorio aperto che gli edifici di pregio del centro di Staffoli; allo stesso modo il P.S. riconosce come bene paesaggistico sia la parte agricola e boscata del territorio, sia gli insediamenti di varia tipologia (Staffoli, così come le borgate) che si trovano sulle colline delle Cerbaie; il P.S. inoltre individua

¹⁰⁵ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹⁰⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 18-6b.

la risorsa ambientale come elemento fondamentale all'interno della presenta tipologia di Invariante Strutturale e come tale definisce una specifica disciplina di tutela, salvaguardia e sviluppo. Per quel che concerne i temi del paesaggio e dell'ambiente, infine, il P.S. riconosce che una pianificazione differenziata per ciascun territorio comunale non può essere sufficiente né per garantire la tutela del bene esistente, né per individuare idonee forme di sviluppo; a tale scopo il nuovo P.S. incentiva la nascita di un "Progetto Cerbaie" che consenta di individuare e definire strategie e strumenti comuni per l'intero comprensorio.

- c) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree collinari delle Cerbaie. All'interno del patrimonio Collinare della Toscana è compreso non solamente il territorio rurale ma anche i piccoli insediamenti che storicamente hanno costituito la struttura del territorio; come definito al precedente punto a), quindi, il P.S. attribuisce a Staffoli una duplice valenza all'interno delle Invarianti Strutturali: da un lato elemento secondario della rete dei nuclei che costituiscono la Città Policentrica Toscana; dall'altro lato elemento strutturante il territorio aperto che ancora può costituire uno polo ove ubicare funzioni importanti di carattere pubblico, turistico, ricettivo, culturale e di ricerca, per tutto il comprensorio delle Cerbaie.

Prescrizioni

5. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata:

- a) Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le linee di sviluppo della frazione nella direzione della riqualificazione urbana e della ricomposizione unitaria delle singole parti: il dimensionamento consentito dal P.S. dovrà in primo luogo essere utilizzato per la ricomposizione del tessuto edilizio e urbanistico della frazione secondo criteri di continuità e qualità urbana in ambiti adiacenti al perimetro consolidato (anche al fine di una migliore fruizione dei servizi e delle infrastrutture) senza nuovo impiego di suolo in aree distanti dal centro storico e senza coinvolgere i crinali collinari ¹⁰⁷. L'obiettivo della ricomposizione unitaria del tessuto edilizio della frazione dovrà essere ottenuto attraverso l'uso diffuso della strumentazione urbanistica attuativa, ancorché di iniziativa privata convenzionata, e di interventi diretti convenzionati, basati sui meccanismi della perequazione urbanistica, di comparto e a distanza purché nell'ambito dell'U.T.O.E., in modo tale che le trasformazioni urbanistiche avvengano contestualmente alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche, degli standard di verde e parcheggio pubblici. Questi ultimi pur nel rispetto delle quantità previste dal P.S. dovranno essere localizzati secondo criteri di progettazione urbana di qualità.
- b) Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti.
- c) Ogni insediamento nuovo o di recupero dovrà essere dotato delle urbanizzazioni e dei servizi a rete

¹⁰⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

necessari inquadrati in una programmazione generale garantita dal disegno urbano del R.U. e concordata con gli enti gestori dei servizi stessi.

- d) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'U.T.O.E. sono quelle abitative, direzionali, terziarie, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alle persone di dimensioni compatibili con la funzione residenziale prevalente, turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico.
- e) Le attività produttive esistenti potranno rimanere purché non producano inquinamento idrico, acustico né atmosferico: in ogni caso il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività all'interno dell'U.T.O.E. S. Croce 2 e secondo i criteri ivi previsti. Per le attività produttive esistenti all'interno del centro il R.U. potrà consentire ampliamenti una tantum per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo.
- f) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema ottimale delle infrastrutture per la mobilità cittadina, articolato gerarchicamente fra strade urbane principali, strade urbane di quartiere a servizio principalmente della residenza, piste ciclabili e percorsi pedonali sicuri per bambini, disabili, anziani, parcheggi pubblici a servizio della residenza, parcheggi pubblici finalizzato a migliorare la qualità dell'aria all'interno della frazione, e la riduzione dell'inquinamento acustico oltre che l'efficienza nella mobilità urbana. In particolare dovrà essere prevista una circonvallazione ad ovest dell'abitato, costituente peraltro il limite fisico dell' U.T.O.E. Staffoli 1, che mentre consente di razionalizzare e alleggerire il traffico urbano in entrata e uscita sul lato ovest del centro abitato, può costituire anche una alternativa al passaggio del traffico presente sulla Via Provinciale passante per il centro, quantomeno prima che interventi di area consentano di migliorare strutturalmente il Comprensorio del Cuoio e S. Croce con l'A11. Tutte le nuove strade urbane devono essere di carreggiate adeguate e fornite di marciapiedi da ambo i lati di ampiezza adeguata. Al fine di dotare le strade esistenti di marciapiedi e spazi per i pedoni, laddove l'ampiezza non lo consenta è necessario, attraverso una riorganizzazione della mobilità, rendere più diffusi i sensi unici.
- g) Il R.U. dovrà dettare precise norme per imporre e per incentivare la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi e l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale. I sistemi di produzione energetica alternativa devono comunque essere ben progettati e inseriti nel contesto architettonico e ambientale del tessuto urbano con modalità di minore impatto estetico.
- h) Per ridurre al minimo i fattori di criticità ambientale dovuti alla presenza di linee e antenne elettromagnetiche è fatto obbligo, in presenza di antenne e linee magnetiche, nella previsione urbanistica, dell'osservanza di fasce di rispetto per gli edifici residenziali ed in particolare per le strutture scolastiche e sanitarie nei limiti di legge.
- i) Il nuovo R.U. dovrà tenere in considerazione l'attuale piano di classificazione acustica suggerendo le modifiche necessarie e compatibili con le nuove previsioni urbanistiche.
- j) Il R.U. dovrà prefigurare uno schema regolatore delle acque di superficie.
- k) Dovrà essere generalizzato e reso obbligatorio per le nuove costruzioni l'installazione di depositi per la raccolta di acque meteoriche da utilizzare per usi non potabili, per servizi igienici, per l'irrigazione di orti e

giardini e per ridurre la pressione sulle reti acquedottistiche pubbliche.

