



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI SAN MINIATO E DI FUCECCHIO**  
**Adozione ai sensi dell'art. 23 comma 7 e degli artt. 18-20 della L.R. n. 65/2014**  
**Adozione del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica e della L. R. n.**  
**10/2010.**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

ai sensi dell'art. 18 L.R. 10 novembre 2014 n. 65

Il sottoscritto Ing. Iuri Gelli, in qualità di Responsabile del Procedimento per l'adozione del Piano Strutturale Intecomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio, ai sensi dell'art. 23 comma 7 e degli artt. 18-20 della L.R. 65/2014, per l'adozione del Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), del Rapporto di Incidenza Ambientale (VINCA) e della Sintesi non tecnica ai sensi della L.R. 10/2010.

**1- INTRODUZIONE**

Dato atto che l'art. 18, comma 3, della L.R. 65/2014 prescrive che prima dell'adozione dell'atto, il Responsabile del Procedimento assicuri l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. In particolare il Responsabile del Procedimento accerta e certifica che il procedimento si svolge oltre che nel rispetto delle norme legislative e regolamentari anche nel rispetto della L.R. 65/2014, dei regolamenti attuativi vigenti e delle norme ad essa correlate, dando conto dell'attività svolta, unitamente al Rapporto del Garante dell'Informazione e della partecipazione di cui all'art. 38 della L. R. n. 65/2014.

**2- ASPETTI PROCEDURALI E STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO, PROPOSTA PROGETTUALE**

La Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio", con l'intento di esortare i Comuni alla revisione dei propri strumenti di pianificazione territoriale per adeguarli agli indirizzi della Legge stessa e del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), introduce un nuovo apparato normativo, in particolare l'art. 231, comma 2, che obbliga i Comuni, che alla data di entrata in vigore della Legge risultino dotati di Regolamento Urbanistico adottato, ad avviare il procedimento per la formazione di un nuovo Piano Strutturale entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa.

Il Comune di San Miniato dispone di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2005, aggiornato alla variante n. 8 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 21.09.2023, efficace dalla pubblicazione del relativo avviso su BURT n. 41 parte II dell'11.10.2023.

Il Comune di Fucecchio dispone di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 15.04.2009, aggiornato alla variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14.05.2015, efficace dalla pubblicazione del relativo avviso su BURT n. 28 parte II dell'15.07.2015.

La L.R. 65/2014 regola altresì il procedimento di formazione dei Piani Strutturali Intercomunali secondo quanto disposto agli articoli 23 e 94 della stessa Legge e successive varianti ed ha incentivato l'azione di più Comuni contermini allo sviluppo di piani urbanistici intercomunali anche attraverso più Bandi Regionali per la concessione di contributi economici. Al "Bando per la concessione dei contributi regionali per PSI - annualità 2019" di cui al Decreto Dirigenziale n. 4447 del 21.03.2019 e successivo Decreto Dirigenziale n. 11459 del 09.07.2019 avente a oggetto "Proroga del termine di presentazione della domanda di contributo per i Piani strutturali intercomunali di cui all'allegato A del decreto dirigenziale n. 4447/2019 già modificato con decreto dirigenziale n. 7905/2019" hanno



## Comune di San Miniato

---

partecipato congiuntamente i Comune di San Miniato e Fucecchio. La domanda di finanziamento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio ai sensi L.R. 65/2014, prot. n. 24249 del 30.08.2019, sottoscritta dal Sindaco del Comune di San Miniato in qualità di legale rappresentante dell'Ente Responsabile dell'esercizio associato, è stata valutata e ammessa a contributo come da Decreto Dirigenziale n. 16532 del 03.10.2019.

Con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n. 68 del 04.11.2019 e con Delibera del Consiglio Comunale di Fucecchio n. 62 del 04.11.2019, le due Amministrazioni Comunali hanno approvato, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014, lo schema di Convenzione per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale tra i suddetti Comuni contermini, individuando il Comune di San Miniato quale Ente responsabile del suddetto esercizio associato. La Convenzione è stata sottoscritta dalle parti in data 04.12.2019, rep. n. 1464, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 68/2011.

Con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n. 92 del 19.12.2019, l'Ente responsabile dell'esercizio associato ha approvato, ai sensi dell'art. 23 comma 5 della L.R. 65/2014, l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio di cui all'art. 17 della medesima Legge Regionale; delibera di cui è stato preso atto dal Comune di Fucecchio con propria Delibera CC. n. 5 del 06.02.2020.

L'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 e l'art. 7 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i., stabiliscono che il procedimento di VAS "Valutazione Ambientale Strategica" è avviato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano trasmettendo agli Enti competenti in materia ambientale il Documento Preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della stessa L.R. 10/2010. Del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio e del documento preliminare di VAS è stata trasmessa la pertinente documentazione, con nota prot. 710 del 13.01.2020, agli Enti e Organi Pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del Piano, assegnando un termine non perentorio di novanta giorni per l'invio di contributi e apporti tecnici.

Si dà atto che l'avvio del procedimento richiamato contiene (art. 17, comma 3 L.R. 65/2014):

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art. 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'art. 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e);

In merito all'organizzazione che si sono dati i due Comuni, si richiama la Delibera di Giunta Comunale di San Miniato n. 135 del 04.12.2019, avente ad oggetto "Piano Strutturale Intercomunale tra i comuni di San Miniato e di Fucecchio. Ente responsabile dell'esercizio associato. Nomine del responsabile del procedimento, dell'ufficio unico di piano, del coordinatore dell'ufficio unico di piano, del garante dell'informazione e della comunicazione e dell'autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", e la successiva Delibera di Giunta Comunale di San Miniato n. 19 del 20.02.2024, avente a oggetto "Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio. Sostituzione del garante dell'informazione e della comunicazione e presa d'atto figure coinvolte nella formazione del piano", con la quale, da ultimo, è stato dato atto che per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio:

il Responsabile del procedimento, di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014, è il Dirigente del Settore 3-Servizi Tecnici del Comune di San Miniato Ing. Iuri Gelli;



## Comune di San Miniato

---

l'Ufficio unico di Piano è così composto: Ing. Iuri Gelli, Arch. Danila Fenili, Arch. Paola Pollina, Arch. Andrea Colli Franzone, Arch. Donatella Varallo, ai quali si aggiunge il gruppo di progettazione esterno avente quale capogruppo-coordinatore del Raggruppamento di Professionisti lo studio Architetti Associati Ciampa;

il Coordinatore dell'Ufficio unico di Piano è l'Arch. Paola Pollina, Dirigente del Settore 3 "Assetto del Territorio e Lavori Pubblici" del Comune di Fucecchio;

il Garante dell'informazione e della partecipazione, di cui all'art. 37 della L.R. 65/2014, è il Segretario Generale pro tempore del Comune di Fucecchio;

l'autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 12 della L.R. 10/2010, è la Commissione per il paesaggio del Comune di San Miniato.

Con determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Tecnico del Comune di San Miniato n.825 del 03.08.2021, è stato affidato l'incarico per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio al Raggruppamento di Professionisti coordinati dall'Arch. Mauro Ciampa con studio in Cascina (PI).

Con determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Tecnico del Comune di San Miniato n. 1266 del 30.12.2019, è stato affidato al Dott. Geol. Fabio Mezzetti, con studio in Pisa, la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) relative alla formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010.

con Determinazione Dirigenziale n 1271 del 31.12.2019, è stato affidato alla società Sociolab Società Cooperativa - Impresa Sociale, con sede legale in Firenze, l'incarico professionale per la redazione del percorso della partecipazione relativo alla formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio, ai sensi del DPGR n. 4R del 2017 e delle linee guida DGR n. 1112 del 2017.

la Società Sociolab ha realizzato il percorso partecipativo promosso dai Comuni di San Miniato e Fucecchio in occasione della redazione del Piano ("Piano 2 - Disegniamo il futuro di San Miniato e Fucecchio"), secondo le attività come di seguito elencate:

FASE 0: Attività preliminari: ricognizione e istruttoria materiali tecnici, mappatura degli attori, predisposizione grafica e piano della comunicazione;

FASE 1: lancio: supporto alla conferenza stampa, inviti ed engagement, organizzazione e facilitazione dell'evento di lancio online: presentazione e animazione online;

FASE 2: confronto: comunicazione, inviti ed engagement, organizzazione e facilitazione di quattro eventi: Crowdlab sul tema abitare e sistemi insediativi, laboratorio di mappatura partecipata sul tema sistema ambientale e territorio rurale, Seminario online di visioning sul tema città del lavoro e della produzione, Sopralluogo partecipato sul tema rigenerazione e riuso"; reportistica;

FASE 3: sintesi e restituzione; redazione del report finale, organizzazione e conduzione dell'evento pubblico di restituzione;

Con Delibera G.C. n. 11 del 24.01.2023 del Comune di San Miniato e Delibera G.C. n. 24 del 26.01.2023 del Comune di Fucecchio, è stato approvato l'elenco delle ipotesi di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/2014. In data 26.01.2023, il Comune di San Miniato, in quanto Ente capofila, ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato del Piano Strutturale Intercomunale, come individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La Conferenza si è svolta in prima seduta il 13.03.2023 e in seconda seduta il 24.05.2023, registrato al protocollo del Comune di San Miniato al numero 31002 del 11.07.2023,

Ricordato che il Piano Strutturale Intercomunale è riferimento essenziale per garantire la progettazione unitaria e multisettoriale delle trasformazioni a livello di area vasta e contiene, ai sensi dell'art. 94, comma 2 della L.R. 65/2014, le politiche e le strategie di area vasta con particolare riferimento:

a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;



## Comune di San Miniato

---

- b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale di cui all'art. 102 della L.R. 65/2014;

Le Strategie del Piano Strutturale Intercomunale, in coerenza con gli obiettivi delineati dalle Amministrazioni Comunali, si articolano rispetto ai seguenti assi strategici prioritari:

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

I progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze hanno presentato la proposta di Piano Strutturale Intercomunale corredata di tutta la documentazione tecnica ai sensi dell'art. 19/23 della L.R. n. 65/2014 e del Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), del Rapporto di Incidenza Ambientale (VINCA) e della Sintesi non tecnica ai sensi della L.R. 10/2010 valutando la coerenza con la normativa vigente sovraordinata ed in coerenza al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

### **3- SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

Ai fini della semplificazione dei procedimenti ai sensi dell'art. 8 della L. R. n. 10/2010, il procedimento di valutazione del Piano Strutturale Intercomunale viene effettuata mediante la redazione di un unico documento, inoltre il Rapporto Ambientale (Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica) e la Sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente al Piano Strutturale Intercomunale, e le consultazioni di cui all'art. 25 della citata L.R. n. 10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'art. 23 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L.R. n. 10/2010, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione della del Piano Strutturale Intercomunale, in tal senso la VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Uguualmente, ai sensi dell'art. 73 ter della L.R. 10/2010, la valutazione d'incidenza di atti di pianificazione e programmazione è effettuata nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo le procedure previste dal medesimo articolo, e che sulla stessa sarà acquisito a cura dell'Autorità Competente VAS il parere ai sensi dell'art. 87 della L.R. 30/2015.

### **4- AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO E DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. CONTRIBUTI E PARERI**

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

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



## Comune di San Miniato

---

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

- l'attuazione delle azioni di programmazione e pianificazione di area vasta coerenti con le finalità della legge regionale n. 65/2014, del PIT - Piano Paesaggistico Regionale (al quale conformarsi) e dei relativi PTC delle province di Pisa e di Firenze, per lo sviluppo del territorio di ambito sovracomunale in termini di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e socio-economica;
- l'ottimizzazione del coordinamento tra i diversi settori e tipologie d'insediamento, al fine di migliorare l'efficacia degli strumenti urbanistici comunali operativi, per la successiva attuazione di interventi nei diversi sistemi di tipo produttivo, culturale, abitativo, ambientale, logistico, paesaggistico e socio economico;
- la coerenza e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendo la sua valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- la riduzione dei fattori di rischio del territorio connessi alla sua utilizzazione, in particolare del rischio idraulico e della presenza di stabilimento a rischio di incidente rilevante soggetta alla normativa Seveso, con adeguamento al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e alla legge regionale n. 41/2018, in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- l'organizzazione e la razionalizzazione del sistema delle infrastrutture e della mobilità, che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
- il miglioramento e la valorizzazione delle connessioni tra i due territori comunali, sia infrastrutturali che ambientali; in particolare il corso del fiume Arno e le due sponde contrapposte, con la presenza di ampi bacini artificiali esistenti e di previsione per la riduzione del rischio idraulico, dovranno essere oggetto di specifiche politiche di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica per finalità ricreative, sportive e turistiche, mantenendo i varchi e le visuali, e migliorando l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, dei complessi museali, dei borghi antichi e delle altre emergenze del territorio, anche legato allo sviluppo di offerte turistiche incentrate sulle bellezze naturali e paesaggistiche, nonché sulla qualità enogastronomica locale, in particolare per la presenza del pregiato tartufo bianco;
- la rigenerazione urbana e il marketing territoriale per i centri storici; il Piano Strutturale intercomunale metterà a sistema una serie di linee guida per i progetti tesi alla rigenerazione urbana e alla promozione economica, culturale e turistica dei sistemi insediativi storici;
- la valorizzazione del territorio rurale, la tutela dei livelli di biodiversità esistenti, l'identità paesistica nel suo complesso oltre i singoli confini comunali, limitando l'ulteriore consumo di suolo, delocalizzando aziende a rischio incidente rilevante, con eventuali e limitati progetti di rigenerazione urbana;
- la valorizzazione delle vie d'acqua e delle zone umide del Padule di Fucecchio, nonché dei Boschi di Germagnana e Montalto;
- lo sviluppo della potenzialità multifunzionale delle aree agricole, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del "turismo integrato" e della "mobilità lenta";
- la valorizzazione della gestione sostenibile delle risorse naturali e paesaggistiche dei territori dei due comuni, dando priorità alla riqualificazione delle parti compromesse o degradate per un loro recupero e rigenerazione;
- l'equilibrio delle relazioni fra i diversi bisogni sociali, attività economiche e produttive, anche attraverso la minimizzazione degli impatti ambientali prodotti dalle attività economiche esistenti e di nuova previsione dell'ambito territoriale di riferimento;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotti e di processo, privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività, così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale esistente, anche mediante implementazione delle aree APEA e delle aree strategiche ad alta tecnologia;
- l'attivazione di tutte le possibili sinergie per il recupero e la valorizzazione dei sistemi insediativi esistenti e previsti, con particolare riferimento alle aree degradate nei centri urbani, occupate da vecchi opifici industriali in stato di abbandono o con utilizzi impropri;



## Comune di San Miniato

---

- l'utilizzo dei meccanismi della perequazione urbanistica per la rigenerazione urbana delle aree urbane degradate ed eventuali ipotesi di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 102 della legge regionale n. 65/2014;
- l'attivazione di adeguate forme di partecipazione e attività di coinvolgimento nella formazione del Piano da parte di enti, istituzioni, cittadinanza e organismi rappresentativi delle realtà economiche, sociali e culturali locali;
- la creazione di un portale dedicato esclusivamente all'informazione sull'evoluzione della progettazione del Piano e alla possibilità di ampia partecipazione alla formazione degli atti.

L'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 e l'art. 7 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i., stabiliscono che il procedimento di VAS "Valutazione Ambientale Strategica" è avviato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano trasmettendo agli Enti competenti in materia ambientale il Documento Preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della stessa L.R. 10/2010. Del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio e del documento preliminare di VAS è stata trasmessa la pertinente documentazione, con nota prot. 710 del 13.01.2020, agli Enti e Organi Pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del Piano, assegnando un termine non perentorio di novanta giorni per l'invio di contributi e apporti tecnici:

- con nota registrata al prot. 1561 del 20.01.2020, è pervenuto il parere di competenza della società Toscana Energia S.p.A.;
- con nota registrata al prot. 3585 del 10.02.2020, è pervenuto il contributo di competenza della società Terna Rete Italia S.p.A.;
- con nota registrata al prot. 5592 del 26.02.2020, è pervenuto il contributo istruttorio della Provincia di Pisa, Settore Ambiente, Pianificazione Strategica, Partecipazioni;
- con nota registrata al prot. 8608 del 31.03.2020, è pervenuto il contributo dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- con nota registrata al prot. 9512 del 08.04.2020, è pervenuto il contributo tecnico di Ferrovie dello Stato Italiane;
- con nota registrata al prot. 10175 del 15.04.2020, sono pervenuti i contributi tecnici da parte della Regione Toscana, "Settore - Pianificazione del Territorio", "Settore Forestazione, Usi civici Agroambiente", "Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti", "Settore Tutela della Natura e del Mare", "Settore Valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale", "Settore Pianificazione e controlli in materia di cave", "Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole";
- con nota registrata al prot. 10439 del 16.04.2020, è pervenuto il contributo tecnico di Acque S.p.a. in merito al sistema idrico integrato dei due territori comunali;
- con nota registrata al prot. 10501 del 16.04.2020, è pervenuto il contributo di ARPAT, Area Vasta Centro, Dipartimento del Circondario Empolese Valdelsa;
- con nota registrata al prot. 15042 del 10.06.2020, è pervenuto il contributo del Ministero per i Beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato Regionale per la Toscana;

La proposta di Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) accompagnata dalla sintesi non tecnica, redatto ai sensi dell'art. 24 della L. R. T. n. 10/2010, contiene gli approfondimenti e le modifiche conseguenti ai contributi pervenuti.

### **5- CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L. R. T. N. 65/2014:**

La ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo e l'elaborazione preliminare dei contenuti statuari e strategici del PSI, con particolare riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi art. 4 della L.R. 65/14 ed alle politiche di rigenerazione del patrimonio insediativo, unitamente alla valutazione dei contributi pervenuti nell'ambito del processo partecipativo, hanno portato all'individuazione di alcune ipotesi di trasformazione suscettibili di determinare impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, sottoposte nel gennaio 2023 alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14; nello specifico:

- F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni
- F2 – Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno
- F3 – Polarità sportiva maneggio Assia



## Comune di San Miniato

---

- F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie
- F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni
- F6 – Centro visite del Padule
- F7 – Polarità turistica via di Cavallaia
- F8 – Polarità sportiva San Pierino
- F9-Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia
- F10 – Polarità produttiva via vecchia Empolese (ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)
- SM1 – Polo della logistica (ex CT1)
- SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)
- SM3 – Polarità servizi/logistica
- SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3)
- SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia
- SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola
- SM7 – Polarità turistica Centro Storico
- SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara
- SM9 – Polarità Borgo Canneto

Tali ipotesi di trasformazione esterne rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (evidenziate quali “polarità” territoriali) costituiscono azioni/potenzialità da perseguire nell’ambito di una visione strategica unitaria, in coerenza con gli obiettivi tracciati dal documento di avvio, secondo il quale “con il Piano Strutturale intercomunale s’intendono perseguire attività di programmazione e di pianificazione territoriale congiunte finalizzate allo sviluppo dei due territori in termini di sostenibilità ambientale, di razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità per migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, di attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale, di razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale, di previsione di forme perequazione territoriale”.

In particolare, l’insieme delle polarità oggetto di copianificazione si articola rispettato a due tematismi principali:

- le previsioni inerenti la qualificazione e lo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi, in attuazione degli obiettivi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale esistente, con particolare attenzione agli aspetti della logistica e dell’intermodalità, anche mediante implementazione delle aree APEA e delle aree strategiche ad alta tecnologia;
- le previsioni inerenti la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, in attuazione degli obiettivi di sviluppo della potenzialità multifunzionale delle aree agricole, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del “turismo integrato” e della “mobilità lenta”.

Un terzo tema è relativo agli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale, in attuazione dei quali sono state individuate alcune ipotesi di nuovi tracciati/corridoi infrastrutturali funzionali alla riqualificazione dei sistemi di mobilità a scala territoriale e locale.

L’esame delle previsioni del Piano strutturale Intercomunale ricadenti all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art.4 della L.R. 65/2014, è stata sottoposta alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0047190 del 27/01/2023. La conferenza si è svolta in prima seduta il 13/03/2023 ed in seconda seduta il 24/05/2023. L’esito della conferenza è contenuto nell’allegato documento che forma parte integrante e sostanziale della presente relazione.

### **6- INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE - INDAGINI IDROLOGICHE-IDRAULICHE AI SENSI DEL DPGR 5/R/2020**

La relazione geologica e sismica, completa degli elaborati tecnici di corredo, illustra lo studio geologico di supporto al Piano Strutturale Intercomunale di San Miniato e Fucecchio redatto ai sensi della LR 65/2014, del DPGR 5/R/2020 e della LR 41/2018, e sommariamente



## Comune di San Miniato

---

consiste in un approfondimento ed un aggiornamento del quadro conoscitivo esistente per gli aspetti geologici, idraulici, sismici e le relative situazioni di pericolosità riscontrate rispetto agli specifici fenomeni che le generano.

La Relazione idrologica-idraulica, corredata da elaborati cartografici, si propone di aggiornare le classificazioni di pericolosità idraulica, o da alluvione, sui rispettivi territori comunali, con riferimento al limite del Territorio Urbanizzato (TU) ed alle attuali mappature di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale. Tale studio è redatto ai sensi del D.P.G.R. n. 5R/2020, in particolare dell'Allegato A, "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche", nonché della L.R. 41/2018. Esso inoltre è eseguito in coerenza con le indicazioni dell'Allegato 3 ("Modalità per le proposte di revisione ed aggiornamento delle mappe del PGRA") della Disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

Il recente studio idraulico sul Fiume Arno con conseguente aggiornamento delle mappe di pericolosità da alluvione del P.G.R.A. rappresenta il principale elemento di novità in termini di classificazioni idrauliche del territorio. L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha difatti aggiornato con D.S.G. n. 74/2023 del 26/10/2023 le proprie mappature di P.G.R.A. su un'ampia porzione del fondovalle del Fiume Arno tra la confluenza con il Fiume Elsa e la confluenza con lo Scolmatore di Pontedera, che quindi comprende anche buona parte dei territori di San Miniato e Fucecchio.

Ai sensi del d.p.g.r. n. 5/R del 30 gennaio 2020, "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", con prot. 13772 del 21/03/2024, sono state trasmesse le indagini geologiche e sismiche, nonché le indagini idrologiche e idrauliche rispettivamente per il Comune di San Miniato presso il Genio Civile Valdarno Inferiore - Sezione Pisa e per il Comune di Fucecchio presso il l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze; le strutture regionali del Genio Civile hanno comunicato l'avvenuto deposito delle indagini e l'attribuzione dei numeri di deposito n. 610 del 28/03/2024 (Sezione Pisa) e n. 3819 del 25/03/2024 (Sezione di Firenze).

### 7- ELABORAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

La proposta di Piano Strutturale, predisposta dai tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale di San Miniato (Ente responsabile dell'esercizio associato) è composta dai seguenti elaborati:

#### Quadro Conoscitivo (QC)

- Relazione analisi socioeconomica dei Comuni di San Miniato e Fucecchio
- Studi storico-archeologici, relazione generale
  - Allegato 1 - Glossario
  - Allegato 2 - Tavole di immagini
- Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche - San Miniato
- Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche - Fucecchio
- Territorio rurale paesaggio e biodiversità - Relazione e disciplina
- Rigenerazione urbana di aree degradate in Ponte a Egola-San Miniato-Censimento del patrimonio edilizio produttivo ad ex uso conciaro nel perimetro del territorio urbanizzato di Ponte a Egola
- Elaborati cartografici:
  - QC1a - Beni culturali e paesaggistici
  - QC1b - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto
  - QC2a - Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico - San Miniato
  - QC2b - Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico - Fucecchio
  - QC2c - Potenziale archeologico - San Miniato
  - QC2d - Potenziale archeologico - Fucecchio
  - QC2e - Rischio archeologico - San Miniato
  - QC2f - Rischio archeologico - Fucecchio
  - QC3a - Carta degli ecosistemi: Biodiversità
  - QC3b - Carta dell'uso del suolo Emergenza ambientale
  - QC3c - Struttura del paesaggio





## Comune di San Miniato

---

- QC4 - Carta dell'uso del suolo agroforestale
- QC5 - Struttura Insediativa di matrice storica
- QC6 - Evoluzione cronologica del sistema insediativo
- QC7a - Attuazione RU comune Fucecchio
- QC7a\_1 - Attuazione RU comune Fucecchio - Centri minori
- QC7b - Attuazione RU comune San Miniato
- QC7b\_1 - Attuazione RU comune San Miniato - Centri minori
- QC8 - Rete delle infrastrutture e dei servizi
- QC9 - Valori e criticità

### **Progetto (PR)**

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Schede Norma previsioni esterne al TU
- Ricognizione del Territorio Urbanizzato e morfotipi insediativi: Comune di San Miniato e Comune di Fucecchio
- Documento di coerenza al PIT-PPR con:
  - Allegato Verifica fiumi torrenti e corsi d'acqua
  - Allegato Elaborato di supporto relativo alle esclusioni delle zone omogenee A e B

### Elaborati cartografici:

#### Statuto del Territorio

- PR1 - Patrimonio territoriale: La struttura idrogeomorfologica
- PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica
- PR3 - Patrimonio territoriale: La struttura insediativa
- PR4 - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi
  - PR4a - Fucecchio
  - PR4a.1 - Fucecchio (Centri urbani minori)
  - PR4b - San Miniato
  - PR4b.1 - San Miniato (Centri urbani minori)
- PR5 - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato
  - PR5a - Fucecchio
  - PR5a.1 - Fucecchio (Centri urbani minori)
  - PR5b - San Miniato
  - PR5b.1 - San Miniato (Centri urbani minori)
- PR6 - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale

#### Strategia del Territorio

- PR7 - U.T.O.E
- PR8 - Sintesi delle strategie

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

- Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- Rapporto di Incidenza Ambientale (VINCA)
- Sintesi non tecnica
- Tav. PR 1 - Patrimonio Territoriale - La struttura idrogeomorfologica
- Tav. PR 2 - Patrimonio Territoriale - La struttura ecosistemica
- Tav. QC3a - Carta degli ecosistemi: biodiversità
- Tav. QC3b - Carta dell'uso del suolo: Emergenze ambientali
- Tav. QC3c - Struttura del paesaggio

### **Elaborati relativi alle indagini geologiche e sismiche ai sensi del DPGR 5/R/2020**

- Relazione geologica e sismica
- Tav. SG.01 a-b-c Carta geologica
- Tav. SG.02 a-b-c Carta geologico-tecnica
- Tav. SG.02.1 a-b Sezioni geolitologiche



## Comune di San Miniato

---

- Tav. SG.03 a-b-c Carta delle indagini e dei dati di base
- Tav. SG.04 a-b-c Carta geomorfologica
- Tav. SG.10 a-b-c Carta idrogeologica
- Tav. SG.11 a-b-c Carta della pericolosità geologica
- Tav. SG.12 a-b-c Carta delle MOPS
- Tav. SG.12.1 a-b Colonne Stratigrafiche tipo
- Tav. SG.14 a-b-c Carta delle frequenze fondamentali
- Tav. SG.15 a-b-c Carta della Pericolosità sismica locale
- Dati di base

### **Elaborati relativi alle indagini idrologiche-idrauliche ai sensi del DPGR 5/R/2020**

- Relazione idrologico-idraulica
- Tav. SG.05 a-b-c Carta della pericolosità da alluvioni
- Tav. SG.06 a-b Carta della magnitudo idraulica
- Tav. SG.07 a-b Carta dei battenti
- Tav. SG.08 a-b Carta della velocità della corrente
- Tav. SG.09 b Carta delle aree presidiate da sistemi arginali

Gli elaborati sono reperibili in formato elettronico al seguente link:

<https://comune.san-miniato.pi.it/servizi-online/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/>

## **8- LE FORME DI PARTECIPAZIONE**

Con Delibera di Giunta Comunale di San Miniato n. 135 del 04.12.2019, avente ad oggetto “Piano Strutturale Intercomunale tra i comuni di San Miniato e di Fucecchio. Ente responsabile dell’esercizio associato. Nomine del responsabile del procedimento, dell’ufficio unico di piano, del coordinatore dell’ufficio unico di piano, del garante dell’informazione e della comunicazione e dell’autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, e la successiva Delibera di Giunta Comunale di San Miniato n. 19 del 20.02.2024, avente a oggetto “Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio. Sostituzione del garante dell’informazione e della comunicazione e presa d’atto figure coinvolte nella formazione del piano” è stato dato atto che per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio il Garante dell’informazione e della partecipazione, di cui all’art. 37 della L.R. 65/2014, è il Segretario Generale pro tempore del Comune di Fucecchio

Con Determinazione Dirigenziale n 1271 del 31.12.2019, è stato affidato alla società Sociolab Società Cooperativa - Impresa Sociale, con sede legale in Firenze, l’incarico professionale per la redazione del percorso della partecipazione relativo alla formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio, ai sensi del DPGR n. 4R del 2017 e delle linee guida DGR n. 1112 del 2017.

La Società Sociolab ha realizzato il percorso partecipativo promosso dai Comuni di San Miniato e Fucecchio in occasione della redazione del Piano (“Piano2 - Disegniamo il futuro di San Miniato e Fucecchio”), secondo le attività come di seguito elencate:

FASE 0: Attività preliminari: ricognizione e istruttoria materiali tecnici, mappatura degli attori, predisposizione grafica e piano della comunicazione;

FASE 1: lancio: supporto alla conferenza stampa, inviti ed engagement, organizzazione e facilitazione dell’evento di lancio online: presentazione e animazione online;

FASE 2: confronto: comunicazione, inviti ed engagement, organizzazione e facilitazione di quattro eventi: Crowdlab sul tema abitare e sistemi insediativi, laboratorio di mappatura partecipata sul tema sistema ambientale e territorio rurale, Seminario online di visioning sul tema città del lavoro e della produzione, Sopralluogo partecipato sul tema rigenerazione e riuso; reportistica;

FASE 3: sintesi e restituzione; redazione del report finale, organizzazione e conduzione dell’evento pubblico di restituzione;

Successivamente, sono state numerose le iniziative sui territori del Comune di San Miniato e di Fucecchio tese a illustrare il Piano Strutturale Intercomunale ed a raccogliere, proposte ed iniziative di privati, associazioni, professionisti e qualunque portatore di interesse.

---



## Comune di San Miniato

---

Il dettaglio delle forme di partecipazione è contenuto nel Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, parte integrante del provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione urbanistica.

A quanto sopra, si aggiunge che:

- è stato illustrato il Piano strutturale Intercomunale in oggetto alla Commissione Urbanistica del Comune di San Miniato in data 19.03.2024;

- in data 21/03/2024, con prot. 13789, è stato trasmesso all'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come sopra identificata, il Piano Strutturale Intercomunale di cui trattasi e che lo stesso è stato illustrato nella seduta del 27/03/2024;

Per ultimo, l'argomento è stato trattato e discusso nelle Rispettive Commissioni Consiliari del Comune di San Miniato (in data 21.03.2024) e del Comune di Fucecchio (in data 28.03.2024).

Si ricorda che l'atto di adozione e dei relativi allegati sarà trasmesso ai soggetti individuati dall'art. 20 comma 4 della L.R. 65/2014, nonché all'Autorità Competente la VAS ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010, allo scopo di effettuare le consultazioni previste dalla Legge;

Il Piano Strutturale Intercomunale assieme al provvedimento di adozione, con i relativi allegati, sarà depositato presso la segreteria dei Comuni di San Miniato e Fucecchio e pubblicato sul sito web del Comune per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso, durante i quali chiunque avrà la facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 65/2014 e dall'art. 25 della L.R. 10/2010.

### PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Ing. Iuri Gelli**

Tenuto conto degli esiti dei processi valutativi posti in essere in questa fase e in particolare:

- Coerenza interna tra gli obiettivi e le azioni previste;
- Coerenza esterna delle previsioni con gli obiettivi degli strumenti sovraordinati e sostenibilità delle trasformazioni previste;

Visti i seguenti piani sovraordinati:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale - PIT-PPR - approvato con Delibera n. 37 del 27.03.2015 del Consiglio Regionale;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006, conformato alla L.R. 65/2014 e al PIT/PPR con Delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 16 marzo 2022;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Firenze approvato con DCP n.1 del 10 gennaio 2013, pubblicato sul BURT n. 11 del 13.03.2013;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), il cui aggiornamento 2021-2027 redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, è stato adottato con Delibera n. 26 del 20 dicembre 2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente;
- Piano per l'assetto rischio idrogeologico (PAI) del Fiume Arno, vigente con la pubblicazione del DPCM 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", la cui competenza è passata all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale dal 2 febbraio 2017, e il Progetto di PAI "Dissesti Geomorfologici" adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente con Delibera n.28 del 21 dicembre 2022;
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 10 dell'11 febbraio 2015;
- Piano Cave della Regione Toscana, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 21 luglio 2020 n. 47;

Visti, inoltre, l'art. 145 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e l'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, contenenti disposizioni in materia di adeguamento e conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e la Delibera della Giunta Regionale n. 1006 del



## Comune di San Miniato

---

17.10.2016, con cui è stato approvato, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR, l'Accordo fra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo e la Regione Toscana "per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione", sottoscritto in data 16.12.2016 e successivamente modificato con l'Accordo sottoscritto il 17.05.2018;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 - Norme in materia ambientale;
- Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 - Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza;
- Legge regionale 19 marzo 2015 n. 30 - Norme per la conservazione e la valorizzazione del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale;
- Legge regionale 24 luglio 2018 n. 41 - Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del Decreto Legislativo 23 febbraio 2010 n. 49;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020 n. 5 - Regolamento di attuazione dell'art. 104 della legge regionale toscana 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 marzo 2017, n. 7/R "Regolamento di attuazione dell'art. 65 comma 6 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 - Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale che ha sostituito il decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n.6/R (Regolamento di attuazione dell'art. 29, comma 5, della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 - Disciplina del sistema informativo geografico regionale);
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 5 luglio 2017 n. 32 - Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R "Regolamento di attuazione dell'art. 36 comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione, che ha sostituito il decreto del Presidente della Giunta regionale 1° agosto 2006, n.39/R (Regolamento di attuazione degli articoli 19 e 20, L.R. 3 gennaio 2005, n. 1. Istituzione del garante della comunicazione e disciplina delle funzioni);
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016 n. 63 - Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 - Testo unico del sistema turistico regionale;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 aprile 2001, n. 18 - Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (L.R. 23 marzo 2000, n. 42);
- DPGR n. 39/R/2018 Regolamento di attuazione dell'art. 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

Visti infine:

- l'art. 18 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., che disciplina le funzioni e gli adempimenti a carico del Responsabile del Procedimento nell'ambito delle procedure relative alla formazione e successiva approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;
- gli artt. 37 e 38 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., che disciplinano la figura e le funzioni del "Garante dell'informazione e della partecipazione", e l'art. 23 comma 4 della medesima Legge il quale stabilisce che "L'Ente responsabile dell'esercizio associato individua il Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37";
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R "Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione "pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 5, parte prima, del 17.02.2017;

Visto l'art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i., secondo cui il Responsabile del Procedimento deve verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima Legge Regionale, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme a essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori

---



## Comune di San Miniato

---

piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'art. 8, e a tal fine assicura che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 84;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130;

Considerato inoltre che, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della l.r. 65/2014, il responsabile del procedimento "prima dell'adozione dell'atto assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati";

### ACCERTA E CERTIFICA

- che il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che le proposte di Piano Strutturale Intercomunale si sono formate nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlata, nonché in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PIT della Regione Toscana e delle integrazioni al medesimo PIT con valenza di piano paesaggistico e del PTC della Provincia di Pisa e di Firenze e con i piani e programmi di settore vigenti;
- che sono stati acquisiti, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti dalla legge, delle segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- che per gli aspetti di coerenza interna ed esterna si rimanda ai documenti di valutazione Ambientale Strategica ed alla Relazione del Piano Strutturale Intercomunale, nonché allo specifico documento di coerenza PIT-PPR;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, Capo I, relative ai principi generali di cui alla L. R. n. 65/2014;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L. R. n. 65/2014;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, relative al territorio rurale della L. R. n. 65/2014;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L. R. n. 65/2014.

San Miniato, 29 marzo 2024

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Iuri Gelli

*Documento firmato digitalmente ai sensi degli articoli 20 e 22 del d.lgs. 82/2005*



- Al Sindaco del Comune di  
San Miniato
- Al Sindaco del Comune di  
Fucecchio
- Al Presidente della provincia di Pisa

**Oggetto: Associazione dei Comune San Miniato e Comune di Fucecchio (FI).  
Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della  
richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0047190 del 27/01/2023**

Si trasmette il verbale della Conferenza di copianificazione relativa al nuovo Piano  
Strutturale Intercomunale che si è svolta in prima seduta il **13/03/2023** ed in seconda seduta  
il **24/05/2023**.

Cordiali saluti.

Il Direttore  
Ing. Aldo Ianniello

**E**  
COMUNE DI SAN MINIATO  
Comune di San Miniato - Protocollo Generale  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0031002/2023 del 11/08/2023  
Firmatario: Domenico Bartolo Scrascia



**Oggetto:** Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) - nuovo Piano Strutturale Intercomunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0047190 del 27/01/2023 - Prima seduta

### Verbale della riunione

Il giorno 13/03/2023, in videoconferenza, sono convenute e presenti le Amministrazioni del **Comune di San Miniato**, del **Comune di Fucecchio** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**La Città Metropolitana di Firenze** risulta assente;

**La Provincia di Pisa** risulta assente;

**Per il Comune di San Miniato** è presente sindaco, Simone Giglioli, l'ing. Iuri Gelli, Responsabile del Servizio Urbanistica e paesaggio, l'arch. Danila Fenili e l'arch. Ilaria Conti, funzionari del servizio urbanistica;

**Per il Comune di Fucecchio** è presente il Sindaco Alessio Spinelli, l'arch. Paola Pollina, Dirigente Settore 3 - Assetto del territorio e lavori pubblici, l'arch. Andrea Colli Franzone e l'arch. Donatella Varallo dell'Ufficio di Piano;

Sono inoltre presenti, in veste di consulenti delle amministrazioni comunali, gli arch. Mauro Ciampa, Chiara Ciampa e Giovanni Giusti.

Il Comune di San Miniato, quale ente capofila, con D.C.C. n. 92 del 19/12/2019 ha avviato la procedura di formazione del Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio secondo gli elaborati redatti dall'Ufficio unico di Piano e approvati nella Conferenza dei Sindaci del 12/12/2019.

In data 26/01/2023 ha richiesto alla RT la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti del PSI così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

### Premessa

La Conferenza ricorda che il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina d'uso del suolo, pertanto, saranno i rispettivi Piani Operativi successivamente a localizzare e disciplinare, anche in sede di copianificazione, gli interventi specifici. In tal senso gli areali, i perimetri nonché i dati dimensionali di cui alla documentazione presentata hanno valore puramente indicativo, aspetto che dovrà emergere nelle successive fasi di formazione del PSI.

La Conferenza ricorda inoltre che sono esclusi dalle valutazioni di cui alla presente conferenza i perimetri del territorio urbanizzato individuati ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 che verranno verificati nella successiva fase di adozione dell'atto.

### **Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione - rilievi di carattere generale**

Come rilievo di carattere generale la Regione evidenzia che nella relazione tecnica sono state semplicemente elencate una serie di previsioni, poste nel territorio del comune di Fucecchio, precedentemente oggetto delle valutazioni della Conferenza di copianificazione, richiesta nell'ambito del procedimento di approvazione della variante ordinaria al R.U. del Comune di Fucecchio, nelle sedute del 20/02/2019 e del 03/10/2019, e riconfermate nel PSI. Sono state inoltre meramente elencate una serie di previsioni a carattere infrastrutturale.

Con riferimento a tali previsioni si ricorda che il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con nota prot. Reg. 0103905 del 27 febbraio 2023, ha richiesto di integrare la documentazione con schede puntuali riferite agli interventi contenenti la descrizione degli stessi ed i relativi indirizzi e prescrizioni rivolti al POC ai fini di un corretto inserimento paesaggistico delle previsioni. Con nota prot. Reg. n.0126583 del 10/03/2023 il Comune di San Miniato ha trasmesso la documentazione integrativa.

Di seguito la Conferenza passa all'esame delle previsioni del P.S.I. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, oggetto dell'esame della conferenza che riguardano:

#### **Polarità Comune di Fucecchio**

##### ***F1) Golf Villa Sainati, loc. Biagioni***

La previsione ha come obiettivo la valorizzazione dell'area con recupero del complesso di villa Sainati a destinazione turistico ricettiva ed annesso campo da golf, nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo. Le funzioni di accoglienza e i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti. L'area, di morfologia prevalentemente pianeggiante, è ubicata in loc. Biagioni, a confine con il Comune di Altopascio, lungo la SP6.

Superficie territoriale: 125.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 1.300 mq ca.

Dimensionamento: recupero delle superfici esistenti

##### ***Rilievi***

Premesso che l'ammissibilità della previsione deve essere condizionata agli esiti positivi della valutazione ambientale, con particolare riferimento alla della risorsa idrica, si ritiene opportuno:

- valutare la compatibilità della previsione con la presenza dei vincoli di cui all'art.142 lett.c e lett.g del D.Lgs. 42/2004 e conseguentemente di specificare nella parte disciplinare della scheda norma che gli interventi rispettino le prescrizioni previste dall'elaborato 8B del PIT-PPR;
- integrare la scheda norma relativa all'intervento con indicazioni/prescrizioni, da declinare in fase di POC, per la progettazione di un impianto sostenibile dal punto di vista della tutela e gestione della risorsa idrica, considerando l'impatto che da questo punto di vista implicano i consumi dovuti alla manutenzione di un complesso di questo tipo, e correttamente integrato nel contesto paesaggistico.

##### ***F2) Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno***

A margine della frazione di Galleno è presente un'attività di lavorazione cippato, già inserita dal vigente strumento urbanistico in area subordinata a Piano Attuativo ed oggetto di conferenza di copianificazione nell'ambito della III Variante al RU (2019). Obiettivo della previsione è prevedere un ampliamento degli spazi a servizio dell'attività produttiva, da destinare a piazzale per lo stoccaggio del legname ed alla sosta dei mezzi di servizio. L'area interessata presenta morfologia pianeggiante ed è priva di caratteri ambientali/vegetazionali di pregio, tuttavia è da segnalare la criticità rappresentata dalla vicinanza al tessuto urbano esistente.

Superficie territoriale: 44.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 600 mq previsione di piano attuativo approvato (non realizzato)

Dimensionamento: 50 mq max per la realizzazione di servizi igienici e locali tecnici.

##### ***Rilievi***

Poiché la previsione costituisce l'ulteriore ampliamento di una previsione già copianificata in sede di variante al R.U. di Fucecchio, si ritiene opportuno far confluire entrambe le previsioni in un'unica scheda riferita al PSI integrando quest'ultima con i necessari indirizzi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento.



### ***F3) Polarità sportiva maneggio Assia***

L'area si sviluppa lungo la via della Bigattiera, in zona pianeggiante, circondata dal bosco delle Cerbaie. Nell'area è presente il complesso agriturismo Assia, caratterizzato da numerosi edifici di matrice rurale e strutture di recente costruzione, dove sono svolte attività ricreative, sportive (maneggio, tennis, piscina), ospitalità e ristorazione. L'area è in vincolo idrogeologico circondata dal bosco e parzialmente all'interno del sito Natura 2000 ZSC Cerbaie. L'obiettivo è il consolidamento e la valorizzazione della polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la sistemazione complessiva degli spazi e delle aree scoperte, assicurando una corretta integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico.

Superficie territoriale: 172.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 3.200 mq ca.

Dimensionamento: incrementi fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti ed autorizzate.

#### ***Rilievi***

Preso atto che la previsione riguarda l'ampliamento di un'attività sportiva/ricettiva esistente riconducibile a differenti destinazioni d'uso urbanistiche (agriturismo, turismo rurale etc.) l'Amministrazione chiarisce che la Conferenza di Copianificazione costituisce l'occasione per meglio pianificare e riordinare l'attività esistente nell'ambito nel PSI.

La Conferenza chiede comunque di meglio illustrare tra gli obiettivi della scheda la tipologia di ricettività attualmente esistente e di previsione ("potenziamento delle funzioni turistico ricettive") al fine di dare indicazioni utili al POC per l'eventuale realizzazione degli interventi. In relazioni a tali aspetti occorre prescrivere la verifica di compatibilità delle attività (e fabbricati) previste con le misure di conservazione, generali e specifiche, relative all'area protetta ZSC Cerbaie, nonché il rispetto delle prescrizioni previste dall'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda la presenza vincolo art.142 lett.g del D.Lgs. 42/2004. Si ritiene inoltre opportuno specificare nella scheda che, nel caso in cui l'incremento sia realizzato attraverso nuovi fabbricati e non ampliamenti dell'esistente, le nuove volumetrie dovranno essere realizzate nelle immediate pertinenze dei fabbricati esistenti.

### ***F4) Polo turistico green Parco delle Cerbaie***

L'ambito interessato è in vincolo idrogeologico, ricade nei vincoli paesaggistici art.142 lett.b, lett.c e lett.g del D.Lgs. 42/2004, è all'interno del sito Natura 2000 ZSC Cerbaie. Sono presenti edifici, strutture e percorsi corrispondenti ad un centro ippico attualmente dismesso. L'obiettivo è la qualificazione/rigenerazione delle strutture esistenti, attraverso la creazione di una polarità turistica articolata all'interno di un parco con tipologie di accoglienza diversificate (hotel, glamping, etc.) e servizi di supporto, nonché spazi per attività ricreative collegati allo sport e al tempo libero. La nuova polarità si pone a servizio del turismo sportivo, naturalistico ed escursionistico collegato alla fruizione delle Cerbaie e della via Francigena; inoltre potranno essere individuati spazi per attività didattiche anche collegate all'agricoltura.

Superficie territoriale: 941.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 2.200 mq ca.

Dimensionamento: incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 35 bungalows e servizi, fino ad un massimo di 900 mq comprensivi dei servizi.

#### ***Rilievi***

La Conferenza, considerato che la previsione turistico ricettiva appare molto simile ed a breve distanza da quella precedente, ritiene opportuno per la fase di adozione del PSI sviluppare le schede di indirizzo in modo coordinato, anche al fine di individuare le tipologie di ricettività ed servizi, differenziate, maggiormente adatte al contesto ed allo stato dei luoghi in cui si inseriscono. Si chiede, pertanto, di escludere dalla previsione le forme di ricettività (e le attività sportive) che appaiono non consone o incoerenti con la collina delle Cerbaie, come ad esempio i previsti bungalows, orientando la previsione verso strutture che meglio si integrino con il contesto paesaggistico.

Alla luce di ciò, si ritiene opportuno specificare nella scheda che gli interventi edilizi siano prioritariamente volti al recupero del patrimonio edilizio, prevedendo l'ampliamento dei fabbricati esistenti solo laddove necessario per le attività di servizio. Si ritiene inoltre opportuno specificare nella scheda norma che i nuovi interventi dovranno interessare il più possibile il sedime dei fabbricati e gli spazi di pertinenza già oggetto di trasformazione, evitando il consumo di nuovo suolo.

Si ricorda infine che i nuovi interventi, per la presenza dei vincoli di cui all'art.142 lett.b, lett.c e lett.g del D.Lgs. 42/2004, dovranno rispettare i disposti di cui agli artt. 7, 8 e 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e dovranno essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC Cerbaie.

### **F5) Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni**

L'area è in vincolo idrogeologico, ricade nei vincoli paesaggistici art.142 lett.b e lett.g del D.Lgs. 42/2004, è all'interno del sito Natura 2000 ZSC Cerbaie. La centralità è costituita dal Lago Crocialoni al cui margine è ubicata una struttura in muratura priva di interesse storico tipologico e precedentemente adibita a ristorante, con la relativa pertinenza articolata in spazi lastricati e verdi. L'obiettivo è la valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità turistico ricettiva collegata alla ristorazione e al tempo libero, anche mediante l'ampliamento dell'edificio esistente e la possibilità di realizzazione di un alloggio di guardiania e di servizi di supporto all'attività turistica e ricreativo-sportiva (bike, pesca, relax, etc.), il tutto attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico.

Superficie territoriale: 97.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 200 mq.

#### **Rilievi**

Si chiede di meglio declinare la strategia relativa a questa previsione (tipo di attività sportiva e ricettiva etc.) e di integrare la stessa con opportuni indirizzi al POC in merito alle volumetrie di previsione in funzione delle attività previste, E' opportuno inoltre specificare nella scheda norma che gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt.7 e 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e devono essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC Cerbaie.

### **F6) Centro visite Padule**

L'area palustre, di significativo valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, è caratterizzata, in relazione alla stagionalità, da specchi d'acqua alternati a zone connotate da canneti. A margine dell'area umida, in loc. Casotto del Sordo, vi è una struttura in legno attualmente utilizzata per attività ricreative/punto ristoro da associazioni locali. L'obiettivo è la valorizzazione del padule migliorandone la fruibilità pubblica attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del punto di accesso e del sistema dei percorsi. L'area è interessata dal vincolo art.142 lett.c, lett.f, lett.g e lett.i del D.Lgs. 42/2004, è interna al sito Natura 2000 ZSC e ZPS Padule di Fucecchio e all'omonima riserva naturale regionale.

Superficie territoriale: 26.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 60 mq ca.

Dimensionamento: possibilità di realizzazione di servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 100 mq.

#### **Rilievi**

Occorre dare atto nella scheda che gli interventi previsti devono essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC e ZPS Padule di Fucecchio, si richiama, inoltre, il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 8, 11, 12 e 14 di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza dei vincoli art.142 lett.c, lett.g, lett.f e lett.i del D.Lgs.42/2004 e

### **F7) Polarità turistica Cavallaia**

L'area è ubicata lungo la SP 111 in posizione dominante rispetto all'ambito naturalistico del Padule. Oltre all'edificio principale sono presenti anche strutture prive di pregio da riqualificare, in un contesto caratterizzato da oliveto e terrazzamenti. L'obiettivo è la previsione di una polarità turistica ricettiva, glamping o case mobili. Recupero degli immobili già presenti per attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni etc. L'area è interessata dal vincolo art.142 lett.g del D.Lgs. 42/2004.

Superficie territoriale: 23.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 65 mq. ca

Dimensionamento: incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 100 mq di SE.

#### **Rilievi**

Anche per questa ulteriore previsione a carattere ricettivo, si ritiene necessario approfondire in fase di adozione del PSI le valutazioni di compatibilità della tipologie di ricettività turistica ipotizzate con il contesto, definendo di conseguenza le opportune indicazioni per il POC di corretto inserimento ed integrazione paesaggistica. In particolare devono essere introdotte nella scheda norma indicazioni specifiche per la realizzazione e l'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici relative a: localizzazione di massima dei nuovi edifici, intervisibilità, tipologie costruttive (compatibili con il contesto), materiali, modalità di realizzazione delle piazzole, aree a parcheggio e spazi aperti

attrezzati. Si ritiene comunque che siano da privilegiare interventi di ristrutturazione/ampliamento dei fabbricati esistenti e che la eventuale nuova edificazione debba essere realizzata in prossimità dell'esistente in forma di aggregazione compatta, evitando di ricorrere all'utilizzo di "case mobili" che si ritengono non adatte ad un contesto limitrofo all'ambito di valore costituito dal Padule di Fucecchio.

Si ricorda, infine, che gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza del vincolo art.142 lett.g del D.Lgs. 42/2004.

### ***F8) Polarità sportiva San Pierino***

L'area, già individuata come polo sportivo nel vigente PTCP, è ubicata a margine della frazione di San Pierino, in prossimità degli impianti sportivi comunali esistenti, in un contesto pianeggiante e privo di connotazioni di pregio.

Sono presenti campi da gioco coperti e scoperti, con relative strutture di servizio. L'obiettivo è la qualificazione e il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento degli impianti ed il miglioramento della dotazione di servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP di Firenze. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce.

Superficie territoriale: 29.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 120 mq ca.

Dimensionamento: possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.

### ***Rilievi***

Considerato che la previsione attiene all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale esistente, la Conferenza ritiene che essa possa essere esclusa dalle proprie valutazioni ai sensi dell'art.25 c.2 lett. d). In considerazione, però, delle criticità di natura idraulica evidenziate nella Scheda norma (Aspetti Idraulici) che condizionano la stessa alla realizzazione di interventi strutturali di cui alla lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018, preso atto che gli studi idraulici di aggiornamento del PSI non sono ancora stati conclusi, si ritiene opportuno condizionare l'inserimento della previsione nel PSI/POC alla conclusione, con esito favorevole, degli studi sopra citati.

### ***F9) Riqualficazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia***

L'intervento interessa una estesa zona pianeggiante ubicata lungo la SR436 Francesca, tra l'abitato di San Pierino e la ferrovia Firenze-Pisa. L'area è connotata dalla presenza di attività artigianali isolate, aree di deposito e stoccaggio, un impianto di betonaggio, un distributore carburanti, oltre ad insediamenti civili diffusi ed al vicino cimitero di San Pierino. Nel complesso la zona necessita di interventi di riordino funzionale e riqualficazione paesaggistica per il superamento delle attuali condizioni di degrado. L'area è in posizione baricentrica tra i comuni di San Miniato e Fucecchio ed è vicina ai nodi infrastrutturali principali (SR436, innesto SGC Fi-Pi-Li, Stazione ferroviaria). Oltre al consolidamento e alla riqualficazione delle attività produttive esistenti, si prevedono servizi e spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, attività di deposito e recupero materiali.

Superficie territoriale: 315.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 1000 mq di SE per servizi, ristoro, attività direzionali strettamente collegate con la funzione intermodale, oltre ad aree per parcheggi scambiatori, ecc.

### ***Rilievi***

La Conferenza, in relazione alla varietà di possibili funzioni e destinazioni d'uso ipotizzate nella scheda previsionale, ritiene opportuno, attraverso specifici approfondimenti, verificare la compatibilità fra le stesse, al fine di individuare a livello strategico quelle più coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Si ritiene, inoltre, opportuno fornire indirizzi al POC in merito alla tipologia di fabbricati, pertinenze e spazi aperti da realizzare o recuperare, affinché gli interventi costituiscano occasione per la riqualficazione complessiva dell'ambito anche dal punto di vista paesaggistico, evitando volumi e attrezzature fuori scala. In tal senso le linee guida regionali APEA costituiscono in utile riferimento progettuale. In considerazione, infine, delle criticità di natura idraulica evidenziate nella Scheda norma (Aspetti Idraulici) che condizionano la stessa alla realizzazione di interventi strutturali di cui alla lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018, preso atto che gli studi idraulici di aggiornamento del PSI non sono ancora stati conclusi, si ritiene opportuno condizionare l'inserimento della previsione nel PSI/POC alla conclusione, con esito favorevole, degli studi sopra citati.

### ***F10) Polarità sportiva Ponte a Cappiano***

L'area in esame è posta lungo la Via Fortini tra la zona produttiva di Ponte a Cappiano ad est ed il canale Usciana ad ovest. Si tratta di una zona pianeggiante a margine del tessuto insediativo dove è già presente un campo sportivo comunale. A nord, si trova il limite dell'area contigua dell'area protetta Padule di Fucecchio. L'obiettivo è il potenziamento della zona sportiva e dei relativi servizi per rispondere ad un bisogno di comunità. Dovranno essere previsti spazi di relazione a verde e parcheggi. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il corridoio fluviale dell'Usciana ed il percorso della Francigena.

Superficie territoriale: 52.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.

### ***Rilievi***

Considerato che la previsione attiene all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale esistente, la Conferenza ritiene che essa possa essere esclusa dalle proprie valutazioni ai sensi dell'art.25 c.2 lett. d). Si ricorda, comunque, che le previsioni dovranno rispettare le prescrizioni dell'art.8 e dell'art.11 dell'elaborato 8B del PIT per quanto riguarda la parte ricadente nel vincolo art.142 lett.c e lett.f del D.Lgs. 42/2004. In considerazione, infine, delle criticità di natura idraulica evidenziate nella Scheda norma (Aspetti Idraulici) che condizionano la stessa alla realizzazione di interventi strutturali di cui alla lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018, preso atto che gli studi idraulici di aggiornamento del PSI non sono ancora stati conclusi, si ritiene opportuno condizionare l'inserimento della previsione nel PSI/POC alla conclusione, con esito favorevole, degli studi sopra citati.

### ***F11) Polarità produttiva via Vecchia Empolese***

L'area è situata ad est del capoluogo, in zona pianeggiante lungo la SP 11, nei pressi della rotatoria di innesto con la SR436, ed è confinante con la zona artigianale/commerciale satura di Pieve a Ripoli nel Comune di Cerreto Guidi. Il contesto è densamente antropizzato. L'obiettivo primario è la messa in sicurezza idraulica dell'area con opere strutturali eventualmente connesse al completamento dell'area artigianale-commerciale con nuovi insediamenti produttivi in continuità funzionale con il tessuto esistente. È escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Superficie territoriale: 44.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: è ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 7.000 mq e standard connessi.

### ***Rilievi***

Considerato che, come la stessa scheda norma evidenzia, la previsione è fattibile solo attraverso la realizzazione di opere strutturali per la messa in sicurezza idraulica dell'area, che potrebbero comportare rilevanti trasformazioni dell'assetto morfologico della stessa, si ritiene opportuno condizionare la riconferma della stessa agli esiti degli studi idraulici aggiornati in sede di PSI, una volta che saranno più chiari gli interventi di messa in sicurezza necessari. In particolare deve essere verificato che la ulteriore edificazione, anche condizionata alla realizzazione di opere di messa in sicurezza, non comporti ulteriore aggravio delle condizioni di pericolosità sulle aree limitrofe. In tal senso si suggerisce all'amministrazione, pur mantenendo una strategia ben delineata per l'area, rinviare la sua riproposizione in copianificazione al POC.

### **Polarità Comune di San Miniato**

#### ***SMI - Polo della Logistica (ex CT1)***

L'ambito è ubicato in diretta connessione con l'uscita della SGC Fi-Pi-Li- di S. Croce/Ponte a Egola, a margine di una vasta area produttiva di recente formazione. In particolare, la zona è ricompresa tra la nuova Bretella del Cuoio, la SP 44 e la linea ferroviaria Firenze Pisa, in un'area pianeggiante attualmente adibita ad uso agricolo, priva di particolari connotazioni paesaggistiche. In relazione all'ubicazione strategica rispetto alle infrastrutture ed al sistema produttivo esistente, l'obiettivo è destinare l'ambito alla logistica e relative funzioni complementari e compatibili (scalo merci/servizi), quale opportunità di sviluppo delle attività del distretto industriale locale e comprensoriale.

Superficie territoriale: 120.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 60.000 mq, destinati a spazi per la movimentazione/stoccaggio e standard connessi.

### ***Rilievi***

La Conferenza prende atto che il dimensionamento della previsione, già presente nel vigente R.U. e recentemente oggetto di riconferma attraverso una specifica variante (Variante n.5 al R.U.), è stato raddoppiato nel PSI passando da 30.000 mq. 60.000 mq. di SE. Fermo restando che le dimensioni prefigurate per la previsione sono indicative in quanto della stessa dovrà essere preventivamente valutata la compatibilità ambientale e paesaggistica in sede di

Piano Operativo, si ritiene che la scheda norma predisposta debba dare atto delle verifiche di cui all'art.25 c.5 della LR 65/2014, ed in particolare della verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento all'insediamento esistente dell'interporto di San Donato. A tal proposito si ritiene opportuno che la scheda del PSI preveda lo sviluppo progressivo della polarità logistica sulla base di un progetto d'insieme, comprensivo anche dell'esistente, da definire in sede di piano (scheda di indirizzo).

Inoltre, sempre in relazione al "polo della logistica", richiamando quanto già rilevato in sede di variante n. 5 al RU di San Miniato si ritiene opportuno integrare la scheda norma con indirizzi e prescrizioni per il successivo POC al fine di mitigare gli impatti complessivi delle previsioni logistiche, con indicazioni per la redazione di un progetto di sistemazione delle aree verdi esteso a tutto il comparto, desunte dallo specifico progetto presentato in data 22.10.2021. In particolare tali prescrizioni dovranno essere finalizzate a conservare gli eventuali corridoi ecologici-ambientali esistenti ed a prevedere adeguati interventi di mitigazione paesaggistica, in particolare sulle aree di margine.

### ***SM2 - Completamento area produttiva Romaiano (ex TIPI)***

L'area risulta interclusa rispetto al tessuto produttivo ed al sistema infrastrutturale esistente; anche se di modeste dimensioni, può rivestire valore strategico sia per l'ubicazione rispetto alle infrastrutture, che per rispondere alla carenza di standard e servizi nell'ambito da qualificare. L'obiettivo è la qualificazione dell'area quale "porta" di accesso al territorio ed al polo produttivo di Ponte ad Egola, di cui si prevede anche un eventuale completamento, potenziandone i servizi e gli standard.

Superficie territoriale: 45.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 10.000mq per attività produttive e servizi alle imprese.

### ***Rilievi***

Il Comune di San Miniato precisa, in sede di conferenza, che le previsioni edificatorie interessano l'area interclusa tra le due rotatorie e la SP 44, e non la porzione a sud oltre la rotatoria. Preso atto della precisazione si ritiene opportuno specificare tale indirizzo nella scheda norma oltre a precisare che gli stessi dovranno costituire l'occasione per la riqualificazione/completamento del margine edificato dell'area produttiva esistente. Si ritiene inoltre necessario approfondire gli indirizzi relativi alla zona a sud della SP 44 al fine di destinare la stessa ad interventi di mitigazione ambientale comprensivi di adeguate alberature.