- l) Nella realizzazione di nuove strade, parcheggi e piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, compatibilmente con il necessario recupero e trattamento delle acque di prima pioggia.
- m) Nelle operazioni di trasformazione urbana è necessario prevedere e facilitare sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti a minimo impatto ambientale.
- n) Il R.U. dovrà prevedere sistemi per l'eliminazione delle barriere architettoniche da edifici e spazi pubblici, nonché incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche dal patrimonio edilizio esistente.
- o) Le aree non interessate da interventi di trasformazione urbanistica effettuate secondo i criteri sopra esposti rimarranno a destinazione agricola periurbana se esterna ai limiti del centro abitato come definito dal nuovo R.U. ovvero a verde privato se interno agli stessi limiti, privo di potenzialità edificatoria e destinato ad usi complementari alla residenza, quali orti e giardini.
- p) Le nuove edificazioni dovranno essere a bassa densità e realizzate con tipologie mono e plurifamiliari a non più di due-tre piani fuori terra.

Dimensionamento. ¹⁰⁸

	Funzione residenziale ivi compresi commerciale e artigianale di vicinato e servizio SUL mq	Attività Turistico-ricettive SUL mq	Attività direzionali compreso attività private di servizio SUL mq
U.T.O.E. di Staffoli 1	25.000 *	6.000	1.000

**) 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.*

*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 PS.*¹⁰⁹

¹⁰⁸ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d. Modifiche a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente in relazione al dimensionamento utilizzato nel tempo trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS.

¹⁰⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 2-4.

Art. 30 – U.T.O.E. di Staffoli 2 – ambito delle aree agricole collinari delle Cerbaie

1. L'U.T.O.E. di Staffoli 2 comprende tutte le aree agricole di collina presenti nell'intorno della frazione di Staffoli; la presente U.T.O.E., assieme all'U.T.O.E. di S. Croce 7 rappresenta la parte del territorio comunale di Santa Croce che appartiene al più ampio Subsistema ambientale delle Colline delle Cerbaie. Anche la presente U.T.O.E. fa parte, nell'ottica delle strategie dal presente P.S., del "Progetto Cerbaie" all'interno del quale dovrà costituire un importante elemento di valorizzazione ambientale, culturale e turistica.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole sia per la funzione strettamente agricola che per il valore paesaggistico e di differenziazione ecologica in particolare in prossimità delle aree boscate¹¹⁰, nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della prov. di Pisa e del PIT regionale
 - b) Mantenimento delle qualità paesaggistiche delle aree agricole di collina. La salvaguardia della attività rurali dovrà essere perseguita in modo particolare, anche attraverso incentivi tesi al recupero del PEE, in prossimità di Staffoli e degli altri aggregati e nuclei storicizzati in quanto in questi ambiti l'attività agricola, oltre alla funzione produttiva assume una rilevante importanza per quel che concerne la diversità morfologica ed ecologica del territorio e per il valore estetico percettivo dei luoghi così come definito anche dal Piano Paesaggistico del PIT¹¹¹.
 - c) Tutela e Valorizzazione ambientale delle aree ricomprese all'interno del SIR 63 delle Cerbaie.
 - d) 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. .
 - e) 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

¹¹⁰ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹¹¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

percorsi collinari presenti nell'U.T.O.E. S. Croce 7 sino a Via del Castellare, al Centro Storico e al Parco fluviale dell'Arno.

- f) Sviluppo di attività turistiche e per il tempo libero da mettere in rapporto con le attività presenti e previste nell'U.T.O.E. S. Croce 1, come prefigurazione di attività da integrare a sistema con quelle degli altri Comuni collinari nell'ambito di un futuro "Progetto Cerbaie".
- g) ¹¹² Per quanto concerne le superfici boscate, gli altri elementi vegetazionali, la vegetazione ripariale, le siepi ed i filari alberati, ne deve essere salvaguardata la presenza sia per la loro funzione conservativa degli habitat naturali e della diversità ecologica, sia per il loro valore paesaggistico, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT. In particolare deve essere incentivata la presenza di specie autoctone e locali che costituiscono biotopi locali e che risultano anche meno attaccabili dal fuoco e da parassiti (soprattutto dal mazzococco che in tempi recenti ha fortemente attaccato le formazioni di pini presenti sui rilievi delle Cerbaie). Le formazioni che costituiscono biotopi locali sono prevalentemente costituite da querce, lecci, roveri e roverelle e possono essere ricondotte a quelle indicate nelle tav. 5 come "bosco d'alto fusto di latifoglie denso" ed in parte come "bosco ceduo denso".
- h) ¹¹³ Nella parte settentrionale dell'UTOE sono presenti due aree (indicate nelle tavv. 5) che sono state recentemente oggetto di rimboschimento da parte della Provincia di Pisa. Si tratta di interventi di riqualificazione ambientale tesi a sostituire parti di pineta attaccata da mazzococco con specie più difficilmente aggredibili da parassiti; in caso di ulteriori rimboschimenti dovranno essere osservate le indicazioni sopra definite oltre a quanto previsto dalla normativa vigente (in particolare la LR 39/2000 ed il Reg. 48/R/2003).

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale; il P.S. pone particolare attenzione ai manufatti storicizzati e di pregio architettonico ancora presenti nel territorio aperto per i quali definisce norme di salvaguardia che troveranno specifica disciplina all'interno del R.U.. In particolare il R.U. dovrà porre attenzione ai nuclei di origine rurale, dalla tipologia simile alla "corte" della piana lucchese, che erano denominati dai precedenti strumenti urbanistici "borgate".
- b) Il patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle aree collinari delle Cerbaie. La presente U.T.O.E. è interamente ricompresa all'interno del patrimonio Collinare della Toscana.