### ***SM3 - Area a servizi/logistica***

Ampia area pianeggiante posta tra il torrente Egola, l'ex discarica di Casa Bonello (ora impianto sportivo polivalente) ed il cimitero. L'area, priva di connotazioni agricole di pregio e parzialmente incolta, già oggetto di previsioni urbanistiche negli strumenti di pianificazione vigenti (ex CT2) è attualmente accessibile solo da due viabilità di modesta sezione, l'una che attraversa un tessuto insediativo misto e sfrangiato da riqualificare (via Rezzaia Seconda), l'altra corre a fianco del cimitero e lungo l'argine dell'Egola (via Donati). L'area è in connessione percettiva e funzionale con l'ambito fluviale dell'Egola, con il territorio rurale circostante e la zona produttiva al di là della viabilità principale. L'obiettivo è la realizzazione di un polo per logistica/servizi e funzioni compatibili, la cui realizzazione consenta anche la dotazione di standard a servizio dell'impianto sportivo e l'adeguamento della viabilità di accesso allo stesso. Potrà essere prevista anche l'eventuale realizzazione di impianti sportivi e spazi attrezzati all'aperto, ad integrazione ed ampliamento dell'impianto di Casa Bonello. La fattibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione di idonea viabilità di accesso dalla viabilità principale (via di Pruneta).

Superficie territoriale: 105.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 10.000 mq per attività di logistica e relativi spazi di movimentazione ed ulteriori 5.000 mq per servizi e attrezzature.

### ***Rilievi***

L'area in questione è libera da insediamenti e si presenta isolata dal contesto insediativo dal corso dell'Egola e da alcune infrastrutture, inoltre si presenta come un'area in cui le caratteristiche di ruralità sono ancora predominanti. Premesso che, come per la precedente previsione SM1, la scheda norma predisposta deve dare atto delle verifiche di cui all'art.25 c.5 della LR 65/2014, ed in particolare della verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che la previsione di sviluppo di area logistica presupponga la definizione di obiettivi di sviluppo meglio definiti e di una preventiva valutazione degli effetti sul contesto ambientale e sulle necessità infrastrutturali. Devono essere approfondite, in particolare, le verifiche di coerenza con le seguenti direttive della Scheda d'Ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore:

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

Inoltre, in considerazione della presenza dell'Interporto di San Donato, per cui risulta necessaria una riqualificazione, e della previsione SM1, per la quale è previsto un cospicuo ampliamento, si ritiene opportuno prevedere per la successiva fase di adozione del PSI una preliminare valutazione degli effetti ambientali e paesaggistici complessivi delle stesse. Pertanto, fermo restando la necessità di meglio chiarire all'interno della scheda norma la strategia e quali approfondimenti di natura progettuale sia necessario svolgere nella successive fasi, si ritiene opportuno valutare la nuova previsione in modo coordinato con lo sviluppo previsto per le aree già a destinazione logistica presenti nel contesto e, pur mantenendone l'ipotesi di sviluppo nel PSI, rinviare per l'area in questione, gli approfondimenti in sede di redazione POC, che appare lo strumento più idoneo a svolgere tali verifiche.

#### **SM4 - Completamento area produttiva Basilea (ex CT3-Parzialmente in attuazione)**

L'area, in parte corrispondente ad un comparto già convenzionato (CT3), è inserita a margine di un contesto produttivo pianificato (zona commerciale artigianale del Castellonchio e zona artigianale di Cascina Lari), in stretta relazione con la viabilità territoriale principale. A margine dell'area ci sono episodi di matrice rurale, alcuni recuperati, altri non ancora, tra cui Villa Castellonchio, con accesso da un viale alberato, che dovrà essere tutelata e salvaguardata sia per la funzione che per l'intervisibilità da e verso la zona artigianale/commerciale. L'obiettivo è il completamento dell'area produttiva esistente con particolare attenzione ai settori dei servizi, dell'high-tech e dell'innovazione tecnologica.

Superficie territoriale: 150.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 30.000mq a completamento della superficie già convenzionata in fase di attuazione.

#### **Rilievi**

In merito a questa previsione il Comune di San Miniato precisa di essere in procinto di convenzionare la previsione che interessa gran parte dell'area (Adozione di piano attuativo con contestuale Variante n.7 al R.U.)

#### **SM5 - Polarità ricettiva di servizio di Roffia**

L'area è caratterizzata dalla presenza del Bacino di Roffia, il cui perimetro risulta percorribile mediante un anello pedonale ubicato sull'argine dell'invaso, in connessione con la sponda dell'Arno. Zona suggestiva dal punto di vista paesaggistico rispetto alla campagna circostante in relazione alla presenza dell'acqua, alle viste verso l'abitato di Roffia. A margine del Bacino è presente una struttura artigianale dismessa e degradata (ex cartiera) di grandi dimensioni accessibile mediante percorso pedonale dall'argine e dalla strada comunale da Isola o da Roffia attraverso un tratto sterrato. L'area tra la strada e la struttura è prevalentemente incolta. Realizzazione di una polarità ricettiva, sportiva e di servizio quale elemento di valorizzazione dell'area di Roffia in connessione all'ambito territoriale, al parco fluviale dell'Arno ed alla rete dei percorsi e degli itinerari di interesse culturale ed ambientale (via Francigena, ciclopista dell'Arno). L'intervento prevede il recupero della struttura esistente (la cartiera dismessa) da attuare anche attraverso interventi di rigenerazione urbana, individuandone funzioni compatibili con il contesto (es. foresteria connessa alle attività sportive ed escursionistiche, spazi per attività ricreative-sportive, ristoro, servizi di supporto, ecc.). In connessione ed integrazione al recupero delle strutture esistenti potranno essere previste anche aree attrezzate all'aperto, con relativi servizi ed eventuali strutture a carattere temporaneo (aree gioco, campeggio, campi sportivi, ecc.). Gli interventi di recupero/trasformazione dovranno inserirsi correttamente nel contesto ambientale-paesaggistico, rispettando la qualità percettiva dei luoghi e le relative visuali, nonché garantendo e migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli ambiti di sponda. In sede di Piano Operativo dovrà essere individuato l'ambito di pertinenza considerando le esigenze di accessibilità dalla strada pubblica, le aree a parcheggio a supporto delle funzioni insediabili, il parco attrezzato ed i relativi servizi.

Superficie territoriale: 240.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: recupero dell'ex cartiera nel rispetto delle superfici esistenti ed autorizzate.

#### **Rilievi**

Preso atto che si parla del solo recupero degli edifici esistenti tra cui l'ex cartiera, è opportuno che la scheda norma sia integrata con prescrizioni e indirizzi al futuro POC che evitino la diffusione nell'area delle volumetrie esistenti, incentivando e disciplinando il loro recupero in loco o in prossimità di altre strutture turistico/sportive esistenti.

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

L'area, pianeggiante, a margine dell'edificato di Ponte Egola, è caratterizzata dalla presenza dell'impianto sportivo tennis/padel, costituito da campi coperti e scoperti strutture di servizio e ampio parcheggio sterrato. L'obiettivo è la riqualificazione ed il potenziamento della polarità sportiva esistente, attraverso l'ampliamento degli impianti esistenti e l'eventuale realizzazione di strutture e servizi connessi e complementari (spazi gioco/ristoro, aree attrezzate, ecc.), secondo modalità coerenti ed integrate con il contesto urbanistico e paesaggistico.

Superficie territoriale: 32.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 380 mq ca.

Dimensionamento: 200 mq per potenziamento delle strutture esistenti e relativi servizi.

### ***Rilievi***

Nessun rilievo

### ***SM7 - Polarità turistica Centro Storico***

L'area è ubicata al piede del nucleo storico di San Miniato, in corrispondenza di una piccola valletta interclusa lungo il versante meridionale del colle, in adiacenza dell'impianto sportivo comunale "Gargozzi". Direttamente accessibile dalla viabilità comunale, l'area si presenta attualmente incolta e caratterizzata da vegetazione arbustiva lungo strada e da alberi di alto fusto concentrati nella zona centrale. E' presente un parcheggio pubblico di supporto al campo sportivo comunale contiguo alla presenta polarità. L'ubicazione non presenta particolari criticità sotto l'aspetto paesaggistico-percettivo in quanto l'area, per la sua posizione e conformazione, non è direttamente visibile dal centro storico, pur essendone in prossimità. La presenza di rilievi e vegetazione al contorno la rende anche scarsamente visibile rispetto alle visuali verso il centro storico dalla campagna circostante. L'obiettivo è la valorizzazione turistica del centro storico in forme compatibili, anche attraverso la diversificazione e l'ampliamento delle forme di offerta turistica del territorio comunale. In particolare, per l'area si prevede la possibilità di realizzare un'area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio), in modo da facilitare e promuovere l'accessibilità e la fruizione pedonale del centro storico da parte dell'utenza turistica.

Superficie territoriale: 15.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 150 mq per servizi complementari all'area di sosta camper.

### ***Rilievi***

In merito all'area sosta camper è necessario integrare le prescrizioni e indirizzi al futuro POC affinché la nuova previsione risulti adiacente al parcheggio del campo sportivo esistente evitando di interessare le porzioni maggiormente boscate. Il Comune, su richiesta della Regione, precisa che la previsione riguarda la realizzazione di piazzole destinate a campeggio tradizionale e/o camper escludendo la possibilità di realizzare bungalow o case mobili. Si chiede pertanto di puntualizzare tale aspetto all'interno della scheda.

### ***SM8 – Polarità sportiva, ricreativa e turistica, loc. Santa Barbara***

La polarità interessa un ambito territoriale piuttosto vasto ubicato lungo la SP39, dove attualmente sono presenti un impianto sportivo per motocross (crossodromo) ed un'invaso utilizzato come area ricreativa e per la pesca sportiva. In prossimità della viabilità vi sono inoltre edifici di matrice rurale adibiti ad attività agrituristiche, ricettive e di ristoro. L'area è caratterizzata da una morfologia collinare, con prevalente presenza di vegetazione boschiva nelle aree non interessate dalle attività sopra menzionate. L'obiettivo è potenziare e valorizzare la polarità sportiva, ricreativa e turistica esistente mediante la riqualificazione e lo sviluppo delle attività esistenti nell'area, in forme compatibili ed integrate rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare, si prevede l'implementazione dei servizi a supporto del crossodromo con la possibilità di attività ricettive (campeggio/sosta camper) di supporto all'attività sportiva, spazi ristoro, aree attrezzate per i fruitori/visitatori, oltre all'individuazione di parcheggi idonei sia dal punto di vista dimensionale che ben integrati nel contesto ambientale e paesaggistico. Nell'ambito territoriale interessato dalla polarità potrà essere prevista in sede di PO anche la realizzazione di ulteriori strutture e servizi a finalità sportive-ricreative funzionali alla valorizzazione dell'area, nel quadro di interventi unitari di riqualificazione e valorizzazione di sub-ambiti organici sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Superficie territoriale: 620.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: ---

Dimensionamento: 500 mq per servizi e spazi di ristoro di supporto alle attività esistenti.

### ***Rilievi***

Relativamente alla superficie edificabile di nuova realizzazione pari a 500mq, è opportuno che la scheda norma contenga prescrizioni e indirizzi al POC al fine di chiarire la localizzazione delle nuove costruzioni, valutandone una collocazione che si concentri in prossimità delle strutture esistenti ed eviti la dispersione nell'area indicata dal buffer nella scheda norma.

### ***SM9 - Polarità Borgo Canneto***

L'area, in parte corrispondente a un nucleo rurale di interesse storico-testimoniale, prevalentemente in stato di abbandono e degrado, ubicato in stretta relazione con la viabilità territoriale principale e non lontano dall'accesso alla via Francigena. Al di là della strada principale vi sono strutture dismesse e degradate che facevano parte di allevamenti intensivi, situate in parte in zona pianeggiante, in parte in zona collinare. L'obiettivo è, da una parte, il recupero del borgo esistente con destinazione residenziale, turistica ricettiva e di servizio, anche in relazione alla potenzialità della Francigena; dall'altra la demolizione delle strutture dismesse esistenti (ex allevamenti intensivi) al fine di contribuire alla qualificazione del paesaggio e del territorio rurale.

Superficie territoriale: 987.000 mq ca.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: 5.000 mq ca. di edifici nel nucleo rurale + 12.000 mq ca. di edifici esterni al nucleo rurale (ex allevamento). Si tratta di manufatti degradati da recuperare.

Dimensionamento: ampliamento attraverso processo di crescita tipologica, mediante l'atterraggio di superficie derivante dalla demolizione delle strutture degli ex allevamenti. L'ampliamento potrà essere fino al 40% della SE recuperata.

### ***Rilievi***

In merito a questa previsione, premesso che l'intervento debba limitarsi al recupero delle sole volumetrie esistenti, è opportuno che la scheda norma contenga prescrizioni e indirizzi per il futuro POC che abbiamo come obiettivo la ricostruzione del borgo diruto in forma aggregata e lineare lungo la strada di accesso. A tal fine è opportuno inserire specifiche prescrizioni nella scheda norma al fine di regolamentare il recupero delle volumetrie agricole esterne al borgo di Canneto, prescrivendo che esse potranno essere recuperate attraverso la demolizione e la ricostruzione in forma aggregata al borgo in prossimità ed in coerenza con i fabbricati esistenti.

---

Premesso che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 ed all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione al Piano Paesaggistico, ha introdotto la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare la conformazione/adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti,

Premesso inoltre che il nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato del PSI deve essere inteso quale misura indicativa e di massima, rinviando agli approfondimenti di scala ed alle localizzazioni dei successivi Piani Operativi le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità ambientale e paesaggistica,

### **la Conferenza:**

Visto il contributo del Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Sismica che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Bonifiche e Siti Orfani del PNRR che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Forestazione, Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo, Cambiamenti climatici che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Tutela della Natura e del Mare che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico che si allega come parte integrante del presente verbale;



Visto il contributo del Settore Logistica e cave che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto la nota del Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, che si allega come parte integrante del presente verbale;

**fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, esprime le seguenti conclusioni:**

La Conferenza ritiene che le previsioni del PSI siano conformi a quanto previsto dagli artt. 25 comma 5 e 27 della L.R. 65/2014 con le seguenti indicazioni:

***Indicazioni di carattere generale***

- in merito alle schede relative agli interventi infrastrutturali di previsione (integrazione pervenuta con nota prot. Reg. n.0126583 del 10/03/2023), si ritiene opportuno che ciascuna scheda sia integrata, per la successiva adozione del Piano, al fine di meglio contestualizzare gli interventi rispetto ai siti in cui si inseriscono, attraverso l'individuazione dei valori di natura paesaggistica e ambientale da tutelare e delle eventuali criticità a cui porre rimedio (visuali di pregio, elementi naturalistici peculiari, beni paesaggistici ed emergenze storico-architettoniche...) e la conseguente definizione di indirizzi e prescrizioni per il POC ponendo particolare attenzione all'inserimento, integrazione e mitigazione paesaggistica degli interventi infrastrutturali.
- Si chiede di integrare le "schede norma polarità copianificazione" predisposte in riferimento a ciascuna previsione, nella sezione "obiettivi" con una più articolata descrizione delle strategie e delle possibili funzioni/attività previste (anche se alternative), nonché dei peculiari valori paesaggistici per i quali le previsioni risultano strategiche (Padule di Fucecchio, via Francigena, Le Cerbaie ecc.). In tal senso dovranno essere approfonditi gli indirizzi rivolti al POC per la successiva declinazione di tali previsioni.
- laddove le schede norma predisposte per la Conferenza negli "Aspetti Idraulici" evidenzino la difficile fattibilità delle previsioni, "salvo che con opere strutturali lett. a) e lett. b) dell'art. 8 LR 41/2018" per la messa in sicurezza, si ritiene opportuno, richiamando gli studi idraulici in fase di redazione, condizionare la conferma della previsione nel PSI agli esiti degli studi sopra citati.
- con riferimento a tutte le previsioni che interessano tutte le aree protette facenti parte della Rete Natura 2000 si ricorda il rispetto del parere del Settore Tutela della Natura e del Mare, allegato al presente verbale, con particolare riferimento alla necessità di tenere conto della "Carta della Rete ecologica", dell'Abaco delle Invarianti (Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio") e delle schede di Ambito del PIT-PPR.

***Polarità Comune di Fucecchio***

- Per quanto riguarda, invece, le previsioni ricadenti nel territorio di Fucecchio, già oggetto di precedente Copianificazione, si conferma la richiesta di integrare la documentazione predisposta ai fini della presente Conferenza, con le schede redatte per la variante al R.U. evidenziando in particolare gli adempimenti rispetto alle conclusioni/raccomandazioni dei verbali conclusivi di entrambe le sedute.
- ***F1) Golf Villa Sainati, loc. Biagioni***, si chiede di integrare la scheda norma relativa all'intervento con indicazioni/prescrizioni, da declinare in fase di POC, per la progettazione di un impianto sostenibile dal punto di vista della tutela e gestione della risorsa idrica, considerando l'impatto che da questo punto di vista implicano i consumi dovuti alla manutenzione di un complesso di questo tipo, e correttamente integrato nel contesto paesaggistico.
- ***F4) Polo turistico green Parco delle Cerbaie***, si chiede di escludere dalla previsione le forme di attività ricettive e/o sportive che appaiono incoerenti con l'ambito della collina delle Cerbaie, i particolare bungalows, case mobili o simili, orientando gli interventi verso strutture che meglio si integrino con il contesto paesaggistico. Inoltre è opportuno chiarire nella scheda norma che gli interventi edilizi siano prioritariamente volti al recupero del patrimonio edilizio, prevedendo l'ampliamento dei fabbricati esistenti solo laddove necessario per le attività di servizio. E' infine opportuno specificare che i nuovi interventi dovranno interessare il più possibile il sedime dei fabbricati e gli spazi di pertinenza già oggetto di trasformazione, evitando il consumo di nuovo suolo.
- ***F9) Riquilificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia***, si chiede, per la fase di adozione, di verificare la compatibilità fra funzioni e destinazioni d'uso ipotizzate, al fine di individuare a livello strategico quelle più coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Si ritiene inoltre opportuno integrare la scheda con indirizzi al POC in merito alla tipologia di fabbricati, pertinenze e spazi aperti da realizzare o recuperare, affinché gli interventi costituiscano occasione per la riqualificazione complessiva dell'ambito anche dal punto di vista paesaggistico, evitando volumi e attrezzature fuori scala. In tal senso le linee guida regionali APEA costituiscono in utile riferimento progettuale.

- **F11) Polarità produttiva via Vecchia Empolese**, in considerazione conoscenze non ancora aggiornate in merito alle condizioni di pericolosità dell'area, come evidenziato nei rilievi, si ritiene opportuno condizionare la riconferma della stessa agli esiti degli studi idraulici in sede di adozione del PSI, una volta che saranno più chiari gli interventi di messa in sicurezza necessari. In particolare deve essere verificato che la ulteriore edificazione, anche condizionata alla realizzazione di opere di messa in sicurezza, non comporti ulteriore aggravio delle condizioni di pericolosità sulle aree limitrofe. In tal senso si ritiene opportuno che l'Amministrazione valuti, pur mantenendo nel PSI una strategia ben delineata per l'area, di rinviare la sua riproposizione al POC, previo passaggio in conferenza di Copianificazione.

### **Polarità Comune di San Miniato**

- **SM1 - Polo della Logistica (ex CTI)**, si ritiene che la scheda norma predisposta debba dare atto delle verifiche di cui all'art.25 c.5 della LR 65/2014, ed in particolare della verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento all'insediamento esistente dell'interporto di San Donato. A tal proposito si ritiene opportuno che la scheda del PSI preveda lo sviluppo progressivo della polarità logistica sulla base di un progetto d'insieme, comprensivo anche dell'esistente, da definire in sede di piano (scheda di indirizzo). Sempre in relazione al "polo della logistica", richiamando quanto già rilevato in sede di variante n. 5 al RU di San Miniato si ritiene opportuno integrare la scheda norma con indirizzi e prescrizioni per il successivo POC al fine di mitigare gli impatti complessivi delle previsioni logistiche, con indicazioni per la redazione di un progetto di sistemazione delle aree verdi esteso a tutto il comparto, desunte dallo specifico progetto presentato in data 22.10.2021. In particolare tali prescrizioni dovranno essere finalizzate a conservare gli eventuali corridoi ecologici-ambientali esistenti ed a prevedere adeguati interventi di mitigazione paesaggistica, in particolare sulle aree di margine.
- **SM3 - Area a servizi/logistica**, si chiede venga dato atto delle verifiche di cui all'art.25 c.5 della LR 65/2014, ed in particolare della verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che la previsione di sviluppo di area logistica presupponga la definizione di obiettivi di sviluppo meglio definiti e di una preventiva valutazione degli effetti sul contesto ambientale e sulle necessità infrastrutturali. Devono essere approfondite, in particolare, le verifiche di coerenza con le direttive della Scheda d'Ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore. Inoltre, in considerazione della presenza dell'Interporto di San Donato, per cui risulta necessaria una riqualificazione, e della previsione SM1, per la quale è previsto un cospicuo ampliamento, si ritiene opportuno prevedere per la successiva fase di adozione del PSI una preliminare valutazione degli effetti ambientali e paesaggistici complessivi delle stesse. Pertanto, fermo restando la necessità di meglio chiarire all'interno della scheda norma la strategia e quali approfondimenti di natura progettuale sia necessario svolgere nella successive fasi, si ritiene opportuno valutare la nuova previsione in modo coordinato con lo sviluppo previsto per le aree già a destinazione logistica presenti nel contesto e, pur mantenendone l'ipotesi di sviluppo nel PSI, rinviare per l'area in questione, gli approfondimenti in sede di redazione POC, che appare lo strumento più idoneo a svolgere tali verifiche.
- **SM5 - Polarità ricettiva di servizio di Roffia**, è opportuno che la scheda norma sia integrata con prescrizioni e indirizzi al futuro POC che evitino la diffusione nell'area delle volumetrie esistenti, incentivando e disciplinando il loro recupero in loco o in prossimità di altre strutture turistico/sportive esistenti.
- **SM7 - Polarità turistica Centro Storico**, si chiede di puntualizzare nella scheda norma che la previsione riguarda la realizzazione di piazzole destinate a campeggio tradizionale e/o camper escludendo la possibilità di realizzare bungalow o case mobili.
- **SM9 - Polarità Borgo Canneto**, si ritiene opportuno inserire specifiche prescrizioni nella scheda norma al fine di regolamentare il recupero delle volumetrie agricole esterne al borgo di Canneto, prescrivendo che esse potranno essere recuperate attraverso la demolizione e la ricostruzione in forma aggregata al borgo in prossimità ed in coerenza con i fabbricati esistenti.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli

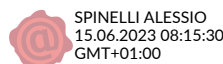


Il legale rappresentante del Comune di San Miniato

GIGLIOLI SIMONE  
2023.05.30 12:43:28

Sindaco  
CIN=GIGLIOLI SIMONE  
C=IT  
2.5.4.5.TINIT-GGLSMN785T81046D  
2.5.4.42=SIMONE

Il legale rappresentante del Comune di Fucecchio



Simone Giglioli







**Oggetto:** Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) - nuovo Piano Strutturale Intercomunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0047190 del 27/01/2023 - Seconda seduta

### Verbale della riunione

Il giorno 24/05/2023, in videoconferenza, sono convenute le Amministrazioni del **Comune di San Miniato**, del **Comune di Fucecchio**, della **Regione Toscana** e della **Città Metropolitana di Firenze** chiamate a partecipare alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014 in seconda seduta.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**La Città Metropolitana di Firenze** con nota prot. CMF n.0026156/2023 del 22/05/2023 ha trasmesso il proprio parere di competenza a firma della consigliera delegata alla pianificazione dott.sa Monica Marini. E' presente, per illustrare il parere, l'arch. Gianni Nesi funzionario del Settore Pianificazione Strategica;

**La Provincia di Pisa**, non presente, con nota prot. RT n.0240077 del 24/05/2023 ha trasmesso il parere di competenza a firma del Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Territoriale;

**Per il Comune di San Miniato** è presente sindaco, Simone Giglioli, l'ing. Iuri Gelli, Responsabile del Servizio Urbanistica e paesaggio, l'arch. Danila Fenili, funzionari del servizio urbanistica;

**Per il Comune di Fucecchio** è presente il Sindaco Alessio Spinelli, l'arch. Paola Pollina, Dirigente Settore 3 - Assetto del territorio e lavori pubblici, l'arch. Andrea Colli Franzone e l'arch. Donatella Varallo dell'Ufficio di Piano;

E' inoltre presente, in veste di consulente delle amministrazioni comunali, l'arch. Giovanni Giusti.

\*\*\*

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 12:00 apre i lavori della Conferenza.

Si ricorda che, con D.C.C. n. 92 del 19/12/2019 del Comune di San Miniato, è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di San Miniato e di Fucecchio sulla base degli elaborati redatti dall'Ufficio unico di Piano e approvati nella Conferenza dei Sindaci del 12/12/2019.

In data 26/01/2023 il Comune di San Miniato in quanto ente capofila ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato del PSI, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

La Conferenza è stata convocata in data 13/03/2023 e si è conclusa con esito favorevole con condizioni riportate nel verbale.

Preso atto che, a causa di un disguido, Città Metropolitana di Firenze e provincia di Pisa non hanno potuto partecipare alla prima seduta della Conferenza, al fine di consentire agli Enti l'espressione del proprio parere/contributo di competenza la Regione Toscana con nota prot. RT n.0229406 del 17/05/2023 ha convocato in seconda seduta la Conferenza di Copianificazione in data odierna.

In premessa la Conferenza richiama l'istruttoria effettuata nel corso della precedente seduta del 13/03/2023 e le conclusioni del verbale, i cui esiti si intendono assunti agli atti della odierna Conferenza.

La Conferenza prende atto del contributo trasmesso dalla Città Metropolitana di Firenze (nota prot. Reg. n. 469178 del 02/12/2022), che si allega al presente verbale quale parte integrante, i cui contenuti vengono illustrati in modo puntuale dall'arch. Gianni Nesi, presente in conferenza.

La Conferenza, inoltre, prende atto del contributo trasmesso dalla Provincia di Pisa prot. RT n.0240077 del 24/05/2023 di cui viene data lettura e che si allega al presente verbale quale parte integrante.

La Conferenza ricorda che dei contenuti dei pareri di Città Metropolitana di Firenze e della Provincia di Pisa, così come delle conclusioni del verbale della precedente seduta del 13/03/2023 si dovrà tenere conto nelle successive fasi di elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale.

\*\*\*

### **la Conferenza:**

Visto il contributo della Città Metropolitana di Firenze, nota prot. CMF n.0026156/2023 del 22/05/2023, che si allega come parte integrante del presente verbale;

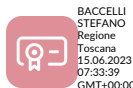
Visto il contributo della Provincia di Pisa, nota prot. RT n.0240077 del 24/05/2023, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Dato atto che il verbale odierno con gli allegati pareri di Città Metropolitana di Firenze e della Provincia di Pisa verrà trasmesso contestualmente al verbale della prima seduta ed i relativi pareri allegati.

### **fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, esprime le seguenti conclusioni:**

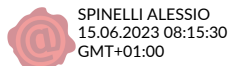
Si ritiene che le previsioni del PSI siano conformi a quanto previsto dagli artt. 25 comma 5 e 27 della L.R. 65/2014 con le condizioni di cui al verbale del 13/03/2023 e dei pareri allegati di Città Metropolitana di Firenze e provincia di Pisa.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_



GIGLIOLI SIMONE  
2023.05.30 12:45:04

Il legale rappresentante del Comune di San Miniato \_\_\_\_\_



Sindaco  
CN=GIGLIOLI SIMONE  
CAIT  
2.5.4.5=TINIT-GGLSMN765181046D  
2.5.4.42=SIMONE

Il legale rappresentante del Comune di Fucecchio \_\_\_\_\_

Simone Giglioli



**Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Conferenza di Copianificazione art.25 della  
l.r. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale - Contributo tecnico**

Al Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio

Alla Direzione Urbanistica  
SEDE

Premesso che la sfera d'azione di questo Settore nell'ambito della procedura di conformazione degli strumenti della Pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR è finalizzata all'aggiornamento e all'integrazione progressiva dei contenuti del PIT-PPR, in copianificazione con il Ministero della Cultura, ossia è quella di verificare se la stessa Amministrazione comunale intenda, ai sensi dell'art.5, co.4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, *“proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina [dei Beni paesaggistici ed in particolare delle aree tutelate per legge di cui all'art.142, co.1, del Codice] e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, che una volta validate dal Ministero e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015”*;

Richiamato altresì che ai sensi del suddetto art.5, co.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR *“la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art.142, co.1, lett.a), b), c), d) e g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'Elaborato 7B”*.

In risposta alla Vs. richiesta, pervenuta in data 08/02/2023, atti prot. 0067863, la presente nota ha la finalità di comunicare che qualora l'associazione dei Comuni intendesse, per quanto sopra esposto, proporre un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, sarà cura del Settore scrivente attivare i necessari confronti istruttori con gli Uffici del MiC dal momento in cui, nell'ambito dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR saranno inoltrati gli elaborati specifici da parte dell'amministrazione.

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di prendere contatto con:

arch. Beatrice Arrigo - Responsabile P.O. del Settore - 0554385267 - [beatrice.arrigo@regione.toscana.it](mailto:beatrice.arrigo@regione.toscana.it)

arch. Emanuela Loi - Funzionario Referente - 0554382879 - [emanuela.loi@regione.toscana.it](mailto:emanuela.loi@regione.toscana.it)

geol. Alfia Pasquini – Funzionario Referente - 0554385348 – [alfia.pasquini@regione.toscana.it](mailto:alfia.pasquini@regione.toscana.it)

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia



Prot. n.  
*Da citare nella risposta*

Data

Allegati /

Risposta al foglio del

Numero

Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione conferenza di copianificazione art. 25 L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. Contributo tecnico.

Alla Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del territorio

In riferimento all'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, da parte del Comune di San Miniato, quale Ente capofila, con D.C.C. n. 92 del 19/12/2019 e alla richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione, al fine di valutare le previsioni di trasformazione all'esterno del territorio urbanizzato, si comunica che sulla base della documentazione resa disponibile e fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti non si rilevano, al momento, problematiche da segnalare per quanto riguardano le materie agricole di competenza del Settore.

Distinti saluti.

Il dirigente Responsabile del Settore  
Dott.ssa Sabina Borgogni





**Allegati: 0**

**Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020**

**Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. RICHIESTA CONTRIBUTI TECNICI finalizzati allo svolgimento della CONFERENZA di COPIANIFICAZIONE - **Trasmissione contributo di settore.****

**Al Responsabile del Settore  
Sistema Informativo e  
Pianificazione del territorio**

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. **17, 19 o 25** della l.r. n. 65 del 10/11/2014. Sarà nostra cura comunicare tempestivamente eventuali modifiche al quadro normativo alla base degli stessi contributi.

## **COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA**

La gestione della qualità dell'aria ai fini della tutela della risorsa, di competenza delle Regioni secondo quanto previsto dai disposti del d.lgs. 155/2010, si attua sulla base della suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Questa competenza si attua in accordo con quanto previsto dalla legge regionale 9/2010 "Norme per la tutela della qualità dell'aria" che nel dettaglio ripartisce le competenze in materia tra le Amministrazioni locali.

Con le Deliberazioni 964/2015 e 1182/2015 è stata effettuata la zonizzazione citata e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

Nell'elaborazione di questi piani, tutti i Comuni individuati devono prevedere interventi strutturali, cioè interventi di natura permanente finalizzati al miglioramento nonché al mantenimento della qualità dell'aria ambiente attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera. Inoltre tra questi Comuni, quelli indicati dall'allegato 3 della predetta DGR 1182/2015, devono prevedere anche interventi contingibili di natura transitoria, da porre in essere solo nelle situazioni a rischio di superamento dei



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

valori limite, finalizzati a limitare il rischio dei valori limite e delle soglie di allarme stabilite dalla normativa nazionale, attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera.

I Comuni sottoposti agli obblighi citati sono:

Arezzo, Grosseto, Livorno, Pisa, Bientina, Casciana Terme Lari, Cascina, Castelfiorentino, Castelfranco di Sotto, Crespina, Empoli, Fauglia, Fucecchio, Montopoli in Val d'Arno, Ponsacco, Pontedera, S. Croce sull'Arno, S. Maria a Monte, S. Miniato, Vinci, Bagni di Lucca, Borgo a, Mozzano, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto, Fiorentino, Signa, Altopascio, Buggiano, Capannori, Chiesina Uzzanese, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecarlo, Montecatini-Terme, Pescia, Lucca, Pieve a Nievole, Ponte, Buggianese, Porcari, Uzzano, Agliana, Carmignano, Montale, Montemurlo, Pistoia, Poggio a, Caiano, Prato, Quarrata, Serravalle Pistoiese, Figline e Incisa Valdarno, Montevarchi, Reggello, San, Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini, Camaiore, Viareggio, Carrara, Massa e Piombino.

I Comuni di cui sopra adeguano agli interventi inseriti nei propri PAC i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico e, ove ne sia prevista l'adozione, i piani degli orari.

I PAC prevedono interventi e azioni per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione della strategia e degli obiettivi definiti nel PRQA. Inoltre, i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità e i piani urbani del traffico ai contenuti dei PAC.

Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Il Consiglio regionale con deliberazione 18 Luglio 2018, n. 72 ha approvato il **Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA)** il cui testo è scaricabile all'indirizzo web: <http://www.regione.toscana.it/documents/10180/24014/Allegato+A+PRQA+Parte+1-4+e+allegati.pdf/f11aa674-db16-4d9c-8723-d432d52c3819>.

Il Piano è l'atto di governo del territorio attraverso il quale la Regione Toscana persegue in attuazione del [Programma regionale di sviluppo 2016-2020](#) e in coerenza con il [Piano ambientale ed energetico regionale](#) (PAER) l'obiettivo di migliorare la qualità dell'aria ambiente.

Le disposizioni prescrittive del Piano, indicate nella Parte IV "Norme Tecniche di attuazione" del documento (pag. da 119 a 127) devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti sia pubblici che privati e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi. Gli enti pubblici provvedono tempestivamente all'adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione e degli atti amministrativi non più attuabili per contrasto con le prescrizioni sopravvenute.



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

In particolare all'art. 10 – che si riporta di seguito - delle NTA sopra riportate dal titolo “Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica” è specificato:

*1. Il presente articolo detta indirizzi per la valutazione della risorsa aria in sede di formazione o modifica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla l.r. 65/2014 sottoposti alle procedure di valutazione ambientale di cui alla l.r. 10/2010. I soggetti competenti alla formazione o modifica di tali strumenti di pianificazione, valutano se tali atti comportano aggravio del quadro emissivo, ne verificano gli effetti sulla qualità dell'aria ed eventualmente individuano adeguate misure di mitigazione e compensazione.*

*In particolare si dovranno prevedere prescrizioni differenziate a seconda che lo strumento di pianificazione riguardi “aree di superamento” come indicate con specifica deliberazione della Giunta regionale, aree non critiche ma contermini alle “aree di superamento”, aree non critiche. Si forniscono le seguenti indicazioni:*

*a) Nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma gli atti di governo del territorio e i piani settoriali- in particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici - devono tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti;*

*b) Nelle “aree di superamento”, le amministrazioni competenti, in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA;*

*c) Nelle aree contermini alle “Aree di superamento”, le amministrazioni competenti in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio qualora riscontrino un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente nelle “aree di superamento” dovranno approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento dovrà individuare possibili azioni di mitigazione, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi con le amministrazioni delle “aree di superamento” contermini interessate, e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. In tal senso le amministrazioni verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA.*

*2. La Giunta regionale delibera linee guida sull'edilizia sostenibile di cui all'articolo 220 della l.r. 65/2014 che prevedono specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle (quali ad esempio le pompe di calore e pannelli solari termici).*

Si ricorda che:

- In caso di inosservanza da parte delle Amministrazioni comunali, si applicano i poteri sostitutivi della Regione così come previsto dall'articolo 14 comma 1 lettera a della l.r. 9/2010;
- Il mancato recepimento delle misure stabilite nel PRQA costituisce violazione di norme attuative del diritto comunitario e rende il soggetto inadempiente responsabile, ai sensi dell'articolo 43 della legge del 24 dicembre 2012 n. 234, degli oneri finanziari derivanti da eventuali sentenze di condanna rese dalla Corte di Giustizia delle Comunità europee.



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

Si segnala che nell'ambito degli interventi strutturali in materia d'urbanistica il PRQA ha previsto un intervento specifico (Intervento U3) al quale i Comuni dovranno riferirsi nell'ambito dei piani urbanistici, per privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.

L'intervento è stato realizzato con l'emanazione di specifiche Linee Guida che hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web alla quale è possibile accedere gratuitamente all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/> dove, una volta inseriti i parametri costrittivi in base alle proprie problematiche/necessità (ad es. tipo d'inquinante interessato, disponibilità di acque per le annaffiature; dimensioni della pianta, livello di allergenicità accettato, etc.) vengano restituite le tipologie di piante che maggiormente si confanno alle proprie "esigenze" e che presentano la maggiore capacità di assorbimento degli inquinanti.

## COMPONENTE ENERGIA

Va innanzitutto premesso che lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo di svirati anni e effetti sul territorio permanenti, deve inevitabilmente rapportarsi a un sistema energetico entrato in profonda trasformazione. Si riassume lo scenario energetico con cui lo strumento urbanistico dovrà confrontarsi:

*costi ambientali ed economici crescenti per l'energia prodotta da fonti fossili nelle centrali tradizionali + necessità urgente di contrarre le emissioni in atmosfera climalteranti (in particolare CO<sub>2</sub>): quindi necessità di abbattere i consumi e di decuplicare velocemente sul territorio la filiera di energia da fonti rinnovabili.*

Dopo la strategia UE al 2020 (Cons. UE 08/03/2007: 20% di riduzione consumi, 20% di riduzione emissioni, 20% produzione da fonti rinnovabili) il Consiglio Europeo 23/10/2014 definiva la Strategia UE 2030, con target che poi sono stati rialzati a dicembre 2018, a dicembre 2020, a giugno 2022 e che ora saranno potenziati in attuazione del Piano REPowerEU 2022:

- al 2030 riduzione di almeno del 55% di gas serra (rispetto ai livelli del 1990);
- al 2030 almeno 40% dei consumi energetici da rinnovabili (rialzato dal 27% del 2014 prima a 32%, in corso un ulteriore rialzo al 45%);
- al 2030 obiettivo indicativo di almeno il 42% di riduzione consumi rispetto alle proiezioni attuali (rialzato dal 27% del 2014 prima al 32,5%, poi al 36%).

Questi obiettivi verranno a breve dettagliati in nuove Direttive UE. Comunque già oggi nelle Direttive vigenti sono delineate alcune strategie: Dir. 2018/2001/UE sulle rinnovabili, Dir. 2018/844/UE (aggiornamento della Dir. 2010/31/CE) sulla prestazione energetica nell'edilizia, Dir. 2018/2002 (aggiornamento della Dir. 2012/27/UE) sull'efficienza energetica, Dir. 2018/410/UE (che, dopo la Dir. 2009/29/CE, ha ulteriormente aggiornato la Dir. 2003/87/CE) sulle emissioni in atmosfera.

Si segnalano alcuni punti fondamentali:



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

- per l'efficienza energetica degli edifici (d.lgs. 192/2005 e d.lgs. 48/2020): dal 31/12/2020 gli edifici di nuova costruzione sono obbligatoriamente "a energia quasi zero"; nei prossimi anni al nuovo edificato sarà imposto anche di avere emissioni (quasi) zero, ma soprattutto sarà necessario e spesso anche obbligatorio procedere a una forte riqualificazione di gran parte degli edifici esistenti;
- per le fonti rinnovabili: è in corso di revisione il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC) per aggiornare la quota minima obbligatoria di consumo da FER per l'Italia in modo conforme al nuovo obiettivo UE del 45% al 2030, con un imponente incremento di eolico e ancor più fotovoltaico. Sarà quindi necessario provvedere da una parte ad un fotovoltaico "a diffusione di massa", dall'altra individuare gli spazi per ampi impianti FER.

In ogni caso già l'Accordo di Parigi 2015 per contenere il riscaldamento globale, comporta – vedi Comunicazione della Commissione COM/2018/773 "A Clean Planet for all A European strategic long-term vision for a prosperous, modern, competitive and climate neutral economy" - zero emissioni di CO2 al 2050 e quindi la completa o quasi sostituzione di fonti fossili con rinnovabili: da 80% a 100% di consumo energetico da rinnovabili al 2050%.<sup>1</sup>

In attesa dell'aggiornamento del PAER uno studio, commissionato dalla Regione (DGR 1277/2017), "Toscana green 2050" stimava per questa Regione una necessità di fotovoltaico dagli odierni 1 TWh a 15-20 TWh al 2050, corrispondenti a 145 milioni di metri quadri di pannelli, da installarsi soprattutto sull'urbanizzato e in parte residuale su aree esterne.

Quanto premesso entro pochi anni i sistemi urbani dovranno consumare almeno il 40% di energia in meno e dare un decisivo contributo nell'imponente incremento della produzione e stoccaggio dell'energia rinnovabile.

Gli obiettivi predetti si presentano di difficile conseguimento e richiedono particolare impegno su più fronti, con l'utilizzo simultaneo di una pluralità di opzioni tecnologiche riguardanti sia l'abbattimento dei consumi del tessuto urbano sia la produzione diffusa di energia da FER.

**Meccanismi individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per il perseguimento degli obiettivi succitati.**

Per semplicità di analisi li dividiamo in:

- a) meccanismi per l'edilizia sostenibile, la generazione distribuita e la mobilità elettrica;
- b) meccanismi per la realizzazione delle infrastrutture energetiche (quelle non comprese nell'edilizia civile).

Si dettagliano quindi di seguito alcuni dei meccanismi normativi succitati di cui lo strumento urbanistico

<sup>1</sup> La precedente Comunicazione della Commissione COM/2011/0885(Energy Roadmap 2050) mirava a un calo del 85% delle emissioni di CO2 del settore energetico.



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

deve tenere conto, con alcune indicazioni sui loro effetti territoriali:

***a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per nuovi edifici, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie. Obblighi di efficientamento energetico degli edifici esistenti.***

Ad oggi, in applicazione del d.lgs. 192/2005 vige il D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici". Per tale norma dal 2020 (dal 2018 nel caso di edifici pubblici) i nuovi edifici devono avere un consumo energetico "quasi zero". Contemporaneamente tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà massicciamente aumentare la prestazione energetica del tessuto edilizio esistente. La nuova Direttiva in elaborazione prevede che al 2030 gli edifici residenziali esistenti devono raggiungere almeno la classe energetica E, mentre imporrà al nuovo edificato di tendere a zero anche per le emissioni climalteranti.

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (i requisiti minimi stabiliti in applicazione del d.lgs. 192/2005). Lo strumento potrebbe anche chiedere requisiti più stringenti, tenuto conto però che la normativa nazionale, su impulso della UE, è ormai piuttosto stringente.

All'Ente locale spetta il fondamentale compito di permettere e facilitare, nel rispetto dei valori dei singoli territori, questo grande percorso di profonda ristrutturazione del parco edilizio (nella sua quasi totalità) sopra accennato; e quindi di facilitare le trasformazioni edilizio/tecnologiche che consentano il conseguimento di tali target qualitativi. Rileva al riguardo segnalare che le prescrizioni di cui sopra non sono di possibile conseguimento senza una progettazione (anche) urbanistica adeguata.

Si pensi ad es. al c.d. "diritto al sole": illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari. O alla possibilità di intervenire sia con forti coibentazioni sia con l'installazione di tetti ventilati o c.d. tetti freddi (attenzione quindi a divieti confliggenti su materiali e colori).

Si pensi anche alla previsione o predisposizione di reti di teleriscaldamento da associarsi a impianti a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Si ricorda infine il problema fondamentale dato dalla debolezza dei controlli edilizi sul rispetto delle prescrizioni di tale normativa (oggi D.M. 26/06/2015) che pure dovrebbero generare un sistema di relazioni progettuali (relazione ex L. 10/91), asseverazioni di fine lavori, attestati (APE - Attestato di prestazione energetica).

***a2) Obblighi di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici in caso di nuovi edifici e ristrutturazioni. Necessità di creare un adeguato numero di punti di ricarica.***

Il d.lgs. 192/2005 art. 4 comma 1bis (comma inserito dal d.lgs. 48/2020) ha riscritto le prescrizioni minime di integrazione nell'edificato delle infrastrutture di ricarica dei veicoli.

In generale si deve però anche tener conto della quantità di punti di ricarica da creare sull'esistente, in modo adeguato a un parco auto che si andrà elettrificando: il PNIEC prevede 6 milioni di auto elettriche al 2030 ed è in corso di decisione in ambito UE lo stop alla vendita (in tutta Europa) dal 2035 di veicoli a



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

motori endotermici.

***a3) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili, definite dal d.lgs. 199/2021 art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di "ristrutturazioni rilevanti". Inserimento del fotovoltaico nel tessuto edilizio.***

Si ricorda che l'inosservanza delle prescrizioni minime previste all'Allegato 3 al d.lgs. 199/21 comporta, ai sensi dello stesso d.lgs., il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Le prescrizioni succitate (che sostituiscono quelle del d.lgs. 28/2011) si applicano per i progetti la cui richiesta di titolo edilizio è presentata dal 13 giugno 2022; si ricorda che "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è per il d.lgs. 28/2011 l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

Eventuali obblighi previsti dai Comuni sulla stessa materia dovevano essere adeguati a tali contenuti entro lo stesso 13 giugno 2022, altrimenti sono decaduti.

Si ricorda che non basta documentare l'impossibilità tecnica a ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: in tal caso scattano obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica (vedi Allegato 3 al d.lgs. 199/2021).

Lo stesso meccanismo vige per gli immobili vincolati per motivi storico – culturali e/o paesaggistici, laddove l'autorità competente dia parere negativo sull'inserimento degli impianti FER.

Si approfitta per ricordare anche che, con l'approvazione del PRQA (Piano Regionale per la Qualità dell'Aria di cui alla delibera Consiglio Regionale 72/2018), in tutta la Toscana in caso di nuove costruzioni o anche semplici ristrutturazioni edilizie vigono specifici divieti sugli impianti termici civili alimentati a biomassa:

- a) divieto di utilizzo della biomassa per il riscaldamento nei comuni critici per il PM10 (particolato atmosferico) relativamente alle "aree di superamento, tipicamente le zone di fondovalle fino ad una altezza di 200 metri";
- b) sul restante territorio possono essere installati ex novo, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, esclusivamente generatori di calore a biomassa con certificazione non inferiore alle quattro stelle di cui al D.M. 7/11/2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide).

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto essere coerente con le prescrizioni minime di inserimento delle rinnovabili negli edifici dettate dal d.lgs. 199/2021, evitando indicazioni difformi negli stessi ambiti. Lo strumento urbanistico ha anche l'importante compito di individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, di particolare valore storico-artistico (es. edifici dei centri storici) per i quali, in caso di ristrutturazione rilevante, potrà essere declinata una impossibilità di integrazione con le FER facendo scattare i meccanismi compensativi sull'aumento della coibentazione.

Lo strumento ha poi alcuni spazi residui sugli obblighi di FER negli edifici, relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal d.lgs. 199/22: ad es. si potrebbero ipotizzare target anche per ristrutturazioni



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

integrali degli immobili <1000mq.

L'ente locale ha soprattutto il difficile compito di assicurare la veloce realizzabilità tecnica degli interventi di inserimento delle FER nell'urbanizzato, dato che proprio **l'urbanizzato dovrà dare un imponente contributo alla produzione da FER**: ad es. per realizzare il fotovoltaico servono tetti idonei, ampie superfici (in futuro, a parte l'edificato storico, dovranno essere coperte di pannelli praticamente le intere falde esposte a sud), e il sopracitato "diritto al sole"; mentre le pompe di calore (che sono chiamate a sostituire le caldaie) richiedono spazi adeguati e una installazione corretta sia per l'aspetto estetico-percettivo sia per evitare ricadute negative (rumore, calore) sull'immediato intorno.

***b1) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio. Individuazione di aree per gli impianti FER***

Si danno di seguito alcune indicazioni, certamente non esaustive, in merito:

- La legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (d.lgs. 387/2003 art. 12 comma 7).
- Dal 2 gennaio 2011 si applicano le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Per le stesse Linee Guida solo la Regione può stabilire divieti assoluti, in atti di pianificazione o programmazione, per determinate aree all'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (paragrafo 1.2 delle Linee Guida). Esse stabiliscono anche i criteri che l'Amministrazione regionale deve seguire per individuare le c.d. "aree non idonee" ad alcune tipologie di impianti da fonti rinnovabili.
- Il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale), approvato il 10/02/2015, oltre a stabilire indirizzi sulla realizzazione degli impianti contiene negli allegati l'individuazione delle "aree non idonee" alla installazione di specifici impianti a biomassa (allegato 2 alla scheda A3), impianti eolici (allegato 1 alla scheda A3) e conferma l'individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra (allegato 3 alla scheda A3), già effettuata dalla l.r. 11/2011, modificata dalla l.r. 56/2011 e completata dalla delibera C.R. 26/10/2011 n. 68.
- Negli allegati 1 e 2 alla scheda A3 sono presenti anche criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse. Mentre sugli impianti fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole il Consiglio Regionale aveva già individuato criteri di installazione con deliberazione 11/02/2013 n. 15.
- Data la necessità di localizzare grandi quantitativi di impianti FER sul territorio il d.lgs. 199/2021 prevede pure la individuazione di "aree e superfici idonee" al fotovoltaico ed eolico. Nelle c.d. "aree idonee" invece che con una autorizzazione espressa gli impianti fotovoltaici possono essere realizzati dopo semplici forme di dichiarazione al Comune (PAS, DILA) fino a 10 MW di potenza.
- In attesa che si completi il procedimento di individuazione delle "aree idonee" ex d.lgs. 199/21 che avverrà con legge regionale (nonché in attesa della revisione delle precedenti "aree non idonee"), lo Stato ha intanto individuato delle "aree idonee" provvisorie (comma 8 art. 20 del d.lgs. 199/2021). Queste aree idonee provvisorie si estendono su buona parte del territorio regionale.





Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

Visto il quadro generale succitato, la programmazione urbanistica locale ha il compito, già in questa fase di transizione, di favorire e governare la massima diffusione degli impianti FER e in particolare del fotovoltaico sul territorio. L'ente locale deve quindi:

- individuare quelle situazioni (paesaggi storicizzati, aree agricole di particolare valore, ecc...) che necessitano di una particolare attenzione e conservazione;
- individuare zone, per le loro caratteristiche, privilegiate e vocate per l'installazione di determinati grandi/medi impianti da fonte rinnovabile;
- non operare divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in aree del territorio di competenza, poiché sarebbero a rischio di illegittimità.
- governare lo sviluppo e la localizzazione degli impianti, dettando prescrizioni, congrue modalità di inserimento e specifiche qualitative differenziate per le varie aree, nel rispetto comunque dei target sopra descritti di forte sviluppo delle FER. Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già determinato criteri di inserimento le indicazioni di cui sopra dovranno qualificarsi come specificazioni/integrazioni a quanto stabilito dalla Regione.
- l'individuazione eventuale da parte del Comune di aree vocate per le rinnovabili (in particolare fotovoltaico) e, sull'altro versante, di aree critiche all'inserimento delle FER, dovrà tenere conto:
  - a) delle vigenti "aree idonee" provvisorie individuate dallo Stato (ex comma 8 dell'art. 20 del d.lgs. 199/2021);
  - b) della precedente (e ancora vigente) disciplina delle "aree non idonee" individuata dalla l.r. 11/2011 e dal PAER (allegato 3 alla scheda A3), nonché della disciplina del PIT piano paesaggistico.
- In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.

### ***b2) Incentivi pubblici ai privati per impianti a fonti rinnovabili.***

La politica di governo del territorio dovrebbe fornire localizzazioni ed opportunità ad hoc per permettere il massivo sviluppo delle FER richiesto dalla UE e premettere ai privati di usufruire dei relativi incentivi che la pubblica amministrazione fornisce.

Varie esperienze sono state già svolte in Italia. In Emilia Romagna gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente destinare a questi scopi specifiche aree. In Toscana si ricordano passate esperienze come "un ettaro di cielo" e simili.

### ***b3) Realizzazioni di infrastrutture di teleriscaldamento e teleraffrescamento.***

Il d.lgs. 102/2014 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) considera il collegamento alle reti di teleriscaldamento/teleraffrescamento efficienti uno strumento valido per la riduzione complessiva dei consumi energetici.

La realizzazione di tali reti avviene anche grazie a un coerente disegno degli atti di governo del territorio; una scelta in tal senso deve considerare l'impianto di produzione di calore non troppo distante dall'area fornita.



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

Politica lungimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

### COMPONENTE RIFIUTI

Con riferimento al procedimento in oggetto si fa presente che con Delibera del Consiglio Regionale n. 94 del 08.11.2014 è stato approvato il Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB).

Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 25/1998 i contenuti del piano regionale sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici.

A questo riguardo si ricorda che:

1. il quadro conoscitivo del piano regionale di gestione dei rifiuti concorre a definire le condizioni necessarie per la previsione di nuovi insediamenti e di interventi in sostituzione di tessuti insediativi, ove questi ultimi comportino aumento della produzione dei rifiuti, ai sensi dell'[articolo 3 della l.r. 1/2005](#) (ora articolo 4, comma 10 della l.r. 65/2014).
2. I criteri di localizzazione, di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) della l.r. 25/98, contenuti nell'allegato 4 al PRB, hanno effetto prescrittivo ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).
3. L'inserimento di un'area nell'elenco dei siti da bonificare, di cui all'articolo 199, comma 6, lettera b), del d.lgs. 152/2006, o nell'anagrafe dei siti contaminati, di cui all'articolo 251 del medesimo d.lgs. 152/2006, determina:
  - a. il divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi, salvo quanto previsto dall'articolo 13 bis della l.r. 25/98;
  - b. l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione;
  - c. che relativamente agli ambiti da bonificare, i vincoli, obblighi e limitazioni all'utilizzo dell'area riportati ai precedenti punti a) e b), costituiscono misure di salvaguardia ai sensi del PIT.

Si ricorda inoltre che lo strumento urbanistico dovrà essere aggiornato sulla base di nuovi procedimenti di bonifica che nel frattempo dovessero attivarsi, nonché recepire eventuali prescrizioni derivanti da analisi di rischio approvate dall'amministrazione comunale o certificazioni di avvenuta bonifica rilasciate dalla Regione.

La gestione integrata dei rifiuti urbani è organizzata sulla base dei seguenti tre ambiti Ambiti Territoriali Ottimali delimitati dalla Regione Toscana:



**Allegati: 0**

**Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020**

- ATO Toscana Costa costituito dai comuni compresi nelle province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno con esclusione dei comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta;
- ATO Toscana Centro costituito dai comuni compresi nella Città Metropolitana di Firenze e nelle province di Prato e Pistoia, con esclusione dei comuni di Marradi, Palazzuolo sul Senio e Firenzuola;
- ATO Toscana Sud costituito dai comuni compresi nelle province di Arezzo (con l'esclusione del Comune di Sestino), Siena e Grosseto e dai Comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta (appartenenti alla provincia di Livorno).

Per quanto riguarda la pianificazione a livello di Ambito Territoriale Ottimale, in attesa dell'adeguamento del PRB alla legge regionale 61/2014, che ha ricondotto la pianificazione dei rifiuti ai soli livelli regionale e di ambito, rimangono vigenti nella fase transitoria i piani già approvati, di seguito riassunti:

1. ATO COSTA:

- aggiornamento del Piano straordinario di ATO Toscana Costa ex art. 27 e art. 27 bis della l.r. 61/2007 approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 11 del 06.07.2015 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 42 del 21/10/2015);
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n°158 del 31/07/2000, come aggiornato con Dcp n° 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Lucca, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 178 del 17/11/1999, con i chiarimenti di cui alla delibera di Giunta provinciale n. 54 del 15/03/2002;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Massa-Carrara, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 36 del 29/09/2004;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Pisa, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 730 del 04/07/2000 ed adeguato con la delibera di Consiglio provinciale n. 10 del 30/01/2004;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Pisa, adottato con D.C.P. n. 1 del 16 gennaio 2004;

2. ATO CENTRO:



**Allegati: 0**

**Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020**

- piano di ambito di ATO Toscana Centro approvato con delibera di Assemblea n. 2 del 7/2/2014 ed adeguato con Determina del Direttore Generale n. 30 del 17/04/2014 (avviso pubblicato sul BURT n. 16 del 23/4/2014);
- piano interprovinciale di gestione dei rifiuti relativo a Rifiuti Urbani, Rifiuti Speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili, ai rifiuti da imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB (approvato dalle Province di Firenze, Prato e Pistoia con deliberazione dei rispettivi consigli provinciali n. 148, 70 e 281 del 17.12.2012).
- piano di gestione dei rifiuti della Provincia di Firenze - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati, deliberazione di Consiglio provinciale n. 46 del 05/04/2004;
- piano provinciale per la bonifica, la messa in sicurezza e il ripristino ambientale delle aree inquinate della Provincia di Prato, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 90 del 21/12/2005;

**3. ATO SUD**

- piano straordinario per i primi affidamenti del servizio di cui alla l.r. 61/2007, relativo all'ATO Toscana Sud approvato dalle Assemblee delle Comunità d'Ambito dell'ATO 7 - Arezzo con deliberazione n. 6 del 9/4/2008, dell'ATO 8 - Siena con deliberazione n. 12 del 15/4/2008 e dell'ATO 9 - Grosseto con deliberazione n. 5/A del 16/4/2008 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 27 del 2/7/2008);
- piano Provinciale di gestione dei rifiuti – 1° stralcio – Rifiuti urbani assimilati – Art. 22 d.lgs. 5/2/1997, n. 22 e successive modifiche ed Artt. 6, 11 e 12 l.r. 18/5/1998, n. 25. Adeguamento alle richieste contenute nella deliberazione della Giunta regionale Toscana in data 27/9/1999, n. 1076” approvato dalla Provincia di Arezzo con deliberazione del Consiglio provinciale n. 9 del 25/01/2000;
- piano provinciale per la Gestione dei Rifiuti della Provincia di Grosseto approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 77 del 16/12/2002;
- piano provinciale di bonifica dei siti inquinati della Provincia di Grosseto, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 17 del 30/03/2006;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 20 del 1/03/1999;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti - Stralcio funzionale relativo alla bonifica delle aree inquinate della provincia di Siena, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 59 del 20/07/2007.

Limitatamente ai Comuni della Val di Cornia, facenti parte dell'ATO Sud , rimangono vigenti le previsioni contenute nei seguenti piani della provincia di Livorno:



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Livorno, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 158 del 31/07/2000, come aggiornato con DCP n. 52 del 25.03.2004;
- piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Livorno, approvato con delibera del Consiglio provinciale di Livorno n. 51 del 23.03.2004.

Si ricorda pertanto che allo stato attuale della pianificazione gli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti e compatibili:

- con i contenuti del PRB e in particolare con criteri di localizzazione degli impianti di rifiuti urbani e speciali contenuti piano stesso;
- con le previsioni dal piano interprovinciale Ato Centro e dei piani straordinari per i primi affidamenti Ato Costa e Ato Sud;
- con i contenuti generali dei piani provinciali vigenti di Ato Costa e Ato Sud.

Per quanto attiene ai siti oggetto di bonifica si ricorda nello specifico che:

- nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune devono essere riportate le aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, anche ai fini del rispetto alle prescrizioni stabilite dall'art. 253 del d.lgs. 152/2006 e dagli articoli 13 e dall'13 bis della l.r. 25/98;
- la Regione Toscana, come previsto dall'articolo. 5 bis della l.r. 25/98, ha istituito una banca dati (SISBON) dei siti interessati dai procedimenti di bonifica che comprende l'anagrafe dei siti da bonificare di cui all'art. 251 del d.lgs. 152/2006, alla consultazione della quale si rimanda per l'individuazione dei siti presenti nel territorio del Comune oggetto del procedimento in esame, mediante il seguente link: <https://sira.arp.atoscana.it/sira/sisbon.html>;
- l'articolo 9, comma 4 della l.r. 25/98 prevede che l'individuazione dei siti potenzialmente contaminati venga effettuata mediante i censimenti di cui all'allegato A del decreto del Ministro dell'ambiente 16 maggio 1989. Ai sensi dell'articolo 9, comma 6 della medesima legge regionale i proponenti interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi del sopracitato comma 4 sono tenuti a presentare all'ente competente all'approvazione del progetto di trasformazione o recupero un apposito piano di indagini per attestare i livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti per la destinazione d'uso. Si ricorda che risultano tutt'ora in vigore gli elenchi di censimento previsti dalla pianificazione della provincia di Firenze;
- con Delibera Giunta regionale del 22 aprile 2013 n. 296 è stata approvata "la proposta di ripermetroazione dei Siti di Bonifica di Interesse Nazionale (SIN) di Massa Carrara, Livorno e Piombino ai sensi dell'art. 36 bis comma 3 della L. 7 agosto 2012 n. 134;
- con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 312 del 29.10.2013 è stato ridefinito il SIN di Massa e Carrara stabilendo il subentro della Regione Toscana al Ministero nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del d.lgs.



Allegati: 0

Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020

152/2006 per tutte le aree ricomprese nel perimetro del SIN e non rientranti nella nuova ridefinizione (SIR: sito di interesse regionale)

- con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 22/05/2014 e con DM del 17/11/2021 è stato ridefinito il SIN di Livorno stabilendo il subentro della Regione Toscana al Ministero nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del d.lgs. 152/2006 per tutte le aree ricomprese nel perimetro del SIN e non rientranti nella nuova ridefinizione (SIR: sito di interesse regionale)
- Per le aree SIN di Massa Carrara e Livorno, come ridefinite a seguito dei DM sopra richiamati, nonché per le aree SIN di Piombino (DM 10/01/2000 e DM del 7/4/2006), SIN di Orbetello (Laguna di Orbetello - ex Sitoco individuato con L. 31/07/ 2002 n. 179, perimetrato con DM del 2/12/2002, DM 26/11/2007, O.P.C.M. n.3841 del 19/01/2010) la competenza in materia di bonifiche ex d.lgs. 152/2006 risulta del Ministero della Transizione Ecologica ai sensi dell'art. 252.
- Per le aree non rientranti nelle perimetrazioni di cui sopra la competenza è attribuita al Comune competente ai sensi della l.r. 30/2006 "*Funzioni amministrative di competenza comunale in materia di bonifica di siti contaminati*".