¹¹² Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹¹³ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata:

a) Nell'ambito della presente U.T.O.E. e nei limiti di quanto definito ai successivi commi e nel rispetto dei vincoli preordinati dalla presenza del SIR 63 delle Cerbaie, è consentito:

- I. l'ordinaria coltivazione del suolo;
- II. la forestazione e gli impianti arborei;
- III. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- IV. la zootecnia di carattere familiare e aziendale;
- V. le attività faunistico venatorie;
- VI. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili.
- VII. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.

b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:

- I. la regimazione attiva delle acque nei seminativi di collina, ancorché dimessi da colture;
- II. il mantenimento di siepi e piante sparse come elementi del paesaggio;
- III. il mantenimento della viabilità rurale ed in particolare forestale, accompagnata da una estesa rete dei sentieri, per la fruibilità del bosco, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa, in particolare in prossimità di punti panoramici, così come previsto anche dal Piano Paesaggistico del PIT¹¹⁴.

c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammessa alle seguenti condizioni:

- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze della conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, dei rispettivi nuclei familiari e degli addetti a tempo indeterminato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

¹¹⁴ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- II. all' interno del “programma aziendale” l' imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.M.A.A. presentato conformemente al P.T.C. della Provincia di Pisa;
 - III. le unità abitative non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore ai 150 mq e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale.
- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - II. all' interno del “programma aziendale” l'imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all’inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- e) E’ possibile per le aziende agricole la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l’allevamento. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli¹¹⁵.
- g) Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico o di fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali richiesti dalla normativa vigente, il R.U. potrà consentire la costruzione di annessi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del suolo; sarà il R.U., sulla base di studi agronomici e geologici specifici e sulla base della normative regionale vigente (L.R. 1/2005 e relativo regolamento attuativo 5/R e s.m.e i.), a definirne tipologie, materiali, dimensioni e modalità di esecuzione. Detti annessi dovranno essere realizzati in legno o in materiali facilmente removibili.
- h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento

¹¹⁵ Modifica a seguito dell’ osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

(P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale¹¹⁶, interventi di :

- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- II. restauro e risanamento conservativo;
- III. ristrutturazione edilizia;
- IV. sostituzione edilizia;
- V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- VI. ampliamenti “una tantum” per le esigenze familiari, secondo quanto previsto dalla L.R 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007¹¹⁷.

i) Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al punto h) del presente capitolo per lo svolgimento delle attività agrituristiche l' imprenditore agricolo professionale si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici secondo quanto previsto delle normative vigenti.

j) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :

- I. ristrutturazione urbanistica;
- II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto h) del presente capitolo.

k) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C. e del PIT¹¹⁸. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.

l) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio alle persone di dimensioni compatibili con l'ambito collinare e di beni artistici e di qualità, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto

¹¹⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

¹¹⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

¹¹⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

dal P.T.C. provinciale. Al fine di una corretta integrazione tra le attività rurali e quelle ad esse complementari, vengono definiti i seguenti indirizzi che il RU dovrà recepire ed eventualmente integrare nell'ambito della tutela paesaggistica e ambientale dell'altopiano delle Cerbaie.

- m) Per i fabbricati delle “borgate” e per quelli ad esse prossimi, pur di origine rurale ma attualmente non più utilizzati a fini agricoli, potranno essere consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla sostituzione edilizia, compreso ampliamenti “una tantum” dimensionalmente da definire in sede di R.U.. A tale scopo al suddetto Atto di Governo del territorio individuerà per le “borgate” e fabbricati ad esse prossimi “ambiti urbani” all'interno dei quali sarà possibile intervenire con le normative destinate agli insediamenti urbani. All'interno dell' UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali¹¹⁹.
- n) Per i manufatti di carattere produttivo esistenti all'interno dell'U.T.O.E. Staffoli 2 il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nell' U.T.O.E. S. Croce 2 ed il recupero dei manufatti per usi compatibili. . All'interno dell' UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a carattere produttivo¹²⁰.
- o) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e ampliamenti dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il R.U. a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.
- p) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..
- q) ¹²¹ Qualsiasi intervento sulla componente vegetazionale dei boschi, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento di attuazione 48/R/2003, deve essere tesa alla salvaguardia del patrimonio forestale locale dal punto di vista sia della componente ecologica che del valore estetico-percettivo. In particolare sia negli interventi di manutenzione-coltivazione del bosco che nei casi di rimboschimento, conseguenti ad incendi o a infestazioni di parassiti, dovrà essere perseguita la ricostruzione delle formazioni autoctone quali sclerofille sempreverdi o latifoglie decidue, così come previsto sia dal Piano Paesaggistico del PIT che dalla normativa di tutela del SIR 63.
- r) ¹²² Per quel che concerne la parte dell'UTOE ricade all'interno del SIR 63 delle Cerbaie, inoltre, nell'ambito della redazione della presente Variante al P.S. è stata realizzata una Relazione della Valutazione di Incidenza (elaborato 12e) volta a verificarne i possibili impatti sulle componenti biotiche ed

¹¹⁹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

¹²⁰ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

¹²¹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹²² Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

abiotiche dell'area protetta. Detta analisi ha concluso che alcune previsioni di piano sono suscettibili di avere conseguenze sul SIR, ma che queste non sono definibili nel dettaglio in quanto il P.S. definisce un livello di pianificazione di tipo strategico e non attuativo, che è invece compito del Regolamento Urbanistico per cui qualsiasi successivo intervento suscettibile di avere conseguenze sul SIR dovrà essere supportato da specifica Valutazione di Incidenza. In particolare i fattori che dovranno essere presi maggiormente in considerazione nell'attuazione dei successivi Atti di governo del territorio sono quelli di seguito evidenziati, come già emerso dalla Valutazione di incidenza svolta in sede di redazione del presente PS (elaborato PS. 12b2):