Si evidenzia che la l.r. 25/1998 prevede inoltre che:

- nei capitolati per appalti di opere pubbliche, di forniture e di servizi siano inserite specifiche prescrizioni per favorire l'uso dei residui recuperabili, secondo le modalità indicate nel Piano Regionale (articolo 4 comma 7);
- nell'ambito degli atti di pianificazione dei Comuni devono essere indicate le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti (articolo 4, comma 8);
- le province e la Città Metropolitana di Firenze provvedono all'individuazione, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e nel rispetto delle previsioni contenute nel piano regionale di gestione dei rifiuti, nonché sentiti le autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ed i comuni, delle zone idonee e di quelle non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (articolo 6).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art 13 del DPGR 13/R/2017 e fermo restando quanto disciplinato dal decreto del Ministero dell'ambiente 8 aprile 2008 (Disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall'articolo 183, comma 1, lettera cc) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152), sono individuati i seguenti impianti a supporto della raccolta differenziata:

- a) stazioni ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali viene effettuata la sola raccolta dei rifiuti. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d.lgs. 152/2006;
- b) piattaforme ecologiche: aree opportunamente recintate e presidiate nelle quali, oltre alle attività di raccolta dei rifiuti, sono effettuate anche le operazioni di trattamento di cui all'articolo 183, comma



**Allegati: 0**

**Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020**

1, lettera s) del d.lgs. 152/2006. Tali impianti sono autorizzati ai sensi della parte IV del d.lgs. 152/2006.

Ai fini della raccolta e della riduzione della pericolosità dei rifiuti il medesimo art 13 del DPGR 13/R/2013 prevede che:

- i comuni disciplinano la collocazione in aree pubbliche di isole ecologiche quali raggruppamenti di uno o più contenitori per la raccolta di rifiuti urbani, e di rifiuti assimilati agli urbani, fermo restando che, per gli stessi, è escluso l'obbligo della preventiva autorizzazione regionale;
- i comuni e gli altri gestori del servizio pubblico, al fine di ridurre la pericolosità dei rifiuti urbani e di incentivare la raccolta differenziata degli stessi, nonché il recupero dei rifiuti urbani pericolosi, provvedono, anche ai sensi dell'articolo 198, comma 2, lettera d) del d.lgs. 152/2006, a collocare contenitori differenziati per tipologia:
  - a) in ambiti urbani strategicamente individuati a tale scopo;
  - b) nelle strutture di commercio al dettaglio.

## **CONTRIBUTO COMPONENTE RISORSE IDRICHE**

Visti i documenti presentati, si ricorda che i Comuni di San Miniato e Fucecchio hanno zone ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati, cfr. e visionare il Regolamento 76/R/2012 in particolare art 36 quater e septies) con aree a rischio.

A seguire indicazioni tecniche e normative per quanto compete a questo Settore relativamente alla componente risorse idriche.

- l.r. 41/2018;
- l.r. 65/2014, art. 4, comma 10 e Art. 62 comma 1f e comma 4c;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R (in vigore secondo quanto indicato all'art. 245 della l.r. 65/2014), inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:
  - I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:
    - richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;



**Allegati: 0**

**Risposta al foglio del 08/02/2023  
Numero A00GRT/0067863/N.060.020**

- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;
- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità di approfondimento sul parere rimesso.

Cordiali saluti.

**IL DIRIGENTE**

Renata Laura Caselli

gs. N.060.020





**Oggetto:** Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Alla Direzione Generale URBANISTICA  
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO  
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Massimo Del Bono

Funzionario referente  
Arch. Maria Cosco

Per la S.R.436 Francesca sono in corso:

1) - Accordo di Programma per intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SRT436 dalla località San Pierino in Comune di Fucecchio all'intersezione con via Marconi in Comune di San Miniato con annessa realizzazione di pista ciclopedonale. 1° e 2° stralcio funzionale

Intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SR436 in loc. San Pierino Comune di Fucecchio fino a San Miniato.

Con Delibera\_n.966\_del\_27-07-2020 è stato approvato l'Accordo di Programma per l'intervento relativo al I lotto, sottoscritto il 14/09/2020.

Con Delibera n. 271 del 21/12/2020 il comune ha approvato il progetto esecutivo in linea tecnica.

Il Collegio di Vigilanza del 7/9/21 ha prorogato il cronoprogramma attuativo.

A seguito di specifica richiesta del Comune con D.G.R. n.285 del 14/03/2022, la Regione ha approvato lo schema di Accordo di Programma di cui al 2° stralcio e con D.P.G.R. n.109 del 20/06/2022, ha approvato l'Accordo di Programma cui al 2° stralcio.

Con determinazione n.496 del 12/08/2022, il Comune ha affidato i servizi tecnici per la progettazione dell'opera in oggetto, e che il professionista incaricato ha consegnato in data 30/11/2022 il progetto del 1° e 2° stralcio completo di tutta la documentazione per mandare in gara l'appalto dei lavori.

Nel Collegio di Vigilanza dell'Accordo del 09/09/2021, il Comune di Fucecchio ha comunicato l'intenzione di procedere ad una gara unica per il 1° e 2° stralcio, per evidenti motivi di efficienza e tempestività, da completarsi entro il 31/12/2022



2) - STUDIO DI FATTIBILITA' - SRT 436 - Variante tra la Località Porto dei Pescatori, in Comune di Fucecchio, e la località Stabbia in Comune di Cerreto Guidi".

Il Settore Viabilità Regionale, nel 2010, ha redatto uno studio di fattibilità, successivamente aggiornato su richiesta dei Comuni Interessati a giugno 2011.

A seguito degli incontri di agosto 2021 con gli enti interessati, l'intervento è già stato inserito nell'elenco delle richieste della Città Metropolitana di Firenze per la futura programmazione delle nuove progettazioni di competenza della Regione.

Prossimamente potranno essere perfezionati gli strumenti di programmazione regionale.

-----

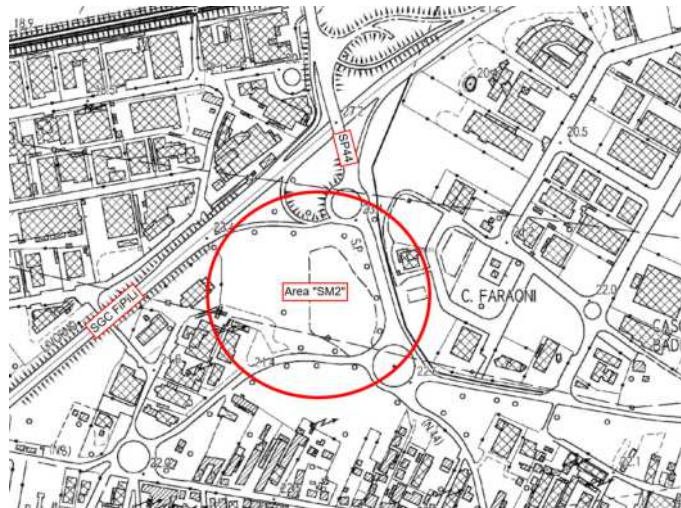
Per quanto di competenza del settore regionale scrivente, visionato l'ubicazione delle proposte di trasformazione oggetto della conferenza di copianificazione, segnaliamo quanto segue:

Tra le ipotesi di riqualificazione/adeguamento del sistema infrastrutturale e di mobilità indicate in relazione e nell'elaborato grafico di supporto come collegamenti funzionali "Proposta di nuovi corridoi infrastrutturali" sono riportate le previsioni relative al tracciato della S.R.436 Francesca indicate in premessa.

Le ipotesi relative alla S.S. 67 Tosco-Romagnola andranno valute con ANAS ente gestore della strada Statale.

Tra le indicazioni di massima relative all'ubicazione delle nuove aree di previsione "SM - Polarità produttive e di servizio" si individua in alcune la vicinanza alla SGC FiPiLi.

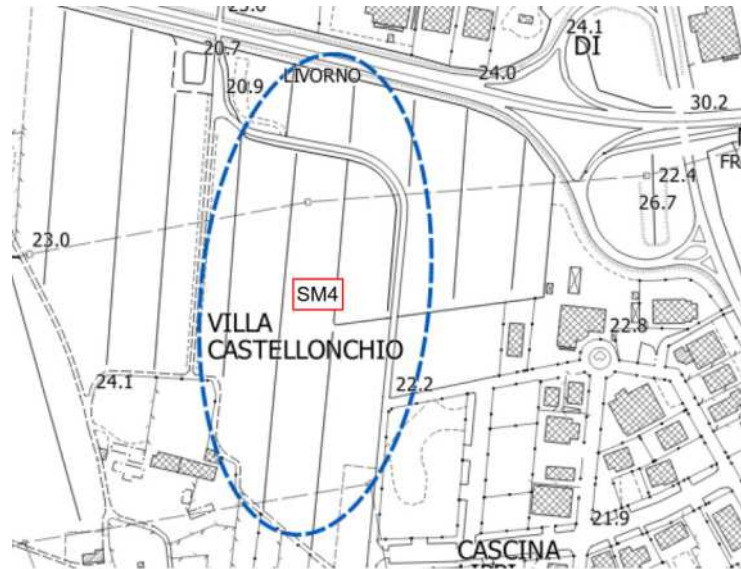
In particolare l'area denominata "SM2 Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)" relativa al completamento qualificazione dell'area relativa al polo produttivo di Ponte ad Egola sulla quale è ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività produttive e servizi alle imprese si trova posizionata in fregio allo svincolo di Santa Croce sull'Arno della SGC FiPiLi ed alla S.P.44 Santa Croce Ponte a Egola.



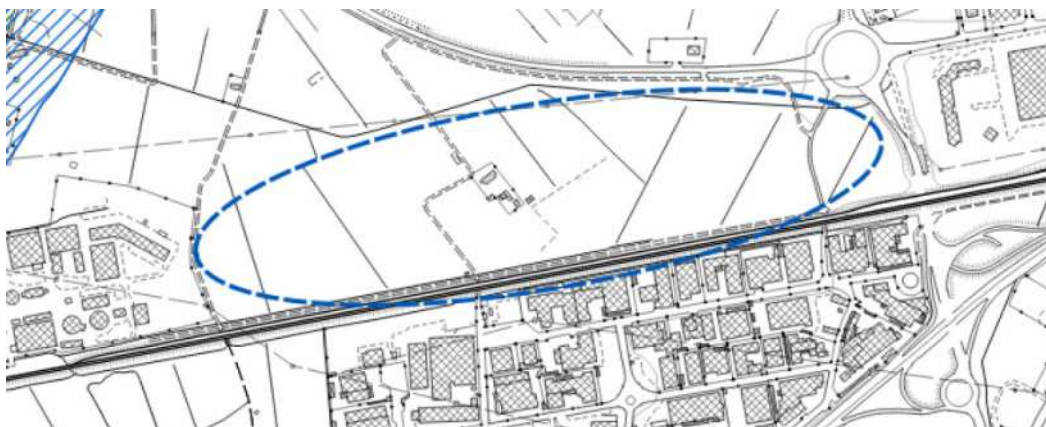


L'indicazione sommaria in cartografia non consente valutazioni sulla sostenibilità della rete stradale limitrofa ed in particolare sulle ripercussioni sullo svincolo della SGC FiPiLi.

Stesse considerazioni sono da esprimere relativamente all'area denominata "SM4 Completamento area produttiva Basilea (ex CT3-Parzialmente in attuazione)" posizionata in prossimità dello svincolo uscita San Miniato.



Per la previsione di cui alla Polarità SM1 - Polo della Logistica (ex CT1), per quanto di competenza del settore scrivente relativamente agli ambiti ferroviari nazionali, si rileva che l'area si sviluppa in adiacenza alla linea ferroviaria in esercizio di interesse nazionale "Firenze-Pisa".



Per detta infrastruttura ferroviaria il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 18 il 12 febbraio 2014 (BURT n.10 del 28/02/2014 parte I), come prorogato dall'art. 94 della L.R. 15/2017, nel tratto prossimo alla Polarità SM1 di cui sopra prevede opere di potenziamento per la "Velocizzazione della tratta Empoli-Pisa" per incrementare la



velocità a 160-180 km/h, al fine di consentire il potenziamento del trasporto regionale su questa linea (Scheda F-FIPI-0003-ID52).

E' altresì opportuno che non siano interessati da previsioni urbanistiche le aree eventualmente utili ad interventi di potenziamento e velocizzazione presenti nel PRIIM e secondo le disposizioni eventuali fornite da Rfi.

Trattandosi di opere di interesse statale o comunque insistenti su aree del demanio statale, a seguito di avanzamento progettuale, per la realizzazione dovrà prima essere definita la procedura di localizzazione da eseguirsi per il raggiungimento dell'intesa Stato - Regione ai sensi del DPR 383/94 o di eventuale accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 25 L. 210/85 che prevede comunque il coinvolgimento della Regione.

E' opportuno che le amministrazioni interessate recepiscano nei loro atti urbanistici le richiamate opere di potenziamento della linea in programma e si raccomanda il coinvolgimento della Società Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., quale Ente Gestore delle infrastrutture ferroviarie nazionali, per le valutazioni di competenza.

Si rileva che viene correttamente richiamato nella scheda il vincolo disposto dall'art. 49 del D.P.R. 753/80, per il quale lungo il tracciato ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Cordiali saluti,

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi

pr/fb



Al Settore *Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio*

**Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. Trasmissione contributo tecnico.**

Con riferimento alla richiesta di contributo tecnico nell'ambito del procedimento in oggetto, trasmessa con nota Prot. 0067863 del 08/02/2023, esaminati gli elaborati resi disponibili dal Settore in indirizzo (Integrazione Avvio del procedimento, Schede Norma Polarità ed Elaborato cartografico di supporto), richiamata la normativa vigente in materia, e in particolare:

- il D.P.R. 357/97;
- la L.R. 30/2015 e in particolare gli artt. 75 e 87;
- le D.G.R. nn. 644/2004, 454/2008, 1223/2015 e relativi allegati;

si esprimono, per quanto di competenza, le seguenti considerazioni.

Nei territori comunali interessati dalla pianificazione in oggetto ricadono i seguenti siti della Rete Natura 2000 e le seguenti aree protette:

- ZSC “Cerbaie” IT 5130007;
- ZSC/ZPS “Padule di Fucecchio” IT 5130007;
- ZSC “Boschi di Germagnana e Montalto” IT5170010 , coincidente con l’ANPIL omonima.
- Riserva Naturale regionale del “Padule di Fucecchio” con la relativa area contigua, parzialmente coincidente con la zona “Ramsar”.

A tal proposito, si evidenzia che

- Ai sensi dell’art. 5 della LR 30/2015, le aree e i territori che compongono il *Sistema regionale della biodiversità*, tra i quali rientrano i siti appartenenti alla rete ecologica europea, denominata “Rete Natura 2000”, le aree di collegamento ecologico funzionale, di cui all’articolo 2, comma 1, lettera p), del d.p.r. 357/1997, le zone umide di importanza internazionale, riconosciute ai sensi della Convenzione di Ramsar ratificata con decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, costituiscono parte integrante degli strumenti della pianificazione territoriale regionale di cui alla l.r. 65/2014 e concorrono alla programmazione regionale.

- Ai sensi dell'art. 87 della LR 30/2015 “*Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte pSIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono, ai fini della valutazione d’incidenza di cui all’articolo 5 del d.p.r. 357/1997, istanza di screening di incidenza secondo i contenuti del*



formato reso disponibile dal settore regionale competente oppure, nei casi di valutazione appropriata, (165) apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.”; ciò anche al fine di assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni del territorio introdotte con le ipotesi di trasformazione in oggetto.

- Ai sensi dell'art. 75 della LR 30/2015 le “aree di collegamento ecologico funzionale” e gli elementi strutturali e funzionali della Rete ecologica toscana che sono individuati e disciplinati dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio riconosciuti dalla L.R. 65/2014, nel rispetto delle previsioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (approvato con D.C.R.T. 37/2015) che ne definisce gli indirizzi per l'individuazione, la ricostituzione e la tutela al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio regionale. Le “aree di collegamento ecologico funzionale” e gli elementi strutturali e funzionali della Rete ecologica toscana sono finalizzati a garantire la continuità fisico-territoriale ed ecologico-funzionale fra gli ambienti naturali e la connettività tra popolazioni di specie animali e vegetali e, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2015, concorrono a garantire la conservazione del patrimonio naturalistico regionale.

Preso atto che le ipotesi di trasformazione esterne rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (evidenziate quali “polarità” territoriali), oggetto di copianificazione, costituiscono azioni/potenzialità da perseguire nell'ambito di una visione strategica unitaria, in coerenza con gli obiettivi tracciati dal documento di avvio e che le stesse si articolano rispetto a due tematismi principali:

- le previsioni inerenti la qualificazione e lo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi;
- le previsioni inerenti la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del “turismo integrato” e della “mobilità lenta”;

oltre ad un terzo tema relativo agli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale, in attuazione dei quali sono state individuate alcune ipotesi di nuovi tracciati/corridoi infrastrutturali funzionali alla riqualificazione dei sistemi di mobilità a scala territoriale e locale.

Dall'esame delle specifiche Schede Norma si evince che le alcune interessano siti della Rete Natura 2000 e Aree protette; in particolare:

- *F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni* (Turistico-ricettivo e servizi connessi all'impianto sportivo del golf): si colloca in un'area poco distante dall'Area Contigua delle RRN Padule di Fucecchio e Lago di Sibolla;
- *F2 – Ampliamento attività di lavorazione cippato, loc. Galleno* (ampliamento degli spazi a servizio dell'attività produttiva) si colloca in un'area poco distante dalla ZSC “Cerbaie”;
- *F3 – Polarità sportiva maneggio Assia* (Impianti sportivi, servizi, turistico ricettiva): ricade all'interno della ZSC “Cerbaie”;
- *F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie* (Turistico ricettiva (campeggio/glamping): ricade all'interno della ZSC “Cerbaie”;
- *F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocionali* (turistico ricettiva, alloggio di guardiania, servizi di supporto all'attività turistica e ricreativo-sportiva) ricade all'interno della ZSC “Cerbaie”;
- *F6 – Centro visite del Padule* (Centro visite e dei servizi connessi): ricade all'interno della ZSC/ZPS Padule di Fucecchio e dell'Area Contigua della Riserva Naturale omonima;
- *F7 – Polarità turistica via di Cavallaia* (Turistico ricettiva, glamping o case mobili): si colloca in un'area poco distante dall'Area Contigua della RRN “Padule di Fucecchio” e dalla ZSC/ZPS omonima;
- *F10 – Polarità sportiva Ponte a Cappiano* (impianti sportivi e i servizi): si colloca in parte all'interno dell'Area Contigua della RRN “Padule di Fucecchio”).



Oltre alle previsioni relative alla suddette polarità puntuali, il progetto di Piano individua anche alcune ipotesi di nuovi corridoi/collegamenti infrastrutturali funzionali alla riqualificazione del sistema della mobilità territoriale e dei sistemi insediativi locali che, dall'esame dell'elaborato cartografico fornito, non sembrano interessare direttamente siti della rete Natura 2000 ne Aree protette.

La localizzazione delle aree di trasformazione rispetto ai Siti Natura 2000 è tale da far ritenere necessaria l'attivazione del procedimento di Valutazione di Incidenza.

Considerato quanto sopra, al fine di acquisire tutti gli elementi utili alla definizione del quadro conoscitivo e progettuale del Piano, si segnalano, per quanto di competenza, i seguenti ulteriori riferimenti normativi e regolamentari per la gestione dei Siti Natura 2000, da considerare ai fini della redazione degli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio, nonché del Rapporto Ambientale e dello Studio di incidenza:

- la l.r. 30/2015, che costituisce riferimento per la tutela del patrimonio naturalistico-ambientale regionale;
- i Formulari dei siti Natura 2000 sopracitati. Con D.M. 24/05/2016 e D.M. 22/12/2016, 134 siti toscani precedentemente individuati come SIC sono stati designati definitivamente come ZSC (Zone Speciali di Conservazione). Rispetto a tali siti sono attualmente vigenti i divieti, gli obblighi, gli obiettivi e le misure di conservazione di cui alle D.G.R. 644/2004, D.G.R. 454/2008 e D.G.R. 1223/2015, oltre che i criteri minimi di cui all'art. 2 comma 4 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 17/10/2007. Tali misure costituiscono riferimento principale per l'espletamento della procedura di Valutazione di incidenza prevista dalla normativa comunitaria, nazionale oltre che regionale, ai sensi dell'art. 87 della l.r. 30/2015 nonché dell'art. 73 ter della l.r. 10/2010;
- il Piano di gestione della ZSC "Cerbaie", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Pisa n° 9 del 20/01/2014.
- il Regolamento di gestione del Sistema delle Riserve Naturali regionali del "Padule di Fucecchio" e del "Lago di Sibolla", con la relativa area contigua, approvato con DCR n. 53/2020;
- la D.G.R. n. 13/2022 "*Atto di indirizzo e coordinamento per l'armonizzazione e la semplificazione dei procedimenti relativi alla valutazione di incidenza in recepimento delle Linee guida nazionali.*", che individua, tra l'altro, le nuove modalità procedurali per la presentazione delle istanze di valutazione di incidenza oltre ad una serie di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui siti Natura 2000 presenti nel territorio regionale;
- i dati relativi a segnalazioni di habitat, fitocenosi e specie animali e vegetali di interesse conservazionistico (il database Re.Na.To. - Biomart e il progetto HASCITU (HABitat in the Site of Community Importance in Tuscany – D.G.R. n. 505 del 17/05/2018), finalizzato all'individuazione cartografica degli habitat di interesse comunitario all'interno dei siti della Rete Natura 2000, consultabili sul portale regionale "Geoscopio";
- il PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR) e in particolare, la "Carta della Rete ecologica", l'Abaco delle Invarianti (Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio") e le schede di Ambito che delineano criticità ed indirizzi generali per gli elementi strutturali e funzionali della Rete ecologica regionale.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Ambiente ed Energia**

**SETTORE Tutela della Natura e del Mare**

In ultimo, considerato che nelle Schede per la Conferenza di Copianificazione non viene indicate alcuna condizione alla realizzazione degli interventi atta a preservare i valori paesaggistici ed ecosistemici, si ritiene che tali previsioni debbano essere corredate da un'analisi degli elementi della rete ecologica presenti al fine di individuare una disciplina delle trasformazioni coerente con la preservazione di tali elementi.

Cordiali saluti

Settore Tutela della Natura e del Mare  
Il Dirigente  
(*Ing. Gilda Ruberti*)

AOOGRT / AD Prot. 0124016 Data 08/03/2023 ore 17:42 Classifica P.130.040. Il documento è stato firmato da GILDA RUBERTI in data 08/03/2023 ore 17:41.





Al Responsabile del Settore  
Sistema informativo e Pianificazione del  
Territorio,  
Arch. Marco Carletti

**Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. Trasmissione contributi tecnici finalizzati allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione.**

In riferimento alla vostra richiesta di contributi tecnici ricevuta tramite PEC prot. n. 0067863 del 08/02/2023, ai fini dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione riguardo il Piano in oggetto, si comunica che questo Settore ha concesso finanziamenti ricadenti nei Comuni in esame, come si evince dal report allegato alla presente.

Cordiali saluti.

La dirigente responsabile  
*Simonetta Baldi*



**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale

**Direzione Ambiente ed Energia**  
*Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR*

---

Allegati: /

Spett. DIREZIONE URBANISTICA  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

**Oggetto:** Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art. 25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. RICHIESTA CONTRIBUTI TECNICI finalizzati allo svolgimento della CONFERENZA di COPIANIFICAZIONE – **Precisazioni.**

Con riferimento alla richiesta in oggetto (prot.reg.le n. 0067863 del 08/02/2023), e più in generale alle richieste di contributo tecnico da parte di Codesto Settore in materia di pianificazione e copianificazione, si rende noto che in fase di pianificazione non si ritiene di dover esprimere alcun contributo in relazione agli aspetti di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06, e che eventuali pareri potranno essere resi nelle successive fasi attuative degli interventi.

Cordiali saluti

**Il Dirigente**  
Andrea Rafanelli

Per informazioni o chiarimenti contattare:

- Istruttore: Lorenza Calvi (055/4387557 [lorenza.calvi@regione.toscana.it](mailto:lorenza.calvi@regione.toscana.it))
- Funzionario P.O.: Maria Teresa Zattera (055/4387562 [mariateresa.zattera@regione.toscana.it](mailto:mariateresa.zattera@regione.toscana.it))



## PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'Area Vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni

Settore Affari e Servizi Generali  
Servizi Ambientali e Territoriali

Ufficio Pianificazione Territoriale

### LEGALI RAPPRESENTANTI DELLA PROVINCIA

**Oggetto: Convocazione Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art 25 comma 3 della LR 65/2014 – Comuni di San Miniato e Fucecchio - Avvio Piano Strutturale intercomunale - relazione -**

Con riferimento alla comunicazione inerente la convocazione della conferenza di copianificazione prevista il 13/3/2023, per quanto in oggetto;

Ricordato che:

- le strutture tecniche del governo del territorio ai sensi dell'art. 53, comma 1, LR. 65/2014 collaborano alla formazione degli strumenti urbanistici in rapporto reciproco di sinergia;
- la procedura in oggetto riguarda la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 64/2014 per la previsione di interventi in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Con riferimento al comune di San Miniato di seguito si riporta descrizione degli interventi nell'ordine in cui sono analizzati nelle schede di dettaglio, predisposte dal Comune e da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione, le quali sono allegate alla presente relazione.

Ipotesi di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, indicate come "polarità territoriali:

#### In generale

- 1) le previsioni inerenti la qualificazione e lo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi, (rappresentate nelle schede SM1-SM2-SM3-SM4, dove si prevedono interventi di consolidamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti per funzioni commerciali, artigianali e di logistica, in continuità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti);
- 2) le previsioni inerenti la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale (rappresentate nelle schede SM5-SM6-SM7-SM8-SM9, dove si prevedono interventi di consolidamento e valorizzazione di attività ed impianti già esistenti a carattere pubblico e privato, interventi a carattere turistico e sportivo connessi al recupero e la riconversione di aree e strutture inutilizzate e/o degradate, interventi finalizzati alla formazione di nuove attività improntate al turismo sportivo e green funzionali alle strategie di valorizzazione delle realtà ambientali e fruizione sostenibile del centro storico di San Miniato.

3) obiettivi di adeguamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale, in attuazione dei quali sono state individuate alcune ipotesi di nuovi tracciati/corridoi infrastrutturali funzionali alla riqualificazione dei sistemi di mobilità a scala territoriale e locale.

#### In dettaglio

##### - Polarità produttive e di servizio.

Le strategie di qualificazione e sviluppo del sistema produttivo e dei servizi si concretizzano, per gli ambiti esterni al territorio urbanizzato, in interventi di consolidamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti per funzioni commerciali, artigianali e di logistica (polarità SM1, SM2, SM3, SM4). Le previsioni più significative sotto l'aspetto dimensionale sono quelle ubicate nella piana a sud dell'Arno, in stretta connessione con le piattaforme produttive esistenti e gli assi infrastrutturali principali:

- SM1 – Polo della logistica (ex CT1)
- SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)
- SM3 – Polarità servizi/logistica
- SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3).

##### - Polarità a carattere sportivo, turistico e ricreativo.

Le previsioni sono riferite ad ipotesi di consolidamento e valorizzazione sostenibile di attività ed impianti già esistenti a carattere pubblico e privato (polarità SM6, SM8), alla possibile creazione di nuove polarità a carattere turistico e sportivo connesse al recupero e la riconversione funzionale di aree e strutture inutilizzate e/o degradate (polarità SM5, SM9), alla formazione di nuove attività improntate al turismo sportivo e green (polarità SM7) funzionali alle strategie di valorizzazione delle realtà ambientali, nonché di fruizione sostenibile del centro storico di San Miniato:

- SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia;
- SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola;
- SM7 – Polarità turistica Centro Storico;
- SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara;
- SM9 – Polarità Borgo Canneto.

##### - Riqualificazione/adeguamento del sistema infrastrutturale e di mobilità.

In particolare sono individuate le seguenti previsioni:

- Corridoio infrastrutturale con funzione di bypass dell'abitato di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I maggio sul lato SE dell'insediamento, con previsione di nuovo attraversamento del torrente Egola -Adeguamento e riqualificazione della viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello, in connessione alla previsione della polarità SM3;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Le Casine;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana di collegamento fra SS67 e SP40 in loc. la Scala.

Tenuto conto che gli interventi proposti interessano aree di rilevanza ambientale, territori boscati ed immobili di valenza paesaggistica soggetti a vincolo Paesaggistico in territorio agricolo e come tali sottoposte a specifica disciplina per le quali non risulta verificata la fattibilità trattandosi di consumo di suolo nel territorio rurale a fini insediativi e infrastrutturali.

In ragione del fatto che tali aree rurali risultino esterne al perimetro del territorio urbanizzato, ne è stato previsto l'esame in sede di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art 25 LR 64/2014, al fine di valutarne le previsioni di trasformazione.

Le eventuali previsioni di Grandi Strutture di Vendita, sia che si trovino all'interno che all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono sottoposte alle ulteriori valutazioni previste dall'art. 26 della LR 65/2014 oltre a quelle normalmente previste dall'art. 25 della LR 65/2014. La conferenza di pianificazione, analizza e valuta questo tipo particolare di previsioni, secondo i criteri di cui all'art. 25, co.5 e art. 26 co.2. Le previsioni di eventuali "medie strutture di vendita" poste all'esterno del territorio urbanizzato, verranno valutate in sede di conferenza secondo quanto previsto dagli artt. 25 e 27 della LR 65/2014.

Le aree oggetto di intervento interessano aree agricole caratterizzate a vario titolo da:

- Aree tutelate per legge soggette a vincoli paesaggistici di cui all' art. al D.Lgs. 42/04 art 142:

- co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua;
- co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi;
- co.1 lettera b: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia;

- Aree di notevole interesse pubblico, art. 136 Dlgs n. 42/04 - Vincolo Paesaggistico ex L. 1497/39:

- Beni Architettonici tutelati, nucleo rurale di interesse storico-testimoniale:

- "Complesso immobiliare costituito dalla chiesa di San Giorgio a Canneto, dal campanile e dalla canonica" ai sensi della Parte II del D.Lgs42/2004;

- Aree di rilevanza ambientale e paesaggistiche interessate da:

- Bacino di Roffia;
- arginature e aree golenali del fiume Arno;
- Paleoalvoli;
- fascia pedecollinare, versanti collinari a incisione valliva;
- corsi d'acqua inseriti nel reticolo idrografico regionale.

- Immobili produttivi tutelati:

- edificio di valore culturale (architettura rurale);

- Aree di rispetto:

- zona di attenzione per la presenza di uno stabilimento soggetto a rischio di incidenza rilevante
- Fascia di rispetto ferroviario (30 m);
- Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934);
- eventuali implicazioni con la viabilità Provinciale SP;

specifiche attività e funzioni, in particolare:

- scalo ferroviario logistica e relative funzioni complementari;
- produttivo e servizi, - commerciale, artigianale, commerciale di vicinato, - Turistico ricettivo, - sportivo e di servizio,
- area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio), - implementazione di servizi a supporto del crossodromo S Barbara.

Per la visualizzazione della localizzazione e del dimensionamento degli Interventi previsti nelle aree agricole, si rimanda alle specifiche schede predisposte dal comune (in Allegato).

Pertanto quale contributo a carattere generale, per quanto di competenza, si richiamano di seguito le NTA del PTC e le indicazioni necessarie idonee ad incrementare il quadro conoscitivo del PSI, ai fini della coerenza e compatibilità con il Piano Provinciale.

Ricordato che il PTC conformato al PIT PPR attraverso obiettivi, indirizzi, invariati, persegue:

- La tutela il territorio rurale favorendone interventi e o attività volte all'esercizio di forme di agricoltura;
- salvaguarda gli elementi rappresentativi del sistema ambientale di valore paesaggistico;
- individua strumenti specifici di intervento, a minore impatto ambientale fortemente ancorati al contesto territoriale di riferimento;
- propone sinergie tra agricoltura e ambiente, al fine di valorizzare l'interrelazione tra l'ambiente rurale e il territorio circostante.
- promuove relazioni tra agricoltura e aree protette provinciali e aree di valenza paesaggistico-ambientale e la salvaguardia dei luoghi di eccellenza, attraverso adeguate misure di mitigazione paesaggistica.

Fanno altresì parte dello statuto provinciale **gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico**, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e s. m. i. e aventi rilievo sovracomunale, ai sensi della vigente legislazione, come

identificati nella Tav. QC 10 e le ulteriori categorie rappresentate da: grotte e carsismi, aree d'interesse paleontologico e aree d'interesse minerario e mineralogico.

**Il PTC in coerenza con il PIT attraverso obiettivi indirizza verso azioni di:**

- Tutela dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico - percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- salvaguardia della continuità ecologica, eco sistemica, funzionale e percettiva dei territori contermini ai laghi;
- evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione di aree compromesse o degradati.
- tutela della integrità del territorio rurale evitando ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-LI;
- tutela della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungo monte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi.
- tutela delle visuali panoramiche;
- tutela delle aree boscate;
- salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico.
- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti; nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; contenendo le ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali.

**Costituiscono invarianti specifiche:**

- il recupero degli equilibri biologici dei corpi idrici superficiali e il superamento dell'impoverimento degli habitat e delle specie lungo i fiumi, l'Arno ed i loro affluenti, e la riqualificazione delle aree di paesaggio fluvio-lacuale e delle aree umide e delle aree alluvionali, con interventi ambientali integrati e/o a parco dei principali corsi d'acqua;
- la conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità dei varchi ancora liberi lungo il fiume Arno, la conservazione o costruzione di corridoi ecologici; specifiche discipline garantiscono la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua e delle aree contigue al fiume Arno ed ai loro affluenti, nonché del reticolo della bonifica;
- l'individuazione di ambiti di riqualificazione ambientale all'interno delle aree produttive conciarie per la costituzione di corridoi ecologici, aree verdi attrezzate, aree boscate, parchi extraurbani o sovra comunali, utilizzando anche aree agricole di frangia e/o intercluse ad economia debole ed aree agricole di influenza urbana; la tutela delle parti di territorio interessate da aree boscate.

**Con riferimento aree di intervento e alle attività di previsione, si evidenziano gli indirizzi del PTC.**

**Aree che interessano emergenze paesaggistiche.** Il PTC rimanda agli Strumenti urbanistici Comunali l'individuazione delle emergenze e la definizione di discipline volte alla conservazione, alla valorizzazione e all'uso e alla salvaguardia delle visuali;

**Sistema dei crinali**, che delimitano specifici ambiti di rilevanza ambientale, paesaggistica e percettiva; ove siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, il profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e da manufatti di qualsiasi genere, anche nelle vicinanze, che ne possano alterare la percezione. Ove invece il crinale sia stato l'elemento ordinatore dell'insediamento storico, le eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti con gli assetti plano-altimetrici dell'insediamento storico e consolidato;

**Elementi edilizi focali** i beni puntuali d'interesse architettonico, storico o documentario situati in contesti emergenti o con riferimento ad elementi organizzatori del paesaggio rurale, nei quali sono inibite le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.

**Visuali da salvaguardare** riguardanti percorsi e vie d'acqua con fruizione di uno o più ambiti o sistemi ambientali o di singole emergenze;

**Elementi organizzatori del paesaggio rurale**, sistemazioni idraulico agrarie, tutela e valorizzazione in quanto risorsa paesaggistica, sia in relazione alla difesa del suolo (stabilità dei terreni e regimazione delle acque) e per gli effetti sulla biodiversità degli ecosistemi del territorio.  
interesse architettonico-testimoniale.

**Edifici di valore testimoniale** Il PTC indirizza i Piani Strutturali in ragione degli interventi ammessi e diretti prioritariamente al loro recupero strutturale, formale, fisico, funzionale ed igienico- sanitario, alla Conservazione degli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, in quanto testimonianze di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, individuate nella Tav. Q.C.3.

**Il Complesso di Oratoio di Fattoria Canneto a San Miniato è classificato nel regesto dei beni culturali della provincia quale bene di valore culturale di tipologia Architettura Religiosa, appartenente alla stratificazione storica del sistema insediato di tipo Nuclei Urbani Storici.**

**nuclei urbani storici** il PTC indirizza i PS a definirei negli strumenti urbanistici comunali discipline volte:- alla conservazione e ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali ove alterate; - la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la ri-applicazione delle regole conformative, mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi delle caratteristiche rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette; a norma delle vigenti leggi regionali, determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio con l'osservanza che *al complesso delle unità di spazio costituenti ogni nucleo urbano storico deve essere attribuito un insieme di funzioni che non comporti un carico urbanistico tale da sconvolgere e/o modificare l'assetto del nucleo urbano storico stesso. Resta inteso che è consentito il mantenimento o il ripristino di attività per funzioni tradizionali e pregiate. Deve essere perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa stessa.*

**Salvaguarda e valorizzazione del patrimonio insediativo storico** costituito da borghi murati e castelli pievi, edifici preindustriali e altri manufatti legati alle attività produttive montane (cartiere, opifici, fornaci, mulini); anche attraverso la messa in valore delle connessioni di valore storico/paesaggistico (viabilità matrice) tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna; - tutela l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti; nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; contenendo le ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali.

**Spazi per funzioni di servizio** Il PTC rimanda agli Strumenti comunali la valutazione delle necessarie dotazione di spazi e Servizi per le diverse funzioni avvalendosi del quadro conoscitivo del PTCP nel prevedere le modalità di soddisfacimento della domanda di spazi per funzioni di servizio, dando indicazioni inerenti:

- il rapporto tra l'organizzazione dei sistemi funzionali dei servizi di scala provinciale e sovracomunale (sistema sanitario);
- l'integrazione tra i servizi sociali e sanitari ed il territorio, in modo da rispondere unitariamente alla complessità e/o specificità dei bisogni dei cittadini;
- valutando, la disponibilità di spazi o di volumi in aree produttive, ove compatibili ai sensi dell'art.54.1.8, delle NTA del PTC, e prioritariamente l'offerta di spazi esistenti di cui si preveda la trasformazione fisica o funzionale, con particolare riferimento all'offerta data dai previsti processi di rilocalizzazione delle imprese di produzione di beni, ove i siti interessati da queste ultime non siano suscettibili di mantenimento a destinazione per funzioni produttive di beni.

**Realizzazione di una polarità ricettiva, sportiva e di servizio** L'area è caratterizzata dalla presenza del Bacino di Roffia, in connessione con la sponda dell'Arno, l'area in parte è interessata dalla fascia di rispetto del vincolo paesaggistico del fiume Arno

### **Interventi in prossimità del Fiume Arno e Tutela delle sponde del fiume.**

I piani strutturali in prossimità del fiume l'Arno cureranno che gli eventuali nuovi accrescimenti insediativi non producano la saldatura dei diversi insediamenti, mediante la previsione di aree a verde o di aree protette, nelle quali sviluppare progetti ambientali per il miglioramento degli ecosistemi della flora e della fauna, finalizzati alla fruizione e valorizzazione delle visuali di interesse paesistico e dell'uso ricreativo e sportivo delle sponde e del fiume. - Costituiscono invariante il recupero degli equilibri biologici dei corpi idrici superficiali e il superamento dell'impovertimento degli habitat e delle specie lungo il Serchio, l'Arno ed i loro affluenti, e la riqualificazione delle aree di paesaggio fluvio-lacuale e delle aree umide e più in generale delle aree alluvionali, con interventi ambientali integrati e/o con interventi anche a parco dei principali corsi d'acqua, la conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità dei varchi ancora liberi lungo il fiume Arno, la conservazione o costruzione di corridoi ecologici. - I piani strutturali individueranno specifiche discipline per garantire la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua e delle aree contigue al fiume Arno ed ai loro affluenti, nonché del reticolo della bonifica, la riqualificazione delle aree di paesaggio fluvio-lacuale e delle aree umide e più in generale delle aree alluvionali, con interventi ambientali integrati e/o con interventi anche a parco dei principali corsi d'acqua, la conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità dei varchi ancora liberi lungo il fiume Arno, la conservazione o costruzione di corridoi ecologici. - IL PTC promuove lo sviluppo di circuiti d'acqua e della navigabilità delle vie d'acqua, in particolare del fiume Arno, per finalità turistiche, scientifiche, sociali, formative e ricreative/sportive, e di approdi verdi integrati ai percorsi ciclabili d'argine e di golena. - Costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e la promozione di azioni coordinate per la fruizione, anche ciclopedonale, delle risorse naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche naturalistiche.

L'art.60 delle NTA del PTC prescrive ai Comuni del sistema territoriale della pianura dell'Arno di individuare specifiche discipline per garantire la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua e delle aree contigue ed ai loro affluenti, nonché del reticolo della bonifica.

*Ai fini del rafforzamento della rete ecologica provinciale di cui all'art 26, i Comuni di S.Croce, Castelfranco di Sotto, S. Miniato e Montopoli V.A., favoriranno la costituzione di formazioni arbustive/boschive lineari o areali, nelle aree agricole di pianura, anche residuali, a collegamento tra i sistemi collinari (le Cerbaie e le Colline di Montopoli - S.Miniato) ed attorno alle aree produttive ed alle strutture tecnologiche di servizio.*

**Le aree di Potenziamento attività sportiva in area sul bordo collinare ad ovest del fondovalle del torrente Egola ed a sud dell'abitato di Ponte a Egola** sono interessate da vincolo boschivo; l'art 29 delle NTA del PTC individua le *Modalità di intervento riferite alle condizioni delle cenosi*, indicando al comma 9: *come disciplinato dalle disposizioni vigenti in materia, la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione in coerenza con l'articolo 76 della LR 39/2000 e s.m.i.*

**Attività Commerciali** Il PTC incentiva: il recupero delle aree per attività produttive dismesse o attività poste in zone improprie; il recupero per funzioni di servizio (espositive, turistico-ricettive, ricreative, ricerca, commerciale per la media e grande distribuzione ecc.) perseguendo l'obiettivo della minimizzazione delle interferenze con il territorio. Nell'individuazione di centri per la Grande Distribuzione Commerciale è indicata la prioritaria utilizzazione di volumi produttivi o commerciali dismessi, anche da accorpate, o in assenza di questi, di aree produttive di interesse comprensoriale o sovracomunale, ancora disponibili e comunque accessibili da grandi direttrici nazionali o da direttrici primarie regionali e dotate comunque di spazi sufficienti per parcheggi e viabilità di servizio; i Comuni monitoreranno i flussi di traffico generati dalle attività per la grande distribuzione commerciale esistenti, in relazione alle capacità di esercizio delle infrastrutture di accesso, al fine di non comprometterne la funzionalità; prevedranno nuove aree per insediamenti produttivi e per servizi solo qualora le trasformazioni fisiche o funzionali nel territorio urbanizzato e nelle aree produttive non consentano di soddisfare la domanda per tale destinazioni. Le eventuali nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi, ove non ostino precise e motivate controindicazioni in relazione alle tipologie produttive, alle emissioni ed ai fattori ambientali di rischio, sono individuate in continuità con quelle esistenti, al fine di concorrere alla complessiva riqualificazione dell'esistente tessuto produttivo.

### **Dimensionamento delle aree produttive di beni e di servizi.**

Il PTC Provinciale indirizza le previsioni degli strumenti di pianificazione comunale nel quantificare il fabbisogno di nuovi impegni di suolo per funzioni produttive di beni e di servizi alle imprese, agli utenti ed agli addetti, di servizi



distributivi, di servizi per il consumo finale, di altri servizi, valuteranno l'offerta di spazi data dai processi di rilocalizzazione, ove i siti siano suscettibili di mantenimento a destinazione per la funzione di produzione di beni e di servizi. La previsione di ampliamenti e di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi dovrà essere commisurata alla domanda generata da: - processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte da tali settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree disponibili nello strumento urbanistico o a livello sovracomunale o con le aree dismesse rese disponibili; - processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività (incremento della disponibilità degli spazi); - esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle singole attività per ottimizzare la produttività; - necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per diseconomie in relazione alla distanza della localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi; - nuovi servizi alle imprese, servizi distributivi, servizi ricreativi/sportivi, servizi di ristoro, ecc.; - necessità di riqualificare l'area nel suo complesso, anche per incrementare le superfici a verde e a parcheggi.

La realizzazione di strutture di vendita e strutture per il commercio di vicinato, saranno da realizzarsi in coerenza con il contesto circostante e supportate da adeguate superfici a standard, quali, aree verdi e parcheggi.

**Ricettività turistica** per le funzioni di servizio turistico-ricettivo e ricreativo, il PTC incentiva il ricorso al recupero al rafforzamento e al superamento di situazioni di degrado e di abbandono degli insediamenti esistenti, orientando l'offerta di servizi diversificata, di qualità, correlata alle valenze culturali ambientali e insediative ed infrastrutturali del territorio; indirizza la funzione prioritariamente residenziale ed insediativa per le attività turistico ricettive ed i servizi connessi del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli. Nel quantificare il fabbisogno di nuovi impegni di suolo per funzioni di servizi per il consumo finale (attività ricettive, di ristoro, attività ricreative, ecc.), e di altri servizi, saranno da valutare l'offerta di spazi data dai processi di rilocalizzazione, ove i siti siano suscettibili di mantenimento a destinazione per la funzione di produzione di beni e di servizi. Costituisce invariante del PTC incentivare il recupero delle aree per attività produttive dismesse o poste in ambiti impropri anche per funzioni di servizio (attività espositive, turistico-ricettive, ricreative ecc.).

I Comuni appartenenti al "Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno", avvalendosi del quadro conoscitivo del P.T.C., determinano i fabbisogni di spazi per insediamenti turistico-ricettivi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:  degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa "città ed insediamenti" e per la risorsa "territorio rurale" all' art.11.2 e art.11.3,  della disciplina delle invariati di cui all'art.13.1 e all'art.13.2  della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III ed delle disposizioni contenute nel presente articolo.  dell'organizzazione del sistema funzionale turistico-ricettivo, come individuato all'art.17 delle presenti norme.

**area per campeggio.** Il PTC indirizza i piani strutturali nell' individuare aree per campeggi, anche in associazione con le strutture alberghiere, sempre nel rispetto delle discipline di cui al Titolo I Capo III, in particolare nell'ambito di progetti integrati di valorizzazione paesaggistica/fruizione ricreativa, legati al recupero di fabbricati ed aree non più necessari ed utilizzati per gli usi originari, alla realizzazione di percorsi ecologici, aree sportive, strutture per la ristorazione, percorsi turistici ecc

**Aree ad economia debole contigue agli aggregati urbani intese come aree periurbane,** collocate tra le zone edificata e la zona agricola o come aree infraurbane, poste all'interno di aree già urbanizzate, il PTC indirizza gli strumenti di pianificazione comunali a prevedere discipline volte a inibirne trasformazioni e utilizzazioni improprie, suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale. Pertanto, pure non escludendo necessariamente le aree ad economia debole contigue agli aggregati urbani da eventuali trasformazioni urbanizzative ed edificatorie, gli strumenti di pianificazione comunali generali prevedranno trasformazioni, fisiche e funzionali, capaci di configurare un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra la parte urbanizzata ed edificata con continuità e le altre parti del territorio.

**Aree da adibire alla logistica e relative funzioni complementari e compatibili (scalo merci/servizi)** Il PTC per garantire l'accessibilità dall'esterno e collegamenti con le infrastrutture di trasporto lineari e puntuali, indirizza gli strumenti urbanistici, nel prevedere nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, a:

- verificare i livelli di prestazione delle attuali infrastrutture viarie di accesso all'area e per il trasporto delle merci e la funzionalità dei collegamenti con le infrastrutture viarie di livello superiore e con le infrastrutture puntuali d'interscambio modale (scalo ferroviario, aeroporto, interporto, porto, idrovie) d'interesse regionale e nazionale;
- prevedere, contestualmente alla previsione di nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, gli eventuali interventi infrastrutturali viari e le modalità di accesso all'area funzionali nuovi insediamenti e necessari in relazione alla variazione dei carichi di traffico previste.
- definire le soluzioni progettuali in accordo con l'Ente proprietario o gestore, ove diverso dal Comune, nel rispetto del Codice della Strada, per le finalità della sicurezza e la salvaguardia dei livelli prestazionali del sistema di infrastrutture interessate.

**Impianti fissi per lo svolgimento permanente di attività sportive ed agonistiche di veicoli a motore** (piste da motocross, piste per go-kart, piste per corse automobilistiche e motoristiche) l'articolo 59 delle NTA del PTC nel prescrive l'inammissibilità di tali impianti in determinate zone, : - all'interno dei centri abitati, - nelle aree a vincolo paesaggistico come richiamate all'art.157 lett. a,b,c,d,e,f, del codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e fatta salva l'applicazione dell'art.143 comma 6, l'art.144 comma 2 e l'art.156 comma4;- nei parchi e riserve nazionali e regionali, nei parchi territoriali urbani degli SSUU; -nelle aree protette di cui alla L.R.49/95; - nei S.I.R - nelle aree di interesse ambientale come individuate alla TAV.P 6; - nei territori di protezione della fauna selvatica di cui all'art.10 lett. a), b), c) della legge 11 febbraio 1992 n.157 e s.m.i. (oasi di protezione, nelle zone di ripopolamento e cattura, nei centri pubblici di riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale; -nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, fatto salvo quanto previsto all'art.07 comma 1 bis della L.R.48/94 e s.m.i.

*Gli impianti fissi non possono pregiudicare l'assetto idrogeologico del territorio. Nella scelta dell'ubicazione di impianti fissi dovrà essere tenuto conto della situazione dei fondi limitrofi preesistente la realizzazione degli impianti, per quanto si riferisce alle emissioni anche acustiche e il diritto alla salute degli abitanti.*

*Gli impianti esistenti in area a vincolo idrogeologico potranno essere mantenuti a condizione che ne sia stata verificata la compatibilità rispetto al V.I. e al piano di classificazione acustica, o che ne possa essere garantita la compatibilità tramite interventi migliorativi concordati con il Comune, che ne assicurino la coerenza con la destinazione d'uso delle aree limitrofe, previa la sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese dell'interessato.*

**Impianti in genere e per la pratica e lo spettacolo sportivo d'interesse sovra comunale.** I Comuni nel prevedere tali impianti o strutture determinano il bacino di utenza, dando conto delle capacità di servizio e di esercizio offerte dalle strutture esistenti nel sistema territoriale di appartenenza o, se di d'interesse provinciale, nell'intero territorio provinciale. Per impianti di interesse sovra comunale si intendono quelli le cui previsioni di piano contengono progetti da sottoporre a valutazione e o verifica di impatto ambientale di competenza, almeno, provinciale. Le ricadute e gli impatti di carattere sovra comunale saranno verificati da apposita conferenza dei servizi, convocata dal Comune proponente ed eventualmente allargata ai comuni contermini, che accerterà la necessità o meno di addivenire ad apposito accordo di pianificazione.

La scelta localizzativa dell'impianto sportivo o di altra tipologia d'impianto d'interesse sovra comunale o provinciale terrà conto, in relazione al-bacino di utenza, di: - l'accessibilità del sistema infrastrutturale viario, ferroviario ed aeroportuale e dai nodi intermodali esistenti o di progetto; - la disponibilità della risorsa idrica, della depurazione e della rete fognaria; - la capacità di servizio di smaltimento dei rifiuti - la disponibilità energetica per la gestione dell'impianto, - la possibilità di utilizzo della struttura o dell'area anche ai fini della protezione civile e la compatibilità del rischio per la struttura rispetto alla pericolosità idraulica e geomorfologia, idrogeologica, a insediamenti a rischio d'incidente rilevante, a incendio, a terremoto; - il piano zonizzazione acustica comunale; - la compatibilità visiva, rispetto a visuali da tutelare, beni culturali e beni paesaggistici;

**Interventi infrastrutturali interferenti con le Strade Provinciali.** La fattibilità di previsioni di interventi interferenti con la viabilità provinciale, (SP2, SP30, SP39 SP44) dovrà essere valutata con il Settore Viabilità dell'Ente Provinciale.

**La fattibilità di nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono da condursi ai seguenti aspetti:**

- Insussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.
- Soddifacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti;
- Valutazione delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici, della presenza di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, aree boscate, in coerenza con i piani sovraordinati.
- verifica delle infrastrutture a supporto e delle adeguate superfici a standard, quali, aree verdi e parcheggi.

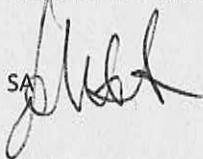
**Considerazioni conclusive**

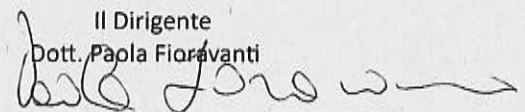
Il PTC per quanto di competenza, in coerenza con il PIT, indirizza la pianificazione verso i criteri di sostenibilità e tutela del territorio: riduzione del consumo di suolo, salvaguardia del paesaggio agrario, in relazione alle risorse naturali e alla compresenza di fattori antropici, le aree di interesse ambientale, il borgo collinare caratterizzato da crinali e monti di alto valore paesaggistico le aree della rete ecologica e le aree boscate rappresentano ambiti da preservare al fine di valorizzarne i caratteri e la specificità. Costituiscono altresì oggetto di tutela, i varchi di accesso alle vedute, le visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle, per i quali ne viene favorita la conservazione naturalistica e la fruizione.

Le strategie di sviluppo sostenibile prevedranno particolari forme di connessione e raccordo con i comuni contermini, al fine di verificare le interrelazioni, le ricadute e gli impatti di carattere sovra comunale a tutela degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale.

Al fine di, garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e funzioni rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, saranno operate scelte salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale inteso come bene comune, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità, al godimento comune, alla tutela delle risorse essenziali del territorio; tenuto conto delle misure preventive, correttive, delle scelte, anche in termini di organizzazione delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità, della sostenibilità della qualità del sistema insediativo equilibrato, delle implicazioni idrauliche geologiche e geomorfologiche e della struttura eco sistemica. Le valutazioni ambientali delle azioni di trasformazione dovranno tenere conto delle ragionevoli soluzioni alternative alle proposte, valutandone i possibili impatti conseguenti alle scelte operate.

Trattandosi di interazioni con il territorio agricolo connotato da caratteri e elementi di pregio del paesaggio, di territori boscati, di immobili e aree di interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, le possibili trasformazioni dovranno essere subordinate al soddisfacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti, nel rispetto, delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici, in coerenza con i piani sovraordinati, in sinergia e tutela dell'ambiente e delle risorse.

SA 

Il Dirigente  
Dott. Paola Fioravanti 

In allegato le Schede Specifiche degli interventi predisposte dal Comune di San Miniato.



**REGIONE TOSCANA  
GIUNTA REGIONALE**

Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto  
pubblico locale

Settore Logistica e Cave

*Il Dirigente*

**Al Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio**

Al Dirigente Responsabile

Arch. Marco Carletti

Arch. Massimo Del Bono *responsabile P.O.*

Arch. Fabrizio Tonini *funzionario referente*

**OGGETTO: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale - CONTRIBUTO TECNICO.**

In risposta alla richiesta di contributo relativo alla conferenza di copianificazione in oggetto, pervenuta con prot. AOOGR/AD 0067863 del 08/02/2023, tenuto anche conto che l'Avvio del procedimento, per il quale ci siamo espressi con prot. 66586 del 19/02/2020, è avvenuto in data anteriore all'entrata in vigore del PRC, si segnala quanto segue.

Visto l'*Elaborato di supporto alla Conferenza di Copianificazione*, e valutata l'ubicazione dei singoli interventi, si rileva che nessuno di essi interferisce con l'unica previsione di Giacimento (G 090500320720 – Comune di San Miniato) individuata dal Piano Cave regionale sul territorio di competenza del PSI analizzato.

Preme, tuttavia, evidenziare che l'articolo 21 della Disciplina di Piano del PRC stabilisce che i comuni adeguano il Piano Strutturale entro due anni dall'entrata in vigore dello stesso Piano regionale ed il Piano Operativo entro l'anno successivo all'adeguamento del Piano Strutturale.

Essendo decorsi i suddetti termini, ovvero dal 18 settembre 2022, per effetto di quanto stabilito dall'articolo 14 comma 1 della l.r. 35/2015, le localizzazioni dei Giacimenti e le prescrizioni individuate dal PRC ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b) della stessa legge regionale, prevalgono sulla disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale vigenti.

Ai sensi dell'articolo 41 della Disciplina di Piano, in mancanza dell'adeguamento del Piano Strutturale al PRC, nelle aree di Giacimento sono consentite le sole attività e destinazioni che non compromettono lo sfruttamento futuro della risorsa mineraria e che sono disciplinate dagli articoli 134, comma 1, lettere h), i), l); 135 comma 2, lettere a), b), c), d), e-bis), e-ter), g), h), i); 136 e 137 della l.r. 65/2014.

Ai fini dell'individuazione nel Piano Operativo delle Aree a Destinazione Estrattiva, ai sensi del comma secondo dell'articolo 41 *“le valutazioni e gli approfondimenti di cui agli articoli 10, 11 e 12 dovranno essere effettuati, a livello di piano operativo, con riferimento a tutti i giacimenti ricadenti nel territorio comunale”*.



**REGIONE TOSCANA**  
**GIUNTA REGIONALE**

Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto  
pubblico locale

Settore Logistica e Cave

*Il Dirigente*

Inoltre, ferme restando le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 40 della disciplina di piano del PRC e fatti salvi i casi specificatamente previsti nei commi da 3 a 6, fino all'adeguamento del PO non è ammesso il rilascio di nuove autorizzazioni, pertanto si evidenzia l'opportunità di procedere all'aggiornamento del proprio strumento di pianificazione territoriale e all'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica al PRC onde superare le suddette limitazioni.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare:

- architetto Simona Ciampolini, funzionario referente (email: [simona.ciampolini@regione.toscana.it](mailto:simona.ciampolini@regione.toscana.it) - tel.055 4386139)
- architetto Alessandro Rafanelli, responsabile di PO (email: [alessandro.rafanelli@regione.toscana.it](mailto:alessandro.rafanelli@regione.toscana.it) - tel.055 4384397)

Il Dirigente  
Ing. Fabrizio Morelli



**Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici**

Risposta al foglio del 08/02/2023

Numero 067863/N.060.020

**Oggetto: Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale.  
RICHIESTA CONTRIBUTI TECNICI finalizzati allo svolgimento della CONFERENZA di COPIANIFICAZIONE**

**Direzione Urbanistica e Politiche Abitative**

**Settore Pianificazione del Territorio**

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto, considerato che in diverse aree oggetto della copianificazione sono presenti zone boscate, dovrà essere verificata la rispondenza degli interventi, in particolar modo se prevedessero la trasformazione di queste zone, ai dettami della L.R.39/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore  
Dr. Sandro Pieroni



Prot. n. AOO-GRT/  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del

numero

**Oggetto:** Associazione dei Comuni di San Miniato (PI) e Fucecchio (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione art.25 della L.R. 65/2014 per nuovo Piano Strutturale Intercomunale. RICHIESTA CONTRIBUTI TECNICI finalizzati allo svolgimento della CONFERENZA di COPIANIFICAZIONE

Direzione Urbanistica e politiche abitative  
Settore "Pianificazione Territoriale"

GESCOR INTERNI

In riferimento alla vostra nota n. **67863** del **08/02/2023** con la quale è stato chiesto un contributo istruttorio in merito al procedimento indicato in oggetto, si specifica che le funzioni dello scrivente si contengono nelle disposizioni previste dalla normativa vigente riguardante la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché quella riguardante le costruzioni nelle zone classificate sismiche.

Gli adempimenti amministrativi previsti dalla normativa sopraindicata, concernenti la progettazione esecutiva strutturale degli interventi, si svolgono oggi esclusivamente tramite il portale regionale denominato PORTOS, pertanto non si ravvisano in questa fase particolari profili di competenza di questo Settore.

GM/

Il Dirigente Responsabile  
(Dott. Ing. Luca Gori)



DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Firenze, 18 maggio 2023

**Regione Toscana – Giunta Regionale**

All'Assessore alle Infrastrutture Mobilità e Governo del Territorio

Dott. Stefano Baccelli

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

e p.c.:

**Comune di Fucecchio**

[comune.fucecchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.fucecchio@postacert.toscana.it)

**Regione Toscana**

Direzione urbanistica

Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**Città Metropolitana Firenze**

Direzione Viabilità - Area 2, Arch. Riccardo Maurri

P.O. Viabilità Zona 3, Ing. Francesco Ciampoli

SEDE

U  
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0026156/2023 del 22/05/2023  
Firmatario: DAVIDE CARDI, GIANNI NESI, MONICA MARINI

**OGGETTO: COMUNE DI FUCECCHIO**

Intervento: **Previsioni al P.S.I. dei Comuni di San Miniato e Fucecchio**

Proponente: **Comuni di San Miniato e Fucecchio**

Procedimento: **conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 co.3 e 4 della L.R.65/2014.**

Parere per la conferenza del 24 maggio 2023

Regione Toscana con nota del 18/05/2023 Ns.prot.n.25492 ha comunicato la convocazione della seduta per la conferenza di copianificazione, indicata all'oggetto, da tenersi in via telematica per il giorno 24/05/2023 al seguente collegamento <https://spaces.anycloud.com/spaces/60b0cc1213a6ba7739057f6b>

Considerate:

- la trasmissione della documentazione da parte del Comune di San Miniato per i Comuni di San Miniato e Fucecchio in data 30/01/2023 con Ns. prot.n. 5005 e relativi allegati;
- la trasmissione documentazione integrativa da parte del Comune di San Miniato per i Comuni di San Miniato e Fucecchio con nota 10/03/2023 con Ns. prot.n.13094;

Premesso che la variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, pubblicata sul BURT n. 11 del 13/03/2013, con la presente si confronta con la parte di elaborati relativi al Comune di Fucecchio.