- I. Dovrà essere verificato che nessun elemento di disturbo sia arrecato alle specie animali presenti nelle limitrofe aree boscate, con particolare riferimento alle sorgenti luminose in prossimità degli edifici e dei percorsi.
 - II. In caso di realizzazione di attività ricettive dovrà essere verificato anche l'impatto acustico oltre a quello luminoso di cui al precedente punto I.
 - III. Dovranno essere incentivate forme di agricoltura a basso utilizzo di antiparassitari al fine di non far diminuire eccessivamente la presenza di insetti che costituiscono un importante fonte di alimentazione per gli uccelli insettivori che stazionano o svernano nei SIR e nella limitrofa riserva.
 - IV. Dovranno essere preferite sistemazioni agrarie in grado di aiutare la struttura geomorfologica locale; in particolare dovranno essere evitate, in ogni caso, sistemazioni a rittochino.
 - V. In caso di realizzazione di infrastrutture dovrà essere mantenuto l'attuale corretto assetto idraulico e dovranno essere previste soluzioni sicure o alternative per il passaggio dei piccoli mammiferi e dovranno essere mantenute le connessioni ecologiche esistenti, anche attraverso l'introduzione di specifici accorgimenti (sottopassi, pilotis ecc.) ovvero attraverso l'individuazione di corridoi ecologici alternativi¹²³.
 - VI. Nel complesso dovrà essere verificato che siano applicate correttamente le misure di conservazione contenute nella DGR 644/2004 e nella altra normativa sovraordinata.
 - VII. Al fine di conservare le cenosi locali e per impedire il diffondersi di incendi, incentivare l'inserimento di specie vegetali autocrone e resistenti alle fiamme, anche in sostituzione di specie alloctone impiantate in passato¹²⁴.
 - VIII. Al fine di non produrre incidenza sulla falda acquifera superficiale, definire una corretta modalità realizzativa dei pozzi, anche di piccole dimensioni e per fini agricoli.
- s) Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno ai SIR, suscettibile di avere incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza prevista dall' art. 5 del DPR 357/97 così come modificato dal DPR 120/2003¹²⁵.
- t) In merito allo sviluppo di attività turistiche e per il tempo libero di cui al precedente comma 2, lett. f,

¹²³ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹²⁴ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹²⁵ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

valgono le seguenti prescrizioni: negli interventi edilizi dovranno essere impiegati materiali caratteristici del luogo sia per un migliore impatto paesaggistico sia in quanto habitat idonei per alcune specie di volatili, insetti e rettili; non potranno essere proiettate sorgenti luminose verso l'alto o verso i boschi; nelle aree agricole e nei parchi e giardini dovrà essere evitato l'uso di antiparassitari (preferendo tecniche ambientalmente compatibili); dovrà essere mantenuto, od eventualmente ricostruito o migliorato in caso di interventi assolutamente necessari, il corretto assetto idraulico; negli interventi sulle infrastrutture dovranno essere previste soluzioni sicure o alternative per il passaggio dei piccoli mammiferi; nei parchi e nei giardini dovranno essere impiantate specie vegetali autocrone e resistenti alle fiamme, anche in sostituzione di specie alloctone impiantate in passato; il RU, o altri strumenti comunali, dovranno definire il corretto impiego e la corretta modalità realizzativa dei pozzi, anche di piccole dimensioni e per fini agricoli.¹²⁶

Dimensionamento.¹²⁷

	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq	Attività Turistico-ricettive SUL mq
U.T.O.E. di Staffoli 2	2.500	2.200

¹²⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

¹²⁷ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d. Modifiche a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione del RU vigente in relazione al dimensionamento utilizzato nel tempo trascorso tra l'Adozione e l'Approvazione del PS.

Art. 31 – U.T.O.E. di Staffoli 3 – ambito delle aree umide del padule di Bientina

1. L'U.T.O.E. di Staffoli 3 ricomprende le aree umide di valle poste ad ovest dell'ambito territoriale di Staffoli, fra le colline di Staffoli, Orentano e Galleno, facenti parte del Subsistema ambientale delle aree umide del Padule di Bientina. Si tratta di un territorio particolarmente importante in quanto costituisce l'elemento di connessione tra il comprensorio delle Cerbaie e le aree bonificate dell'ex-padule del Bientina; per questo motivo il P.S. isola questo ambito dalle aree collinari che costituiscono l'U.T.O.E. di Staffoli 2 ed individua una U.T.O.E. distinta, suscettibile anch'essa di particolare tutela ambientale. Nella parte settentrionale dell'UTOE è presente una piccola area, ricadente in parte anche nella UTOE di Staffoli 2 (indicata nelle tavv. 5) che è stata recentemente oggetto di rimboschimento da parte della Provincia di Pisa. Si tratta di un intervento di riqualificazione ambientale teso a sostituire parti di pineta attaccata da mazzococco con specie più difficilmente aggredibili dai parassiti¹²⁸.

Strategie di sviluppo.

Obiettivi e Indirizzi programmatici

2. Per la presente U.T.O.E. il P.S. individua i seguenti Obiettivi e Indirizzi programmatici:
- a) Salvaguardia e sviluppo delle attività agricole sia per la funzione strettamente agricola che per il valore paesaggistico e di differenziazione ecologica in particolare in prossimità delle aree boscate, nel rispetto della L.R. 1/2005, del PTC della prov. di Pisa e del PIT regionale e del relativo Piano Paesaggistico¹²⁹.
 - b) Tutela e conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna, con particolare attenzione agli elementi di connessione tra l'area dell'ex-padule del Bientina, del quale i territori della presente U.T.O.E. in passato costituivano una propaggine, e le colline delle Cerbaie ubicate ad est. Particolare tutela deve essere inoltre posta per le aree ricadenti all'interno del SIR 63 delle Cerbaie in quanto sebbene si tratti di aree pianeggianti dalle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche in gran parte diverse rispetto a quelle collinari che costituiscono la parte più importante del SIR, tuttavia costituiscono un rilevante elemento di differenziazione biologica e di collegamento ecologico con le aree naturali della pianura dell'ex-lago di Bientina¹³⁰.
 - c) 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".
 - d) Tutela e conservazione delle superfici boscate e degli elementi vegetazionali tipici delle zone pianeggianti

¹²⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹²⁹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹³⁰ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

ex palustri quali la vegetazione ripariale, le siepi ed i filari alberati¹³¹.

Statuto del Territorio.

Invarianti Strutturali

3. All'interno della presente U.T.O.E. il P.S. individua le Invarianti Strutturali di seguito elencate; per la relativa disciplina si rimanda all'art. 9 delle presenti N.T.A.