DIREZIONE  
PROGETTI STRATEGICI

Palazzo Medici Riccardi  
1, via Cavour 50129 Firenze  
tel. 055. 2760400  
gianni.nesi@cittametropolitana.fi.it  
[cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)



## 1) PROPOSTE DI NUOVE PREVISIONI AL P.S.I. PER IL COMUNE DI FUCECCHIO

### Previsione “Polarità F1” – Golf Villa Sainati, località Biagioni

#### Localizzazione:

L'area d'interesse è ubicata al confine con il Comune di Altopascio e delimitata a Nord - Nord Est dall'asta idrica del Sibolla, [...] ad Ovest dalla **S.P.6** Traversa Valdinievole (della provincia di Lucca) ed a Sud dalla **S.P.60** Pesciatina (della Città Metropolitana). [...] *All'interno di questo ambito di valore paesaggistico, emerge la presenza del complesso di villa Sainati con relativo parco e pertinenze agricole, e altri di interesse testimoniale. In prossimità del fosso di Sibolla è presente anche un opificio dismesso (ex cartiera) potenzialmente recuperabile e riconvertibile a funzioni compatibili.* [...]

*L'area in oggetto si estende su una superficie morfologica prevalentemente pianeggiante con il complesso della villa Sainati nella porzione più elevata. Le aree verdi circostanti il complesso edilizio sono superfici agricole. L'area è interessata da una linea elettrica di alta tensione.*[...]

#### Destinazione:

##### Turistico – ricettivo

Recupero del complesso di Villa Sainati a destinazione turistico - ricettiva ed annesso campo da golf.

Le funzioni di accoglienza ed i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti.

#### Dimensionamento:

ST: mq.125.000 circa, Consistenza patrimonio edilizio esistente: mq.1.300 circa.

Si prevede il recupero delle superfici esistenti.

Non sono riportati indici volumetrici

#### Principali valutazioni del proponente:

valorizzare l'area con il recupero del complesso di Villa Sainati nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

l'area in esame ricade negli **artt.7, 12\*, 30** (in potenziamento) del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree di protezione storico ambientale “APS 278 - Biagioni”, strade di rilievo sovra comunale esistente S.P.60 Pesciatina.

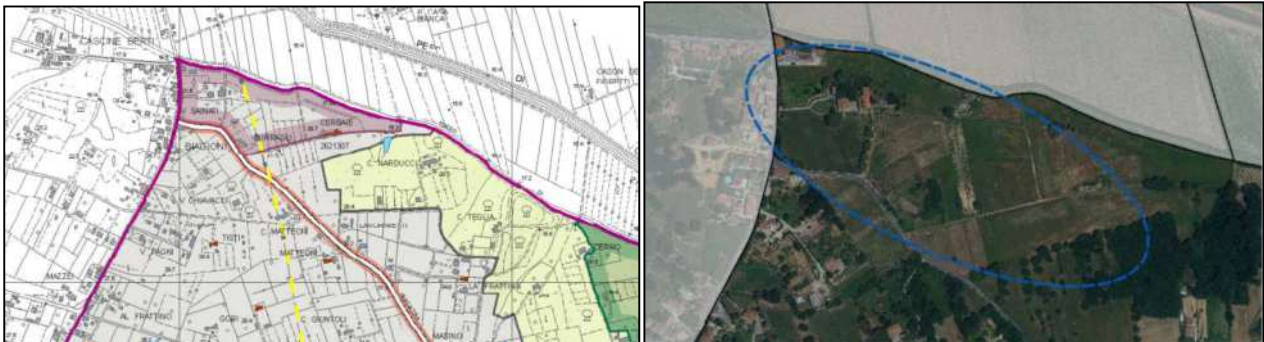
#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**alta** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

#### Conclusioni:

Dalla descrizione della scheda non risultano previste nuove costruzioni né nuovi volumi pertanto si ritiene la previsione non contrastante con il PTCP. La scheda nelle successive fasi del procedimento dovrà comunque implementare le indicazioni dell'art.12 delle N.A. del PTCP.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.



Estratto del PTCP




Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

**APS278 - BIAGIONI**  
(Fuocchio)

■ Fasce di protezione fluviale

**Superficie:** 9,47 ha



**Descrizione:** La zona intorno all'abitato Biagioni è un'area di fondovalle lungo il torrente dell'Usciana, coltivata a seminativi e caratterizzata da isolate pioppete, dalla quale si gode la vista delle montagne appenniniche.



**Vincoli:**  
Dlgs 42/2004 art.142:

lettera b	<input type="checkbox"/>	lettera c	<input checked="" type="checkbox"/>
lettera d	<input type="checkbox"/>	lettera f	<input type="checkbox"/>
lettera e	<input type="checkbox"/>	lettera h	<input type="checkbox"/>
lettera i	<input type="checkbox"/>	lettera m	<input type="checkbox"/>

beni paesaggistici specificamente individuati

beni soggetti a vincolo archeologico

beni soggetti a vincolo architettonico

Scheda dall'Atlante delle invarianti strutturali del PTCP

## Previsione “Polarità F2” – Ampliamento attività di lavorazione cippato, località Gallieno

### Localizzazione:

[..] L'area è posta al margine Est dell'abitato di Gallieno in una porzione spianata collinare pianeggiante dove è presente un'attività di lavorazione di cippato. Dall'area in esame si diparte il tratto iniziale del botro del Ghiandone e che confluisce più a Sud Ovest nella valle del rio Ponticelli.

### Destinazione:

#### Artigianale.

Realizzazione di piazzali per stoccaggio e di aree di sosta per mezzi di servizio, servizi igienici e locali tecnici a servizio dell'attività produttiva.

### Dimensionamento:

ST: mq.44.000, Consistenza patrimonio edilizio esistente: mq.600 con previsione di piano attuativo.

Non sono riportati indici volumetrici

### Principali valutazioni del proponente:

integrare l'intervento con il contesto del paesaggio attraverso adeguate sistemazioni a verde.

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

L'area in esame ricade negli **artt.7, 11\*, 30** (esistente) del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree fragili del territorio aperto “AF19 – Zone collinari delle Cerbaie”, strade di rilievo sovra comunale esistente **S.P.61** di Poggio Adorno.

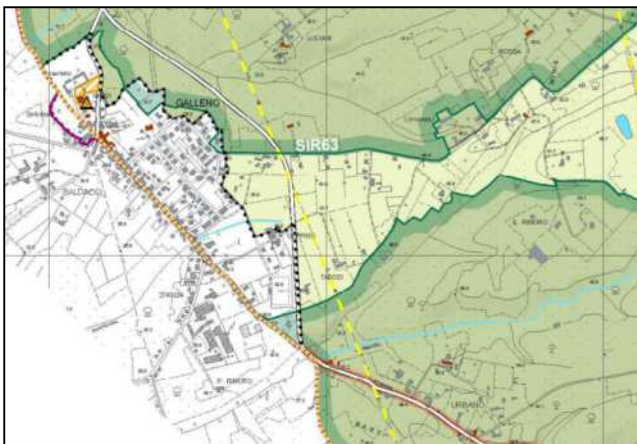
### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**alta** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP..

### Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5 e alle caratteristiche di fragilità indicate dalla scheda AF19 con il rispetto degli specifici obiettivi ed azioni indicati.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.

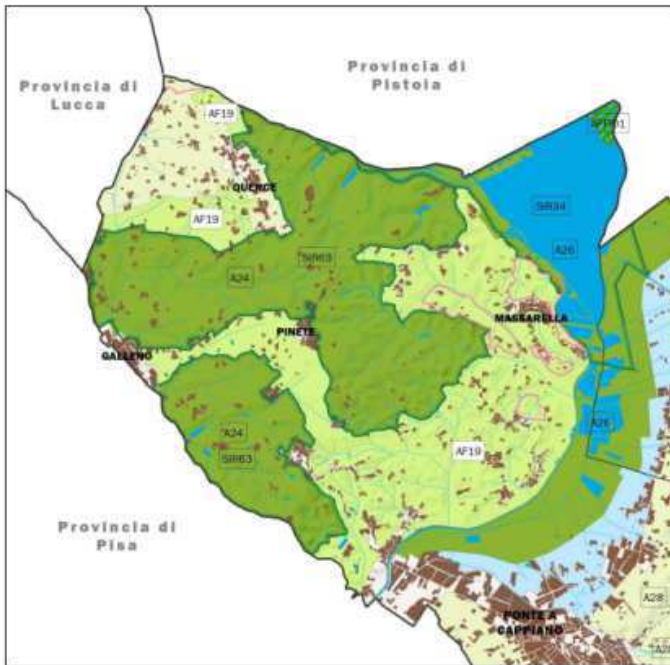


Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

**AF19 - ZONE COLLINARI DELLE CERBAIE**



**COMUNE:** Fucecchio  
**ESTENSIONE:** 1.528 ha  
**CONTESTO:**  
 PIT - Ambito di paesaggio n°17 (Valdarno inferiore).  
 PTCP - S.T. del Valdarno Empolese (Circondario Empolese Valdelsa).

**TIPOLOGIA DI FRAGILITÀ**  
 Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi.

**DESCRIZIONE**  
 Le Cerbaie sono delle modeste alture che separano la Valdinevole dall'ex palude di Bientina, limitate a nord dal fosso di Sibolla e l'area del Padule di Fucecchio e a sud dal fosso Usciana. L'area fragile funge da cuscinetto a protezione del SIR delle Cerbaie. Quasi due terzi del territorio comunale di Fucecchio sono inclusi nelle Cerbaie. L'area costituisce un'importante risorsa ecologica, essendo tuttora coperta in buona parte da una ricca vegetazione. Il bosco d'alto fusto è formato prevalentemente da pini marittimi e, in minor misura, da querceti. I "vallini" più umidi sono caratterizzati da un particolare microclima che favorisce la sopravvivenza di specie vegetali altrove estinte. Oltre ad ontani e carpini, vi incontriamo rari esemplari di abeti bianchi e un variegato sottobosco formato da agrifogli, viburni, corbezzoli, enche, brughi e specie ormai rarissime come la *Drosera rotundifolia*, pianta carnivora relictio di tundra di era glaciale, o l'*Osmunda regalis* (Felce fiordata), propria invece dei climi tropicali. La fauna è quella tipica dei boschi e delle macchie toscane: è possibile incontrarvi tassi, istrice, scoiattoli e, tra i volatili, gazze, picchi verdi, picchi muratori e taccole.

**AF19**

**AF19 – ZONE COLLINARI DELLE CERBAIE**



Nonostante queste preziose presenze naturali, il paesaggio delle Cerbaie è in larga misura anche il prodotto di interventi e pratiche attuate dall'uomo nel corso dei secoli. Il substrato geologico, costituito prevalentemente da materiali incoerenti pliocenici, mette in luce, a causa dell'erosione differenziale lungo le scarpate, evidenti livelli cementati che possono restare in rilievo rispetto agli strati sabbiosi meno compatti. Localmente la presenza di intercalazioni di materiali a granulometria diversa, determina, anche in funzione dell'esistenza di falde sospese o confinate, l'innescio di fenomeni franosi. Tale situazione è particolarmente evidente nelle fasce di contatto con le unità limose argillose quali sabbie argille e argille.

**CARATTERI SPECIFICI**

L'area è interamente compresa nel comune di Fucecchio.



A partire dall'VIII secolo, infatti, tutto il territorio delle Cerbaie appare, secondo fonti archivistiche, come un enorme feudo su cui i vescovi di Lucca esercitano una sorta di dominio temporale. Nel periodo altomedievale il paesaggio è caratterizzato da un uso del suolo piuttosto vario; la collina delle Cerbaie, coperta in gran parte da selve di querce, offre ampie possibilità di caccia; i boschi sono sfruttati per l'alimentazione dei suini, il legname per la costruzione di attrezzi rurali e per ardere; sono istituiti diritti di pesca nella Gusciana (Usciana) e di pascolo in spazi ritagliati più all'interno; la parte collinare orientale si apre già all'insediamento ed alla coltivazione, fino a penetrare gradualmente all'interno e configurare ai primi del Trecento, un limite tra selve e coltivi che resterà sostanzialmente inalterato per secoli e che corrisponde approssimativamente al limite attuale (asse Vedute-Massarella). La via Francigena è stata, insieme ai luoghi che ha attraversato, molto importante sia come via di comunicazione, sia come tracciato intorno al quale si svolgevano attività, soprattutto di

tipo economico, che spesso niente avevano a che vedere con l'assistenza ai pellegrini.

Il tratto della via Francigena compreso tra l'Arno e le Cerbaie, analizzato sulla base di testimonianze redatte da viaggiatori che elencarono le mansiones (luoghi di sosta), incontrate durante il percorso, compare per la prima volta in un documento redatto dall'arcivescovo di Canterbury Sigerico, contenente l'elencazione delle mansiones attraversate nel suo ritorno da un viaggio a Roma svoltosi tra il 990 e il 994.

Le Cerbaie hanno un paesaggio caratterizzato da ambienti ricchi di valore storico-culturale (paesaggio agrario e insediamenti sparsi) e di elevato interesse naturalistico-ambientale (boschi compatti, vallini umidi ed emergenze vegetazionali), che creano nell'insieme uno scenario paesistico di particolare valenza estetico-tradizionale.

Centri abitati presenti sono quelli di Ponte a Cappiano, Le Vedute, Massarella, Torre, Cinelli. Il suolo è principalmente composto da depositi quaternari, fluviali e lacustri. Le coperture agrarie e forestali principali sono seminativi, oliveti (anche su ciglionamenti), vigneti, boschi misti di conifere e latifoglie (pino marittimo), boschi d'alto fusto misto di latifoglie varie, boschi cedui di latifoglie (querce), brughiere e cespuglietti. Lungo la viabilità principale di Massarella si segnala la presenza di notevoli visuali sull'area palustre.

**AF19**

**AF19 – ZONE COLLINARI DELLE CERBAIE**



**PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITÀ  
PAESAGGISTICHE**

<b>diversità:</b> ricchezza/numero di caratteri/elementi paesaggistici e storici, naturalistici e antropici, urbanistici, naturalistici, storico-artistici ecc.	<b>integrità:</b> permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi)	<b>qualità visiva:</b> presenza di particolari qualità paesaggistiche, panoramiche, ecc.	<b>rarità:</b> presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari	<b>Angolo:</b> panoramia, distanti di visione storici e di caratteri culturali, storici, vicini, morfologici, naturalistici
--	--	--	--	--

**Integrità:**

Permane sul territorio il tracciato della Francigena, che qui mantiene i suoi caratteri storico-culturale più tipici legati al paesaggio agricolo, forestale e dell'edilizia rurale.

**Rarità:**

Le Cerbaie ospitano la *Drosera rotundifolia* L. var. *corsica* Maire, una pianta carnivora di era glaciale quasi unica al mondo. La sfagneta del vallino di San Martino è uno dei rarissimi siti dove si rinviene questa particolare varietà che, a differenza della forma tipica di *Drosera rotundifolia* (anch'essa presente), possiede brattee fogliari "carnivore" sull'infiorescenza. La sfagneta misura circa 1.000 mq ed ospita, inoltre, entità di assoluto pregio botanico come la felce florida (*Osmunda regalis* L.) e, fino a pochi anni fa, la bella genziana palustre (*Gentiana pneumonanthe* L.), probabilmente scomparsa a causa dei tagli fitosanitari e dei numerosi incendi che hanno interessato la zona.

**PARAMETRI DI LETTURA DEL RISCHIO  
PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE**

<b>sensibilità:</b> capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o degradazione del caratteri connotativi degrado della qualità complessiva	<b>vulnerabilità/fragilità:</b> condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi	<b>capacità di adattamento dinamico:</b> attitudine ad assorbire e ricambiare le modificazioni, senza alterazione essenziale della qualità	<b>stabilità:</b> capacità di mantenimento nell'efficacia funzionale del sistemi ecologici e situazioni di accenti antropici consolidate	<b>instabilità:</b> situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli usi antropici
---	--	--	---	--

**Sensibilità:**

Rischio diffuso per frana e scarsa manutenzione dei ciglioni dovuta alla scarsa remuneratività. Invasione di specie indigene come la robinia e il Matsucoccus una cocciniglia, appartenente a un gruppo di insetti fitomizi o succhiatori di linfa vegetale, che vive esclusivamente sul pino marittimo (*Pinus pinaster*). Edilizia rurale abbandonata, alcuni tratti della Strada Provinciale Romana Lucchese inadeguati al carico di traffico.

**Vulnerabilità/fragilità:**

Oltre al notevole valore paesistico e culturale dell'area caratterizzata da aree scarsamente urbanizzate e punti panoramici sul vicino Padule di Fucecchio, le Cerbaie rappresentano un'area di altissimo valore ambientale. I suoi vallini hanno conservato fino ad oggi specie vegetali e animali molto rare in un habitat caratterizzato da un delicato equilibrio, che necessita attenzione per poter conservare e trasmettere alle generazioni future la propria biodiversità.

**OBIETTIVI**

- Il territorio, proprio in ragione dell'alto valore paesaggistico ed ambientale espresso, richiede una politica di gestione in grado di salvaguardarlo nei suoi valori di insieme, che tenga conto sia degli aspetti naturali sia di quelli produttivi legati per la maggior parte alle colture agro-forestali. La scelta di un uso economico compatibile della risorsa ambiente è legata ad opportune politiche di protezione dell'assetto idrogeologico e forestale, di tutela e valorizzazione degli insediamenti storici in area montana e del patrimonio edilizio rurale, di difesa e rivitalizzazione del paesaggio agrario storico;
- Attivare nelle aree a maggior rischio di instabilità politiche di tutela ambientale che dovranno assicurare la manutenzione e ricostituzione dei sistemi di drenaggio e particolare cura dovrà essere posta alla mitigazione dei fenomeni di franamento e alla forte erosione.
- L'area deve assolvere la funzione di polmone verde incrementare la possibilità di fruizione turistica e ricreativa, data la sua posizione centrale rispetto ad aree fortemente antropizzate e inquinate e la presenza di formazioni forestali di interesse naturalistico e paesistico.

**AZIONI**

- Tutela dei paesaggi tramite la protezione di particolari siti o ambiti di valore storico-culturale e naturalistico ma anche attraverso la definizione di precisi margini degli abitati e la ricerca di un nuovo equilibrio che rispetti le peculiarità dei singoli centri, e la previsione di usi del suolo appropriati rispetto alle caratteristiche intrinseche di ogni sito;
- Accanto alla creazione di risposte adeguate a un turismo della salute e dello svago in ambiente salubre, sarà opportuno promuovere particolari itinerari (le reti di sentieri e percorsi escursionistici) utili anche per la valorizzazione della tipicità locale

**AF19**

**AF19 – ZONE COLLINARI DELLE CERBAIE**



sotto molteplici aspetti.

- La frequenza del pubblico dovrà essere regolata e indirizzata al fine di limitare i pericoli di incendi e di impedire l'accesso al bosco dei mezzi motorizzati.
- Tutela delle visuali percepite dalla viabilità panoramica attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue;
- Dovrà essere assicurata una adeguata disciplina per l'installazione della cartellonistica pubblicitaria lungo la viabilità panoramica.
- Nelle zone con grado di pericolosità idrogeologica elevato dovrà essere impedita qualsiasi forma di insediamento, mentre le opere di infrastrutturazione dovranno essere limitate allo stretto necessario, previa l'adozione degli opportuni dispositivi di prevenzione e mitigazione del dissesto idrogeologico (drenaggi per le acque superficiali, riprofilatura dei corsi d'acqua, revisioni delle arginature, consolidamento delle scarpate).

**AF19**

## Previsione “Polarità F3” - Polarità sportiva maneggio Assia”

### Localizzazione:

Bigattiera II

[..] L'area in esame, circondata dal bosco delle Cerbaie, si estende dalla Via Bigattiera a Nord Ovest verso il tracciato a Sud Est di un corso d'acqua, che confluisce più a Sud Ovest nel rio Lisabetto. La morfologia si presenta piuttosto pianeggiante nella porzione più alta edificata per poi degradare a bassa pendenza verso Sud Est. [..] Nel luogo è presente il complesso agriturismo Assia, caratterizzato da numerosi edifici di matrice rurale e strutture di recente costruzione, dove sono svolte attività ricreative, sportive (maneggio, tennis, piscina), ospitalità e ristorazione.

### Destinazione:

**Impianti sportivi, servizi, turistico ricettiva.**

[..] Consolidare e valorizzare la polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la sistemazione complessiva degli spazi e delle aree scoperte.

### Dimensionamento:

ST: mq.172.000, Consistenza patrimonio esistente mq. 3.200. Incremento fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti autorizzate. Non sono riportati indici volumetrici

### Principali valutazioni del proponente:

Assicurare una corretta integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico.

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

L'area in esame ricade negli **artt.7, 8, 11\*, 15** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree protette A24 - Cerbaie [..], aree fragili del territorio aperto “AF19 – Zone collinari delle Cerbaie”, Biotopi e Geotopi – rete ecologica provinciale: “SIR 63 - Le Cerbaie”.

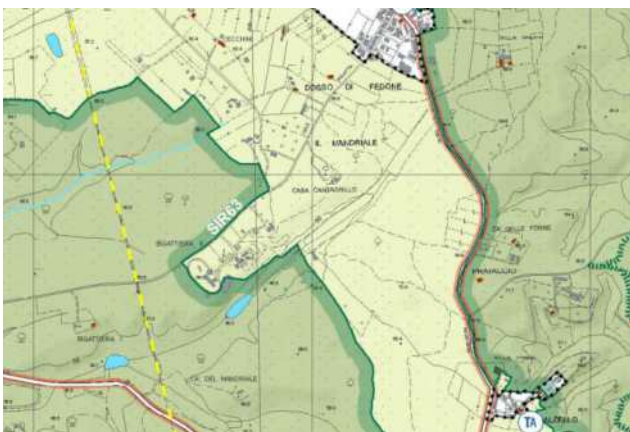
### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**alta** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

### Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5 e alle caratteristiche di fragilità indicate dalla scheda AF19 con il rispetto degli specifici obiettivi ed azioni indicati.

Si rimanda per quanto di competenza regionale al SIR 63 le Cerbaie.



Estratto del PTCP





Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### Previsione “Polarità F4” – Polo Turistico green Parco delle Cerbaie”

#### Localizzazione:

[..] L'area interessa un versante collinare posto tra l'abitato delle “Le Vedute” ad Est, quello di “Urbano” ad Ovest, dalla **S.P.15** a Nord e dalla **S.P.61** a Sud; presente un centro ippico dismesso. [..] L'assetto morfologico che comprende porzioni di versante in spianata ed in scarpata.[..] Al margine Nord e Sud della zona scorrono dei corsi d'acqua minori tributari del rio Lischeto le cui acque si dirigono verso Ovest nella valle del rio Ponticelli. L'area è boscata ed all'interno del SIR “Le Cerbaie”.[..]

#### Destinazione:

**Turistico ricettiva** (campeggio/glamping (campeggio di lusso)).

[..] Riqualificare e rigenerare le strutture esistenti, attraverso la creazione di una polarità turistica articolata all'interno di un parco con tipologie di accoglienza diversificate ( hotel, glamping ), e servizi di supporto, nonché spazi per attività ricreative collegati allo sport ed il tempo libero. La nuova polarità si pone a servizio del turismo sportivo, naturalistico ed escursionistico collegato alla fruizione delle Cerbaie e della Via Francigena; inoltre potranno essere individuati spazi per attività didattiche anche collegate all'agricoltura.

#### Dimensionamento:

ST: mq.941.000, Consistenza del patrimonio edilizio esistente: mq.2.200. Incremento della S.E. fino al 50%. Per la funzione di camping/glamping è ammessa la superficie per un massimo di 35 bungalows e servizi, fino ad un massimo di mq. 900 comprensivi di servizi. Non sono riportati indici volumetrici

#### Principali valutazioni del proponente:

Riqualificare le strutture esistenti, salvaguardare l'assetto morfologico in termini di stabilità e ambiente, rispettare i caratteri del paesaggio comprensivi degli elementi naturalistici distintivi.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

l'area in esame ricade negli **artt.7, 8, 15, 30** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree protette [..] A24 - Cerbaie, Biotopi e Geotopi – rete ecologica provinciale: “SIR 63 - Le Cerbaie”, strade di rilievo sovra comunale di potenziamento **SP 15** Romana-Lucchese.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**alta** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP..

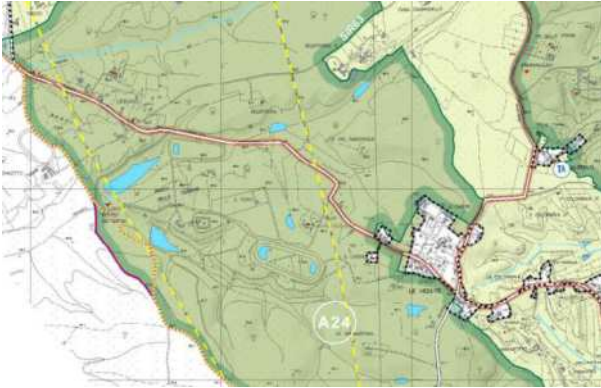
#### Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Si rimanda per quanto di competenza regionale al SIR 63 le Cerbaie.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.

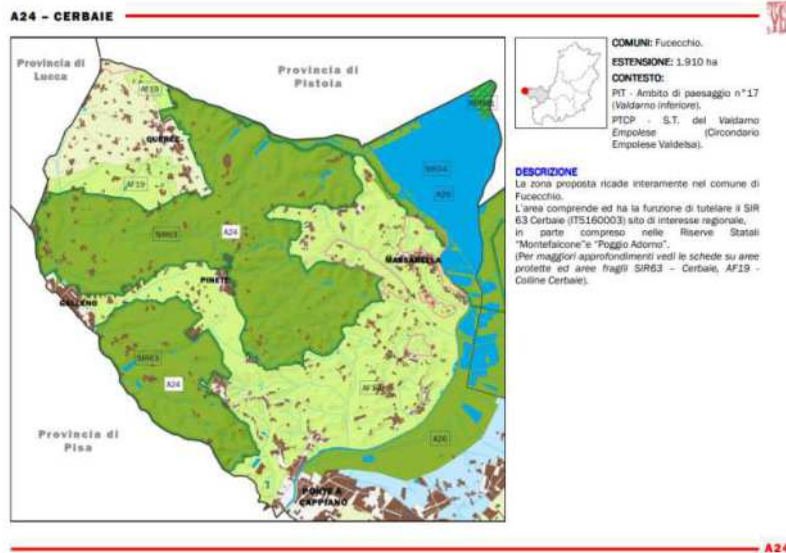


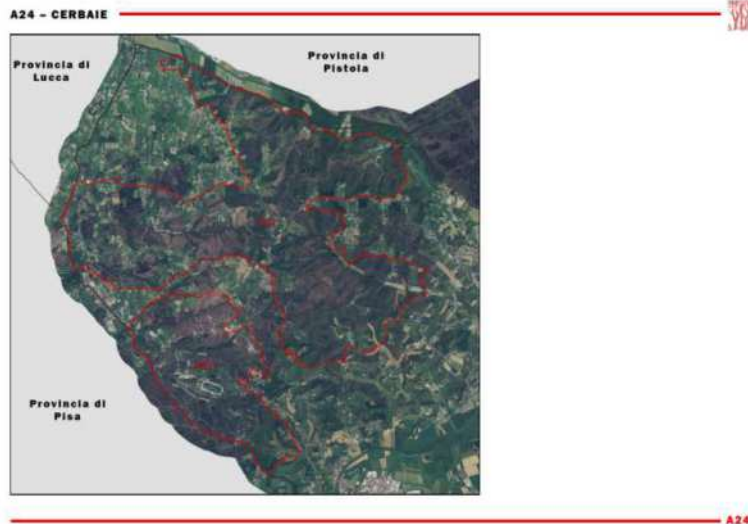


Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento





## Previsione “Polarità F5” – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni”

### Localizzazione:

[..] L'area è posta a Sud di Poggio Pieracci e della S.P.111 ed interessa il lago Crocialoni dove sulla sponda a Nord Est è presente una struttura sottoutilizzata. Il lago artificiale ha dei corsi d'acqua immissari che scendono giù dalla parte sommitale del versante dove sono presenti i nuclei abitati di Dreoli e Cinelli a Sud dell'area in esame; ed ha un corso d'acqua emissario, che scende a Nord verso il padule di Fucecchio fino all'asta del Sibolla che scorre alla base delle Cerbaie. [...] A margine del lago Crocialoni è presente una struttura in muratura.[..]

### Destinazione:

#### **Turistico – Ricettiva.**

Alloggio di guardiana, servizi di supporto all'attività turistica e ricettiva sportiva ( bike, pesca, relax, ecc. ).

### Dimensionamento:

ST: mq.97.000, possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di mq.200. Non sono riportati indici volumetrici

### Principali valutazioni del proponente:

[..]L'obiettivo è la valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità turistico ricettiva collegata alla ristorazione ed al tempo libero, [...] da realizzarsi attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico. [...] L'area è in vincolo paesaggistico, in area boscata e vincolo idrogeologico, e in SIR Le Cerbaie, è quindi necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente lacustre con i suoi elementi naturalistici distintivi.

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

L'area in esame ricade negli **artt.7, 8, 15** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree protette [...] A24 - Cerbaie, Biotopi e Geotopi – rete ecologica provinciale: “SIR 63 - Le Cerbaie.

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**media, alta ed elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

### Conclusioni:

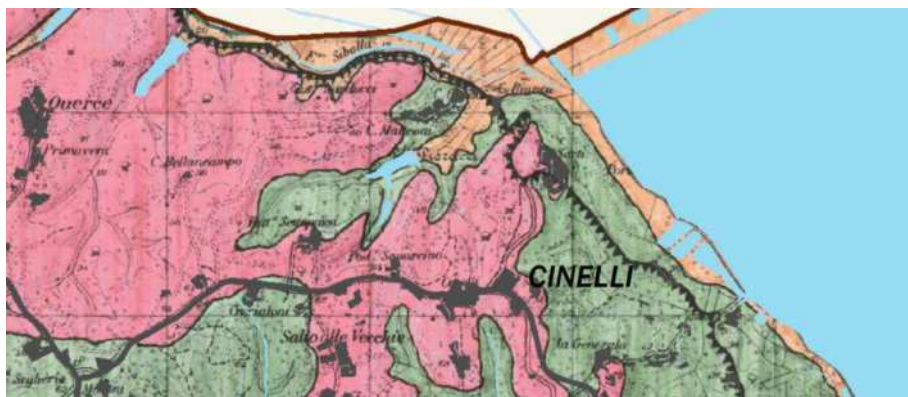
Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Si rimanda per quanto di competenza regionale al SIR 63 le Cerbaie.

Il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### Previsione “Polarità F6” – Centro visite Padule”

#### Localizzazione:

[..] *A margine dell'area umida, in località Casotto del sordo, vi è una struttura in legno attualmente utilizzata per attività ricreative/punto ristoro da associazioni locali. [..] L'area è situata alla base del rilievo collinare delle Cerbaie confinante con il Padule di Fucecchio e rappresenta un punto di accesso per il padule. [..] La morfologia è pedicollinare con il raccordo padule in modesta pendenza. [..] Il canale del Capannone rappresenta la via dell'acqua di accesso al padule ed alle aree lacustri presenti nel periodo di magra.*

#### Destinazione:

##### **Centro Visite e servizi connessi**

L'obiettivo è la valorizzazione del padule migliorandone la fruibilità pubblica attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del punto di accesso e del sistema dei percorsi. Saranno promosse azioni di valorizzazione per un turismo naturalistico sostenibile, anche in riferimento agli itinerari di interesse storico quali la via Francigena e Romea; a tal fine potrà essere prevista la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale Casotto del Sordo per la realizzazione del centro visite e dei servizi connessi, nel rispetto dei caratteri naturalistici ed ambientali che connotano il luogo.