- a) I Beni Paesaggistici, Ambientali, Storico-Architettonici di interesse regionale e locale. Per quel che concerne i beni storico-architettonici non sono presenti manufatti di pregio all'interno della presente U.T.O.E., se non un edificio di origine rurale ed alcune marginette ed edicole in territorio aperto. Per quel che concerne i beni paesaggistici ambientali, invece, la presente U.T.O.E. assume un valore di particolare rilevanza in quanto costituisce un passaggio molto importante tra l'altopiano delle Cerbaie e l'ex-padule del Bientina.
- b) patrimonio Collinare della Toscana; relativamente alle prime propaggini delle Colline delle Cerbaie. L'U.T.O.E. di Staffoli 3 è ubicata nella parte occidentale dell'ambito di Staffoli, e ricade interamente all'interno del patrimonio collinare.

Prescrizioni

4. Le prescrizioni seguenti costituiscono la sintesi delle prescrizioni desunte dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, per le problematiche di interesse dell'U.T.O.E. e di quelle desunte dall'analisi del territorio e delle risorse ambientali contenute nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e nella presente Valutazione Integrata :

- a) Nell'ambito della presente U.T.O.E. e nei limiti di quanto definito ai successivi commi, è consentito:
 - I. l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - II. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
 - III. la zootecnia di carattere familiare e aziendale;
 - IV. la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - V. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.
- b) All'interno delle aree agricole dovrà essere garantito:
 - I. la regimazione delle acque di superficie;

¹³¹ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

- II. il mantenimento di siepi, filari alberati¹³² e piante sparse come elementi del paesaggio;
 - III. il mantenimento della viabilità rurale accompagnata da una rete dei sentieri, non solo ai fini produttivi ma anche ludici, ivi compresa la predisposizione, in zone idonee, di aree di sosta attrezzate per il trekking e dotate di cartellonistica informativa.
- c) La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti non è ammessa.
- d) La realizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole è ammessa alle seguenti condizioni:
- I. approvazione da parte del Comune di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("programma aziendale"), redatto secondo la normativa vigente, dove si dimostri che l'edificio è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - II. all' interno del “programma aziendale” l' imprenditore agricolo professionale si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa;
 - III. i nuovi annessi rurali dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione rurale locale con particolare attenzione all’ inserimento degli stessi nel paesaggio circostante;
 - IV. il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’ esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti;
- e) E’ possibile per le aziende agricole la realizzazione di manufatti precari o serre a carattere stagionale o periodico per la coltivazione e l’ allevamento. Tali manufatti devono essere strettamente legati allo svolgimento delle attività delle aziende e devono essere realizzati in legno ovvero ferro o altri materiali leggeri e devono essere ancorati a terra con tecniche che non comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi. Il R.U. definirà nel dettaglio modalità assentive e procedurali per le autorizzazioni e l’ esecuzione di tali annessi in linea con le norme regionali vigenti.
- f) Al fine di permettere a soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) la conduzione di fondi agricoli, il RU dovrà prevedere una norma che, in accordo con la disciplina sovraordinata nazionale, regionale e provinciale, consenta la realizzazione di annessi rurali, manufatti precari ed altri edifici finalizzati al mantenimento del presidio antropico in ambito rurale per fini esclusivamente agricoli.
- g) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti non di pregio storico - architettonico o ambientale, siano essi abitativi o annessi, sono consentiti, anche senza programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.), purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale e provinciale¹³³, interventi di :
- I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e risanamento conservativo;
 - III. ristrutturazione edilizia;
 - IV. sostituzione edilizia, a condizione che il trasferimento avvenga in aree sicure dal punto di vista

¹³² Modifica a seguito dell’ osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹³³ Modifica a seguito dell’ osservazione 24-A-h da parte della Provincia di Pisa.

idraulico;

V. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;

VI. ampliamenti “una tantum” per le esigenze familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dal Regolamento 5/R/2007¹³⁴.

h) Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti (ricomprendendo al loro interno sia le residenze che gli annessi) sono consentiti, previa approvazione di un programma aziendale di miglioramento (P.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C. provinciale e nel Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, interventi di :

I. ristrutturazione urbanistica;

II. trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al punto g) del presente capitolo. Detti interventi sono possibili a condizione che i trasferimenti siano effettuati in aree sicure dal punto di vista idraulico.

i) Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché sia rispettata la normativa regionale vigente e le prescrizioni del P.T.C.. Nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati deve essere garantita la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; sarà il R.U. a definire nel dettaglio le sistemazioni esterne da eseguire in rapporto alle zone di interesse paesaggistico.

j) Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio alle persone e di beni artistici e di qualità di dimensioni compatibili con l'ambito collinare, piccoli laboratori di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative che rientrino nella tipologia del turismo rurale, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale. Su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente; sarà il R.U. a definire con maggiore dettaglio, per quanto di sua competenza in virtù dell'art. 55 della L.R. 1/2005, gli interventi ammessi sulla base di un censimento puntuale sullo stato di consistenza e di utilizzazione del suddetto patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a fini rurali così come richiesto dal P.T.C. provinciale. All'interno dell' UTOE non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali e di nuovi edifici di carattere produttivo¹³⁵

k) Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti quegli interventi di ristrutturazione e ampliamenti dei manufatti esistenti a ciò destinati a carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Sarà il R.U. a definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità.

l) Per il patrimonio edilizio di pregio storico – architettonico e ambientale e le altre strutture del territorio di valore storico e paesaggistico facenti parte della Invariante Strutturale di cui alla lettera a) del comma 3 del presente articolo ed evidenziate nelle Tavv. QC. 06k, QC. 06l, QC. 06m e QC. 06n del Quadro

¹³⁴ Modifica a seguito dell' osservazione 24-A-f da parte della Provincia di Pisa.

¹³⁵ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

Conoscitivo e nelle Tavv. PS.04b e PS.04c di progetto del presente Piano Strutturale valgono le azioni di tutela e valorizzazione contenute nella disciplina del P.I.T. e del P.T.C. e la articolazione degli interventi ammessi sarà effettuata in sede di R.U..

m) ¹³⁶ Per quel che concerne la parte dell'UTOE ricade all'interno del SIR 63 delle Cerbaie, inoltre, nell'ambito della redazione della presente Variante al P.S. è stata realizzata una Relazione della Valutazione di Incidenza (elaborato 12e) volta a verificarne i possibili impatti sulle componenti biotiche ed abiotiche dell'area protetta. Detta analisi ha concluso che alcune previsioni di piano sono suscettibili di avere conseguenze sul SIR, ma si tratta di impatti di livello molto basso in quanto per la presente UTOE la Variante al PS prevede funzioni essenzialmente agricole. In ogni caso, trattandosi di una area interna al SIR 63 e molto prossima al SIR 64, alla Riserva Naturale di Montefalcone ed alle zone naturalistiche dell'ex-lago di Bientina viene prescritto che qualsiasi successivo intervento suscettibile di avere conseguenze sul SIR dovrà essere supportato da specifica Valutazione di incidenza e che in particolare dovranno essere valutati i fattori di seguito evidenziati:

- I. Dovrà essere verificato che nessun elemento di disturbo sia arrecato alle specie animali presenti nelle limitrofe aree boscate, con particolare riferimento alle sorgenti luminose ed acustiche in prossimità degli edifici e dei percorsi.
- II. Dovranno essere incentivate forme di agricoltura a basso utilizzo di antiparassitari al fine di non far diminuire eccessivamente la presenza di insetti che costituiscono un importante fonte di alimentazione per gli uccelli insettivori che stazionano o svernano nei SIR e nella limitrofa riserva.
- III. Dovranno essere preferite sistemazioni agrarie in grado di aiutare la struttura geomorfologica locale; in particolare dovranno essere evitate, in ogni caso, sistemazioni a rittochino.
- IV. In caso di sostituzione di piante dovranno essere preferite piante autoctone tipiche dei rilievi delle Cerbaie ed a basso rischio di incendi, come avvenuto nelle aree oggetto di recente rimboschimento da parte della Provincia di Pisa.
- V. In caso di realizzazione di infrastrutture dovrà essere mantenuto l'attuale corretto assetto idraulico e dovranno essere previste soluzioni in grado di garantire soluzioni relativamente sicure o alternative per il passaggio dei piccoli mammiferi; dovranno altresì essere mantenute le connessioni ecologiche esistenti, anche attraverso l'introduzione di specifici accorgimenti (sottopassi, pilotis ecc.) ovvero attraverso l'individuazione di corridoi ecologici alternativi tra le aree umide collinari e quelle del padule di Bientina¹³⁷.
- VI. Al fine di non produrre incidenza sulla falda acquifera superficiale, definire una corretta modalità realizzativa dei pozzi, anche di piccole dimensioni e per fini agricoli¹³⁸.
- VII. Nel complesso dovrà essere verificato che siano applicate correttamente le misure di conservazione contenute nella DGR 644/2004 e nella altra normativa sovraordinata.

¹³⁶ Modifica a seguito dell'osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹³⁷ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹³⁸ Modifica a seguito dell'osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

VIII. Nel complesso dovrà essere verificato che siano applicate correttamente le misure di conservazione contenute nella DGR 644/2004 e nella altra normativa sovraordinata¹³⁹.

Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno ai SIR, suscettibile di avere incidenza sul sito deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza prevista dall' art. 5 del DPR 357/97 così come modificato dal DPR 120/2003¹⁴⁰.

n) ¹⁴¹ Sebbene le superfici boscate occupino una minima parte dell'UTOE, qualsiasi intervento sulla componente vegetazionale dei boschi deve essere realizzato, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento di attuazione 48/R/2003, salvaguardandone sia la componente ecologica che il valore estetico-percettivo. In particolare sia negli interventi di manutenzione-coltivazione del bosco che nei casi di rimboschimento, conseguenti ad incendi o a infestazioni di parassiti, dovrà essere perseguita la ricostruzione delle formazioni autoctone quali sclerofille sempreverdi o latifoglie decidue, così come previsto sia dal Piano Paesaggistico del PIT che dalla normativa di tutele del SIR 63 e così come sta operando la Provincia di Pisa nelle aree attaccate da mazzococco.

o) Come emerso dalla Valutazione di incidenza svolta (elaborato PS. 12b2) al fine di ostacolare la continua diminuzione degli insetti, il RU, per quanto di sua competenza dovrà incentivare forme di agricoltura biologiche ed ambientalmente compatibili evitando l'uso di antiparassitari¹⁴².

p) In merito allo sviluppo di attività di supporto a quella agricola (ad es. attività turistiche e per il tempo libero) valgono, per le aree ubicate sia all'interno che all'esterno del SIR, le seguenti prescrizioni: negli interventi edilizi dovranno essere impiegati materiali caratteristici del luogo sia per un migliore impatto paesaggistico sia in quanto habitat idonei per alcune specie di volatili, insetti e rettili; non potranno essere proiettate sorgenti luminose verso l'alto o verso i boschi; nelle aree agricole e nei parchi e giardini dovrà essere evitato l'uso di antiparassitari (preferendo tecniche ambientalmente compatibili); dovrà essere mantenuto, od eventualmente ricostruito o migliorato in caso di interventi assolutamente necessari, il corretto assetto idraulico; negli interventi sulle infrastrutture dovranno essere previste soluzioni sicure o alternative per il passaggio dei piccoli mammiferi; nei parchi e nei giardini dovranno essere impiantate specie vegetali autoctone e resistenti alle fiamme, anche in sostituzione di specie alloctone impiantate in passato; il RU, o altri strumenti comunali, dovranno definire il corretto impiego e la corretta modalità realizzativa dei pozzi, anche di piccole dimensioni e per fini agricoli¹⁴³.

¹³⁹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹⁴⁰ Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹⁴¹ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-2 da parte della Regione Toscana.

¹⁴² Modifica a seguito dell' osservazione 25-C da parte della Regione Toscana.

¹⁴³ Modifica a seguito dell' osservazione 25-A-5 da parte della Regione Toscana.

Dimensionamento. ¹⁴⁴

	Funzione residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio SUL mq
U.T.O.E. di Staffoli 3	500

¹⁴⁴ L'unità di misura SUL è stata corretta a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13, 25-A-d.

PARTE QUARTA – TABELLE RIASSUNTIVE DI P.S.

Art. 32 – Stato di attuazione del R.U. vigente

Dati marzo 2009

TERRITORIO COMUNALE - Ambito residenziale e produttivo

Zonizzazione	Definizione R.U.	Aree attuate o esistenti - mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
A	Zone di interesse storico, artistico o ambientale	183.479	0	0	0	0,00	0,00
B	Zone di completamento residenziale	1.122.715	0	14.913	1.137.628	98,69	1,31
		RC = C1 - C2 - C3					
		RQ = Q1 - Q2 - Q3					

Zonizzazione	Definizione R.U.	Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
C	Zone di espansione residenziale senza Scheda-Norma	149.267	7.599	42.188	199.054	78,81	21,19
C con scheda	Zone di espansione residenziale con Scheda-norma	10.222	23.976	32.011	66.209	15,44	48,35
PdR	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico senza Scheda-Norma	18.898	0	80.491	99.389	19,01	80,99
PdR con scheda	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico con Scheda-Norma	12.477	0	107.757	120.234	10,38	89,62
Comparti di trasformazione urbanistica		190.864	31.575	262.447	484.886	45,87	54,13
		RT = T1r - T2c - T2r					
		RT = T2c - T3s					
		RT = T0 - T1r					
		RT = T3r - T3s					
		Totale RT					

Zonizzazione	Definizione R.U.	Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
D1	Zone di completamento produttivo	1.014.318	32.234	74.576	1.121.128	93,35	6,65
D2	Zone di ampliamento produttivo	408.893	80.150	477.597	966.640	50,59	49,41
		PO = PQ1 - PQ2 - PQ3 - PQ4 - PQ5 - PQ6 - R/S - dc					
		PT = PT1 - PT2 - dc					

TERRITORIO COMUNALE - Servizi e standard

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree pre-esistenti al R.U. vigente mq	Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
F1	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche	Ambiti urbani di conservazione per attrezzature pubbliche	AC	18.893	0	0	18.893	0	---
	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche								
	Zone di espansione per servizi ed attrezzature pubbliche	Comparti di trasformazione urbanistica per attrezzature pubbliche	AT	0	43.562	19.900	63.462	68,64	31,36
	Zone per ricettività ed attività turistico-ambientale con Scheda-norma	Zona a prevalente funzione agricola destinata a ricettività turistico-ambientale	ZRTA	0	0	63.095	63.095	0,00	100,00
F3	Zone a verde e per il tempo libero di carattere privato	Verde privato, Impianti sportivi privati, Servizi privati e verde privato sv1	vp - isp - sv1	39.828	96.808	270.977	367.785	26,32	73,68
	Standard esistenti allo stato attuale			136.636			---		
F4	Zone a verde pubblico - Aree esistenti	Parco urbano, Verde pubblico e Servizi privati e verde pubblico	pu - sv2	332.547	151.386	493.591	644.977	23,47	76,53
	Standard esistenti allo stato attuale			483.933			---		
	Zone a parco fluviale			0	43.315	322.412	365.727	11,84	88,16

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree pre-esistenti alla Variante 5 - mq	Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
P	Parcheggi pubblici	---	---	43.288	68.414	32.948	101.362	67,49	32,51
	Standard esistenti allo stato attuale			111.702			---		
Viabilità	Viabilità prevista attuata	---	---	---	120.272	45.737	166.009	72,45	27,55

CAPOLUOGO - Ambito residenziale e produttivo

Zonizzazione		Definizione R.U.	Aree attuate o esistenti - mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
A	Zone di interesse storico, artistico o ambientale	Ambiti urbani di conservazione	RC = C1 - C2 - C3	155.567	0	0	0,00	0,00
B	Zone di completamento residenziale	Ambiti urbani di qualificazione, saturi o di completamento.	RQ = Q1 - Q2 - Q3	929.154	0	4.308	99,54	0,46

Zonizzazione		Definizione R.U.	Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
C	Zone di espansione residenziale senza Scheda-Norma	Comparti di trasformazione urbanistica puntuale o di rilievo urbano	RT = T1r - T2c - T2r	127.638	42.188	177.425	76,22	23,78
C con scheda	Zone di espansione residenziale con Scheda-norma	Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano	RT = T2c - T3s	10.222	23.976	0	100,00	0,00
PdR	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico senza Shede-Norma	Comparti di riconversione conservativa o di trasformazione urbanistica puntuale	RT - T0 - T1r	18.898	0	99.389	19,01	80,99
PdR con scheda	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico con Shede-Norma	Comparti di trasformazione urbanistica strategica	RT = T3r - T3s	12.477	0	120.234	10,38	89,62
Comparti di trasformazione urbanistica			Totale RT	169.235	230.436	431.246	46,57	53,43

Zonizzazione		Definizione R.U.	Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
D1	Zone di completamento produttivo	Aree produttive di qualificazione, di riconversione da residenza a servizi, per attività direzionali e commerciali o per distribuzione carburanti. PQ = PQ1 - PQ2 - PQ3 - PQ4 - PQ5 - PQ6 - R/S - dc	1.014.318	32.234	74.576	1.121.128	93,35	6,65
D2	Zone di ampliamento produttivo	Aree di espansione produttiva o per attività direzionali e commerciali; distribuzione carburanti PT = PT1 - PT2 - dc	408.893	80.150	477.597	966.640	50,59	49,41

CAPOLUOGO - Servizi e standard

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree pre-esistenti al R.U. vigente mq	Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
F1	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche	Ambiti urbani di conservazione per attrezzature pubbliche	AC	18.893		0	0	0,00	0,00
	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche								
	Zone di espansione per servizi ed attrezzature pubbliche								
F2	Zone per ricettività ed attività turistico-ambientale con Scheda-norma	Zona a prevalente funzione agricola destinata a ricettività turistico-ambientale	ZRTA	0	0	0	0	0,00	0,00
F3	Zone a verde e per il tempo libero di carattere privato	Verde privato, Impianti sportivi privati, Servizi privati e verde privato	Vp - isp - sv1	39.828	94.848	249.896	344.744	27,51	72,49
F4	Standard esistenti allo stato attuale	Parco urbano, Verde pubblico e Servizi privati e verde pubblico	pu - sv2	307.797	150.538	475.672	626.210	24,04	75,96
	Zone a verde pubblico - Aree esistenti								
	Standard esistenti allo stato attuale								
F4 parco fluviale	Zone a parco fluviale	Parco urbano	pu	43.315		322.412	365.727	11,84	88,16

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree pre-esistenti alla Variante 5 - mq	Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
P	Parcheeggi pubblici	---	---	42.737	61.390	26.258	87.648	70,04	29,96
	Standard esistenti allo stato attuale								
	Viabilità prevista attuata								

STAFFOLI - Ambito residenziale e produttivo

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree attuate o esistenti - mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
A	Zone di interesse storico, artistico o ambientale	Am bitu urbani di conservazione	RC = C1 - C2 - C3	27.912	0	0	0	0,00	0,00
B	Zone di completamento residenziale	Am bitu urbani di qualificazione, saturati o di completamento.	RQ = Q1 - Q2 - Q3	193.561	0	10.605	204.166	94,81	5,19

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
C	Zone di espansione residenziale senza Scheda-Norma	Comparti di trasformazione urbanistica puntuale o di rilievo urbano	RT = T1r - T2c - T2r	21.629	0	0	21.629	100,00	0,00
C con scheda	Zone di espansione residenziale con Scheda-norma	Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano	RT = T2c - T3s	0	0	32.011	32.011	0,00	100,00
PdR	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico senza Shede-Norma	Comparti di riconversione conservativa o di trasformazione urbanistica puntuale	RT - T0 - T1r	0	0	0	0	0,00	0,00
PdR con scheda	Zone residenziali di trasformazione legate a recupero urbanistico con Shede-Norma	Comparti di trasformazione urbanistica strategica	RT = T3r - T3s	0	0	0	0	0,00	0,00
Comparti di trasformazione urbanistica				21.629	0	32.011	53.640	40,32	59,68

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree attuate mq	Aree con titolo approvato ma non ancora attuate - mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
D1	Zone di completamento produttivo	Aree produttive di qualificazione, di riconversione da residenza a servizi, per attività direzionali e commerciali o per distribuzione carburanti.	PQ = PQ1 - PQ2 - PQ3 - PQ4 - PQ5 - PQ6 - R/S - dc	0	0	0	0	0,00	0,00
D2	Zone di ampliamento produttivo	Aree di espansione produttiva o per attività direzionali e commerciali; distribuzione carburanti	PT = PT1 - PT2 - dc	0	0	0	0	0,00	0,00

STAFFOLI - Servizi e standard

Zonizzazione		Definizione R.U.		Aree pre- esistenti al R.U. vigente mq		Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
F1	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche	Ambiti urbani di conservazione per attrezzature pubbliche	AC	0		0	0	0,00	0,00	
	Zone di completamento per servizi ed attrezzature pubbliche	Ambiti urbani di qualificazione per attrezzature pubbliche	AQ	15.128		0	0	0,00	0,00	
	Zone di espansione per servizi ed attrezzature pubbliche	Comparti di trasformazione urbanistica per attrezzature pubbliche	AT	0	0	8.357	8.357	0,00	100,00	
F2	Zone per ricettività ed attività turistico-ambientale con Scheda-norma	Zona a prevalente funzione agricola destinata a ricattività turistico-ambientale	ZRTA	0	0	63.095	63.095	0,00	100,00	
F3	Zone a verde e per il tempo libero di carattere privato	Verde privato, Impianti sportivi privati, Servizi privati e verde privato sv1	vp - isp - sv1	1.959	0	21.080	23.039	8,50	91,50	
	Standard esistenti allo stato attuale			1.959				...		
F4	Zone a verde pubblico - Aree esistenti	Parco urbano, Verde pubblico e Servizi privati e verde pubblico	pu - sv2	24.750	847	17.918	18.765	4,51	95,49	
	Standard esistenti allo stato attuale			25.597				...		
F4 parco fluviale	Zone a parco fluviale	Parco urbano	pu	0		0	0	0,00	0,00	

Zonizzazione		Definizione R.U.	Aree pre- esistenti alla Variante 5 - mq	Aree attuate mq	Aree non attuate - mq	Previsione di RU - Totale - mq	% attuazione	% non attuazione
P	Parcheggi pubblici		552	4.830	6.420	11.250	42,93	57,07
	Standard esistenti allo stato attuale	---	5.382	---				
Viabilità	Viabilità prevista attuata	---	0	8.790	5.228	14.018	62,71	37,29

Aggiornamento in seguito alla verifica dello stato di attuazione del RU vigente prima della approvazione.

Periodo marzo 2009 – marzo 2011

Comparto - scheda norma	Tipologia di interventi	SUL	SUL per tipologia di comparto	Standard realizzati
4	Recupero	5.300	20.800 - Recupero	1.440
6	Recupero	4.600		2.200
12	Recupero	9.400		1.300
15	Recupero	1.500		1.000
19	Espansione	2.200	9.200 Espansione residenziale	2.730
20	Espansione	3.700		1.480
21	Espansione	2.000		1.250
M5	Espansione	1.300		720
Totale	...	30.000	30.000	12.120

Art. 33 – Tabelle riassuntive delle potenzialità del Piano Strutturale¹⁴⁵.

	Funzione **					
	Residenziale ivi compresi commerciale di vicinato e artigianale di servizio - SUL mq	Commerciale, medie e grandi strutt. vendita - SUL mq	Turistico - ricettivo - SUL mq	Direzionale compr. attività private di servizio - SUL mq	Residenziale in ambito agricolo - SUL mq	Produttivo - SUL mq
UTOE di S.Croce 1	100.000 *	20.000 ¹⁴⁶	8.500	17.000	0	0
UTOE di S.Croce 2	7.000	20.000 ¹⁴⁷	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
TOTALE ¹⁴⁸	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. 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.¹⁴⁹.

**) 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).

¹⁴⁵ Per il dettaglio delle modifiche introdotte al dimensionamento a seguito delle Osservazioni consultare l'elaborato PS12a – Relazione Illustrazione delle Linee progettuali.

¹⁴⁶ Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

¹⁴⁷ Modifica a seguito delle osservazioni 2-7 e 9-1.

¹⁴⁸ Alcuni refusi di stampa corretti a seguito delle osservazioni 2-7, 9-1, 13.

¹⁴⁹ Modifica a seguito delle osservazioni 2-4 e 20.