#### Dimensionamento:

S.T.: mq. 26.000 circa, Consistenza patrimonio edilizio esistente mq.60 circa, realizzazione servizi e spazi per il ristoro di supporto alle attività esistenti per una S.E. max mq.100. Non sono riportati indici volumetrici.

#### Principali valutazioni del proponente:

Salvaguardare l'assetto morfologico ed ambientale, rispettare i caratteri del paesaggio con i suoi elementi naturalistici distintivi specie la flora e la fauna delle aree lacustri.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

l'area in esame ricade negli **artt.7, 8, 15** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree protette [...] A26 - ed area contigua del Padule di Fucecchio, Biotopi e Geotopi – rete ecologica provinciale: “SIR 34 – Padule Fucecchio”.

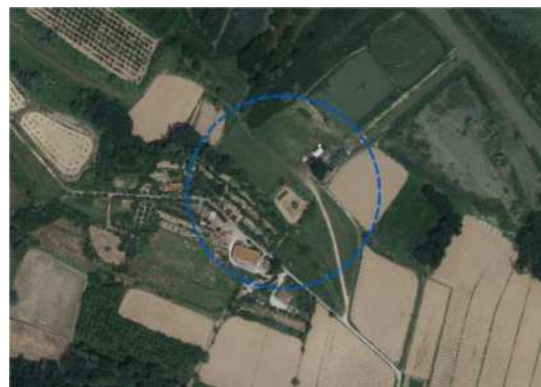
Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**media ed elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

**A26 - PADULE DI FUCECCHIO**



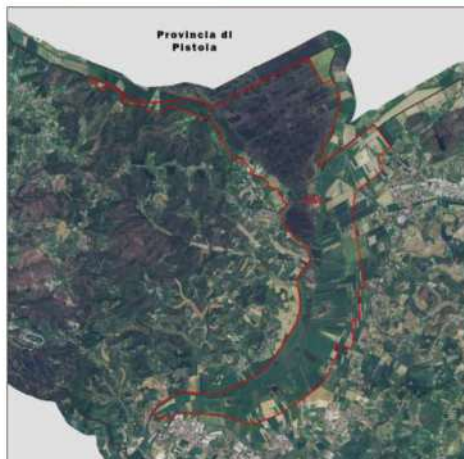
COMUNE: Fucecchio e Cerreto Galdi  
ESTENSIONE: 1.155 ha  
CONTESTO: PIT - Ambito di paesaggio n°17 (Valdarno inferiore)  
PTCP - S.T. del Valdarno Empolese (Circondario Empolese Valdelsa).

**DESCRIZIONE**  
L'area comprende ed ha la funzione di tutelare l'attuale riserva naturale provinciale Padule di Fucecchio (899219 con la sua area contigua e il SIR 34 Padule di Fucecchio (75130007) sito di interesse regionale. La zona individuata ha una forma triangolare, che confina ad est con il SIR 63 (Cerbaie) ad ovest con il SIR 44 (Bosco di Chiusi), a sud segue il canale Usciana e ad nord-ovest con un lembo comprende parte dell'area intorno al fosso di Sibolla. Il padule di Fucecchio è l'area umida interna più estesa d'Italia ed ha un'importanza strategica nei percorsi della fauna migratoria europea, nel corso dell'anno si possono trovare nel padule oltre 190 specie di uccelli, tra cui varie specie di anatre. Si trovano inoltre nell'area moltissime specie floreali favorite anche dalla posizione dell'area, fraposta a due aree climatiche diverse, quella mediterranea e quella continentale. La vegetazione più caratteristica dell'area è costituita dal canneto, a dominanza di cannuccia di palude *Phragmites australis* e dal canneto, a dominanza di samolite *Carex elata*; le porzioni più meridionali sono invece occupate da un impianto artificiale di gruppo *Populus sp.* (in abbandono) e da arbusti a dominanza di salice cinereo *Salix cinerea* e di una leguminosa esotica, *Amorpha fruticosa*, in aumento ed ormai infestante anche nel canneto e nel caneto.



A26

**A26 - PADULE DI FUCECCHIO**



Rare o mancanti gran parte delle più importanti emergenze floristiche presenti in altre parti del padule.  
Merita segnalare la presenza di giunco fiorito *Butomus umbellatus*, giglio d'acqua *Iris pseudacorus*, *Typhoides arundinacea*, *Stachys palustris*, *Carex rostrata*. Tra le specie segnalate di avifauna nidificante, emerge la presenza di raticora *Nycticorax nycticorax*, garzetta Egretta garzetta, airone cenerino *Ardea cinerea*; tra le altre specie nidificanti merita citare tuffetto *Tachybaptus ruficollis*, fagota Fulica atra, tranello *Podiceps minutus*, cavaliere d'Italia *Himantopus himantopus*, corriere piccolo *Charadrius dubius*, martin pescatore *Acridothera tristis*, cacciatore *Locustella luscinioides*, cannaia *Acrocephalus scirpaceus* e cannaionessa *Acrocephalus arundinaceus*. Più numerose le specie presenti nei periodi migratori e nello svernamento.



A26

**Previsione “Polarità F7 – Polarità turistica Cavallaia”**

Localizzazione:

[..] L'area è posta a Nord dell'abitato di Cavallaia lungo la **S.P.111** su di un piccolo poggio che si affaccia sul sottostante padule di Fucecchio. La morfologia è di modesto rilievo che si estende come dorsale da Sud Est verso Nord Ovest separando ad Est il padule ed a Ovest la vallecchia percorsa dal rio della Valle di Massarella che confluisce a Sud verso il canale di Usciana. L'area è estesa al SIR delle Cerbaie ed al SIR del Padule di Fucecchio.[..]

Destinazione:

**Turistico - Ricettiva**

L'obiettivo è la previsione di una polarità turistico ricettiva, glamping o case mobili. Recupero degli immobili già presenti per le attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni ecc.

Riqualificazione dell'esistente con incremento della Superficie edificabile esistente fino al 50% . Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per massimo 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di mq.100 di Superficie edificabile.

Dimensionamento:

ST: mq.23.000 circa;

Consistenza del patrimonio edilizio esistente: mq. 65 circa;

SE esistente incremento fino al 50%, massimo 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di mq.100 di SE.

Non sono riportati indici volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

Le strutture dovranno essere ben integrate nel contesto ambientale e paesaggistico.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.16 dello Statuto del territorio):

la superficie in esame ricade negli **artt.7, 11\*, 12\*, 30** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, aree fragili del territorio aperto “AF 19 – Zone collinari delle Cerbaie”, secante l’area di protezione storico ambientale “APS 274 - Massarella”, “strade di rilievo sovra comunale - esistente” **S.P.111** di Massarella.

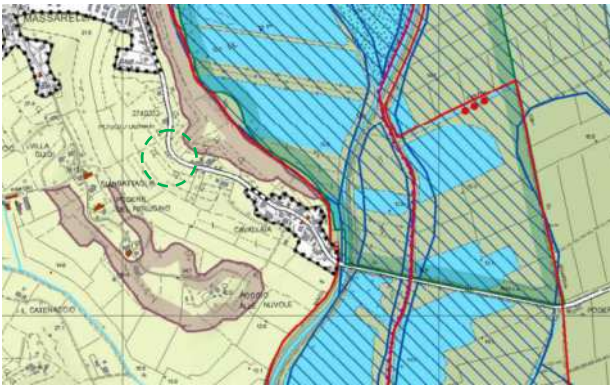
Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all’inquinamento):

**media** vulnerabilità ai sensi dell’**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l’intervento possa essere compatibile con il PTCP ( purché sia evitato l’interessamento volumetrico nella APS 274 ) a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5 e alle caratteristiche di fragilità indicate dalla scheda AF11 con il rispetto degli specifici obiettivi ed azioni indicati.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all’inquinamento

**AP5274 - MASSARELLA**  
(Fucecchio)  
« Zone paesistico-panoramiche »

Superficie: 47,16 ha



**Descrizione:** Massarella è situata sulle Cerbaie, basse colline che dominano il Pisdiule, raro esempio di zona umida dove, oltre a piante e fiori acquatici unici al mondo, si possono annoverare anche rarissime specie di uccelli stanziali e migratori. Il primo documento ufficiale su Massarella risale al 25 Febbraio 1996 ed è un editto imperiale di Ottone III, in virtù del quale l'antica Pieve di Massa Piscatoria (nome originario di Massarella) veniva inclusa tra i possedimenti di Antonino, Vescovo di Pistoia nella cui Diocesi restò per otto secoli.

**Vincoli**  
Map. 42/2004 art.142:

lettera h	<input type="checkbox"/>	lettera i	<input type="checkbox"/>
lettera d	<input type="checkbox"/>	lettera f	<input type="checkbox"/>
lettera g	<input type="checkbox"/>	lettera k	<input type="checkbox"/>
lettera l	<input type="checkbox"/>	lettera m	<input type="checkbox"/>

beni paesaggistici specificamente individuati   
beni soggetti a vincolo archeologico   
beni soggetti a vincolo architettonico




## Previsione “Polarità F8 – Polarità sportiva San Pierino”

### Localizzazione:

[..] L'area è situata al margine Nord Est dell'abitato di San Pierino confinante con gli impianti sportivi comunali esistenti (sono presenti campi da gioco coperti e scoperti, con relative strutture di servizio), in un contesto pianeggiante.[..]A Sud del fiume Arno.

### Destinazione:

#### Impianti sportivi e servizi.

[..]L'obiettivo è la qualificazione ed il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento ed il miglioramento della dotazione dei servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP. L'intervento deve prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce.

### Dimensionamento:

S.T.: mq.29.000 circa, Consistenza patrimonio edilizio esistente mq.120 circa.

Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una S.E. massima di mq.200.

Non sono riportati indici volumetrici.

### Principali valutazioni del proponente:

La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità, *difficile fattibilità idraulica salvo la realizzazione di opere strutturali[..]*

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

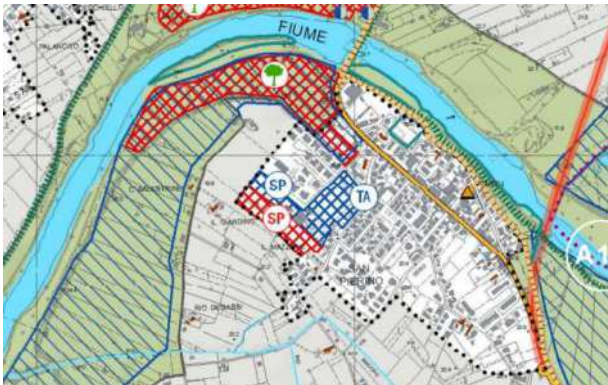
l'areale ricade in territorio urbanizzato ed in servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale esistenti e di progetto **SP** (poli sportivi e ricreativi con bacino di utenza rilevante) e contiguo al TA (potabilizzazione e depurazione acque), disciplinati rispettivamente dagli artt.22 e 24 delle N.A.

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'art.2 delle N.A. del PTCP.

### Conclusioni:

L'intervento ricade in ambito urbano ed in aree già previste a poli sportivi, si ritiene pertanto compatibile al PTCP. Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### **Previsione “Polarità F9 – Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia”**

#### Localizzazione:

[..]L'area pianeggiante, si estende verso Sud della SR 436, tra l'abitato di San Pierino, la ferrovia Firenze – Pisa, la SGC FI-PI-LI; comprendendo parte della via delle Viole e via Petroio, oltre al cimitero di San Pierino, ad un distributore di carburanti e ad un impianto di betonaggio oltre ad insediamenti civili diffusi. A margine Est dell'area è presente un corso d'acqua del reticolo minore che confluisce nel fiume Arno più a Sud.

#### Destinazione:

Servizi e spazi per l'accesso intermodale ciclabile/auto/ferrovia, individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, attività di deposito e recupero materiali.

[..]All'interno di un progetto complessivo di riqualificazione, potrà essere previsto il consolidamento e la riorganizzazione delle attività produttive esistenti, la localizzazione di servizi, comprese le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico (sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive), nonché spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### Dimensionamento:

S.T. dell'area interessata dalla previsione: circa 315.000 mq.

Consistenza patrimonio edilizio esistente: N.D.

Previsione di S.E. 1000 mq. per servizi, ristoro, attività direzionali strettamente collegate con la funzione intermodale, oltre ad aree per parcheggi scambiatori, ecc.

Non sono riportati indici volumetrici.

#### Principali valutazioni del proponente:

Tutti gli interventi sono subordinati alla riqualificazione complessiva dell'ambito, anche dal punto di vista paesaggistico.



Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

l'areale ricade in parte in territorio urbanizzato art.22, in parte in territorio aperto art.7 e aree protette [...] A12 – Arno art.8, in parte in interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico (casse di esondazione) art.4, interseca inoltre una strada regionale esistente SR 436 art.30, e dei percorsi attrezzati art.16.

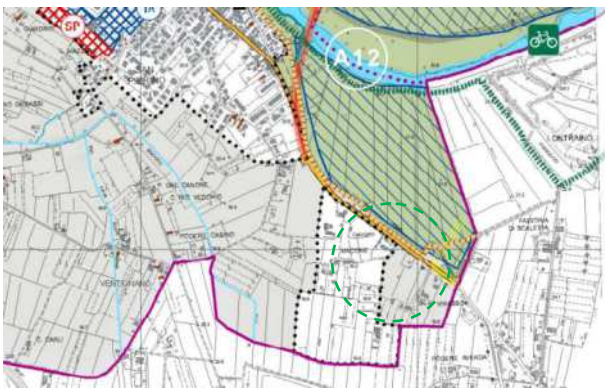
Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, l'intervento volumetrico è preferibilmente localizzabile nell'ambito urbano, qualora ciò non sia possibile e anche localizzabile in territorio aperto dovrà recepire la disciplina statutaria in particolare relativa ai criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.

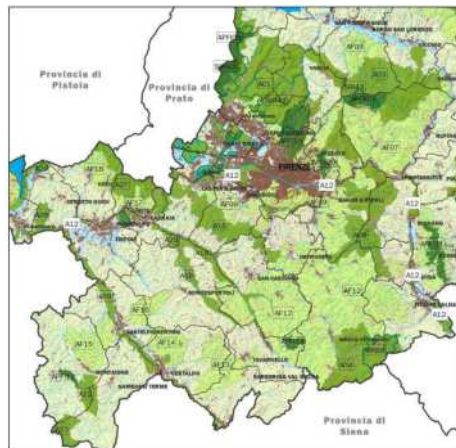


Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

**A12 - ARNO**



**COMUNE:** Firenze, Signa, Lestra a Signa, Scandicci, Campi Bisenzio, Bagno a Ripoli, Fiesole, Pontassieve, Pelago, Rignano sull'Arno, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno, Ruggiano, Montepulciano, Capraia e Lince, Empoli, Vinci, Carraro Guidi e Fucecchio.

**ESTENSIONE:** 4.566 ha

**CONTESTO:**  
PT - Anodi di passaggio n°7 (Prato e Val di Bisenzio), n°9 (Mugello), n°16 (Area fiorentina), n°17 (Valdarno inferiore) e n°18 (Valdarno superiore).

**PTCP - S.T. dell'Area fiorentina, S.T. della Val di Sieve, S.T. del Valdarno superiore fiorentino e S.T. del Valdarno Empiolese (Circondario Empiolese Valdarno).**

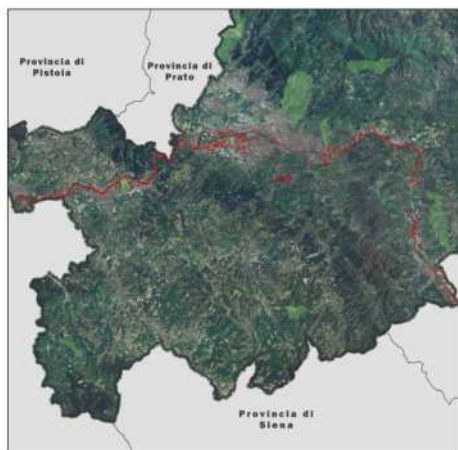
**DESCRIZIONE**

Si tratta di un ambito di reperimento per l'istituzione di un'area protetta che presenta caratteristiche particolari, con problemi diversi da quelli dei parchi e delle aree che si estendono su superfici più compatte e in zone di scarso popolamento, nelle quali la naturalità è conservata su più larghi spazi. L'ambito è, infatti, costituito da una fascia lineare più o meno stretta lungo il fiume Arno, che è un elemento naturale ma molto trasformato dall'azione dell'uomo, che ha deviato il corso, realizzato argini e costruzioni che rendono il sistema fluviale particolarmente vulnerabile. Comunque l'ambito presenta caratteri di naturalità accessibili, tratti di vegetazione ancora permanente, elementi storico-architettonici ed insediativi rilevanti.



**A12**

**A12 - ARNO**



Il paesaggio della piana attraversata dall'Arno è caratterizzato da un'articolazione minuta di orti e di sistemi particolari complessi. La componente naturalistica costituisce una parte del sistema ambientale dell'Arno estremamente diversificata in termini numerici e qualitativi, in relazione alle differenti tipologie ambientali che si possono ad oggi individuare lungo il Fiume e le sue pertinenze. Rispetto agli ambienti originari, l'uomo ha da tempi remoti apportato modifiche assai profonde che hanno avuto la conseguenza di determinare una perdita generale di naturalità ma anche un aumento della varietà ambientale, attraverso la presenza di varie fasi di degradazione dei biotopi climati. Le situazioni che quindi, attualmente, si possono riscontrare sono assai varie e rappresentano, anche a breve distanza tra loro, differenti stadi evolutivi (sia per la vegetazione, sia per la fauna, sia per le caratteristiche fisiche) di una naturale riconquista da parte delle componenti vegetale ed animale del Fiume e delle aree circostanti. Il grado di diversificazione e di naturalità dei diversi tratti è correlato, in linea di massima all'entità, alle tipologie, alla frequenza ed alla distanza temporale delle modificazioni apportate dall'uomo.

Di particolare rilievo è l'area dei Renai, compresa in un'ampia zona di circa 270 ha situata tra il Fiume Bisenzio, la via dei Bassi e il Fiume Arno. L'area, sostanzialmente pianeggiante, è stata interessata per circa 30 anni da attività di escavazione che hanno trasformato sensibilmente il territorio attraverso la realizzazione di una serie di laghetti artificiali. Nel 1997 il Comune di Signa, con Piano Attuativo "Varianti di recupero delle aree di casa dell'Isola dei Renai per la realizzazione di un parco naturale", ha classificato l'area come zona "P Parchi. Detto Piano Attuativo è stato approvato con delib. CC n. 138 del 22.12.1997 come variante al PRG e in adeguamento al PPAE, ai sensi dell'art. 40, c. 2 lettera f, della LR 5/95. La suddetta Variante al PRG, prevede la possibilità di nuove escavazioni nel limite del 30% di



**A12**

**A12 - ARNO**

quanto già scavato e la realizzazione di un parco naturale. Successivamente è stata approvata una variante al Piano Attuativo (Delib. CC n. 23 del 29.03.2004) con l'intento di privilegiare la rinaturalizzazione dell'area attraverso la realizzazione di un grande invaso centrale, caratterizzato da un andamento di sponda articolato, il nuovo invaso è il risultato dell'unione di 5 laghetti esistenti mediante ulteriori escavazioni. Il piano attuativo prevedeva che l'esecuzione degli interventi potesse essere suddivisa in più lotti funzionali, oltre all'adeguamento alle nuove opere infrastrutturali aventi valenza sovcomunale, fra le quali la cassa di espansione dei Renai comprendente interventi per la riduzione del rischio idraulico nel bacino del Fiume Arno.

La Provincia, nell'ambito della redazione di uno studio di fattibilità per il Parco Fluviale dell'Arno, ha individuato quattro settori fortemente interconnessi su cui operare: la sicurezza idraulica, la riqualificazione fluviale, l'assetto naturalistico, la riappropriazione territoriale. La principale linea-guida di questo progetto sono il rispetto dell'ecosistema fluviale, con l'obiettivo di coniugare le esigenze di mantenimento degli habitat e di protezione idraulica e morfologica (e quindi di messa in sicurezza dei territori) con le opportunità di riqualificazione ambientale del fiume Arno e dei principali affluenti. Nello studio di fattibilità per il parco fluviale dell'Arno sono stati definiti una serie di habitat o meglio, di unità fisionomiche che caratterizzano in arte ed arte quali possono essere associate in modo reale o potenziale le diverse specie floristiche. Complessivamente ne scaturisce un ecosistema che, benché fortemente disturbato da attività di antropizzazione, presenta innumerevoli situazioni di interesse. Fra queste sicuramente alcune fra le "terrazze" più importanti del Centro Italia.

In particolare risultano di grande interesse le specie eremiche su cui è stato svolto un accurato censimento in collaborazione con la LPU che ha evidenziato sorprendenti risultati in termini di abbondanza e rarità delle specie presenti. Ulteriori contributi sono stati raccolti per anfibi, rettili e pesci. Sull'argomento è stato anche sviluppato un indice di valore antifaunistico indicativo di rarità ed abbondanza delle specie censite. Nell'ambito degli interventi di manutenzione delle sponde e di prevenzione del rischio idraulico, l'occasione da cogliere è il recupero e la valorizzazione del paesaggio fluviale e degli usi ad esso connessi, al fine di favorire un rinnovato e qualificato uso sociale. Il progetto di Parco fluviale è parte di un più generale programma di interventi che interessano l'Arno, tra cui la realizzazione di piste ciclabili e di infrastrutture per la mobilità.

Ulteriori interventi sono quelli di tipo strutturale previsti dal "Piano strategico relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno" redatto dall'Autorità di Bacino, che individua le aree, sulle quali insistere il vincolo di modificabilità assoluta, destinate alla realizzazione di casse di espansione, oltre ad altre aree di pertinenza fluviale, anch'esse soggette a particolari normative (vedi "il rischio idraulico" Titolo Primo dello Statuto del territorio). Per quanto riguarda la realizzazione della "Diciopista dell'Arno" si rimanda alle descrizioni contenute nella Monografia relativa al sistema territoriale dell' "Area fiorentina".

1 Nell'ambito delle iniziative promosse dal "Piano 2020 - Assessorato per il Parco Strategico dell'Area Fiorentina" il Gruppo di Progetto sul tema "Arno e le sue rive" ha commissionato al Gruppo di Progetto "Arno e le sue rive" una serie di studi di fattibilità per la realizzazione di un Parco Fluviale dell'Arno, a seguito di un'approvazione dell'Assemblea 2020 del Comitato Intercomunale con l'Autorità di Bacino, su ha prodotto lo studio di fattibilità.

2 Una gara per il progetto è stata individuata, agli inizi degli anni 90, nell'area comunale di Firenze, in zona Pibbenzoni, a breve distanza dalla via senese dell'Arno e dalla confluenza nel torrente Ispice, cioè la strada in una piccola zona umida, sul fondo di un vecchio bacino di escavazione di ghiaia, dove sono ancora visibili i resti di un vecchio sistema di argini. In questi anni sono stati realizzati i laghi. Nei primi anni si sono state create anche cinque di isole fluviali, ma in se sono invertebrate alle tre specie: barbuta, anone guastolunga e signa collettiva. In un'isola di circa 200 mq. Sono state piantate a Torino il farnace girasole in Italia installata in ambiente completamente artificiale. Quanto alle rive, il progetto prevede l'installazione di una serie di opere di protezione, tra cui: argini, muretti, cascate, gallerie, ponti, scale, ecc. Le strutture sono in cemento e vengono convalidate e installate mediante tra macine ed argilla, ma sono ancora in fase di progettazione. Sono state anche installate alcune opere di protezione, tra cui: argini, muretti, cascate, gallerie, ponti, scale, ecc. Sono state anche installate alcune opere di protezione, tra cui: argini, muretti, cascate, gallerie, ponti, scale, ecc.

3 Vedi "Ad Arno, verso un parco fluviale dell'Arno" a cura di L. Enrico e L. Uberti, Firenze, Aut. 2008



**A12**

## Previsione “Polarità F10 - Polarità sportiva Ponte a Cappiano”

### Localizzazione:

[..]L'ambito, in cui è già presente un campo sportivo comunale, ricade in una zona pianeggiante a margine del tessuto insediativo di Ponte a Cappiano, direttamente accessibile dalla viabilità principale, viale Cristoforo Colombo. Ai margini dell'ambito è presente l'ambito fluviale del canale Usciana e, a nord, il limite dell'area contigua dell'area protetta padule di Fucecchio.[..]

### Destinazione:

#### Impianti sportivi e i servizi.

L'obiettivo è il potenziamento della zona sportiva e dei relativi servizi. Dovranno essere previsti spazi di relazione a verde e parcheggi. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il corridoio fluviale dell'Usciana ed il percorso della Francigena.

### Dimensionamento:

ST dell'area interessata dalla previsione: Circa 52000 mq

SE massima: 200 mq per la realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi

Non sono riportati indici volumetrici.

### Principali valutazioni del proponente:

--

### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

l'areale ricade in parte in:

territorio urbanizzato ed in servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale esistenti e di progetto **SP** (poli sportivi e ricreativi con bacino di utenza rilevante), disciplinati rispettivamente dagli artt.22 e 24 delle N.A.;

ed in parte in:

territorio aperto art.7 e aree protette/area contigua alle aree protette A26 [..]Riserva Provinciale Padule di Fucecchio art.8.

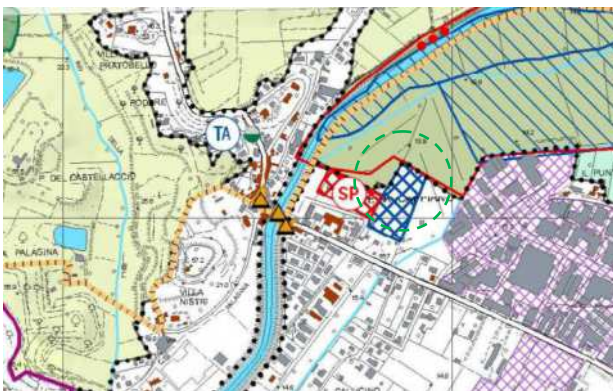
### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'art.2 delle N.A. del PTCP.

### Conclusioni:

Le indicazioni della scheda sono scarse, l'intervento è pienamente conforme nell'area nella parte di territorio urbanizzato ed in area sportiva prevista, per la parte in territorio aperto si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP





Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### Previsione “Polarità F11 - Polarità produttiva via Vecchia Empolese”

#### Localizzazione:

[..] L'area è situata in un contesto pianeggiante ubicato lungo la **SP 11** e direttamente collegata alla rotatoria di innesto con la SR 436, in un contesto densamente antropizzato. A margine dell'area, appena aldilà del confine comunale con Cerreto Guidi, è presente la zona artigianale- commerciale di Pieve a Ripoli, che risulta satura.

#### Destinazione:

artigianale-commerciale e servizi

L'obiettivo primario è la messa in sicurezza idraulica dell'area con opere strutturali, eventualmente connesse al completamento dell'area artigianale-commerciale di Pieve a Ripoli (Cerreto Guidi), ormai satura, attraverso la previsione di nuovi insediamenti produttivi in continuità funzionale con il tessuto produttivo esistente. E' escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.[..]

#### Dimensionamento:

S.T.: mq.44.000 circa, SE: max. 7.000 mq, e standard connessi. Non sono riportati indici volumetrici.

#### Principali valutazioni del proponente:

Dovrà essere posta attenzione alla conservazione delle visuali paesaggistiche fortemente influenzate dalla morfologia, pianeggiante e dai rilievi collinari di Montellori, nonché le connessioni con la zona artigianale contigua.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

ricade negli **artt.7, 30** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, strade di rilievo sovra comunale esistente **SP 11** “Pisana per Fucecchio” e SR 436 “Francesca”.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

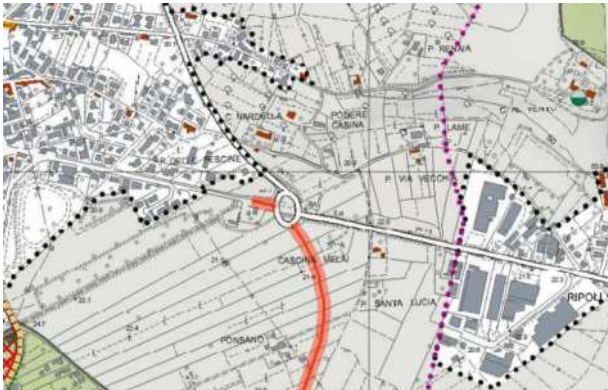
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

#### Conclusioni:

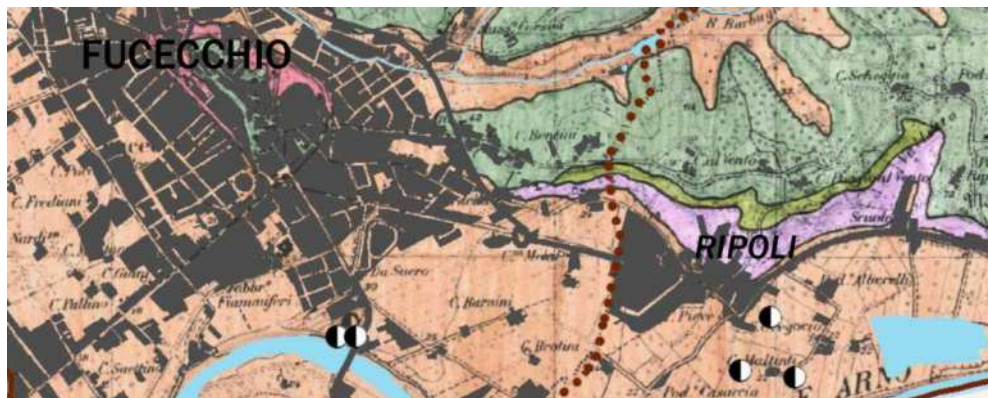
Le indicazioni della scheda sono scarse, si ritiene comunque che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.5.

Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

## 2) PROPOSTE DI NUOVE PREVISIONI AL P.S.I. PER IL COMUNE DI FUCECCHIO – IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESTERNO AL TERRITORIO URBANIZZATO - INTEGRAZIONI MARZO 2023

### Previsione “Variante alla SR 436 nel tratto di Fucecchio – Le Botteghe”

#### Localizzazione:

[..] L'area interessata dalla previsione è la porzione di pianura alluvionale che si estende a Nord Est di Fucecchio, tal il tracciato della SR 436 in prossimità dei centri abitati, tra cui Le Botteghe e Le Corti, e l'area del Padule di Fucecchio. Attualmente l'ambito è interessato da coltivazioni agrarie prevalentemente da seminativi [..]

#### Destinazione:

##### Nuovo corridoio infrastrutturale

[..] Riqualificazione e potenziamento del corridoio infrastrutturale di interesse regionale della SR 436 (attraverso una variante)[..] e dei nuclei abitativi di Le Botteghe e Le Corti, che verranno alleggerite del traffico di attraversamento.

#### Dimensionamento:

Non dichiarato.

#### Principali valutazioni del proponente:

In sede di PO e di progettazione dovranno essere affrontate le problematiche idrauliche e garantire le opportune misure di mitigazione rispetto all'ambito urbanistico, paesaggistico e naturalistico.

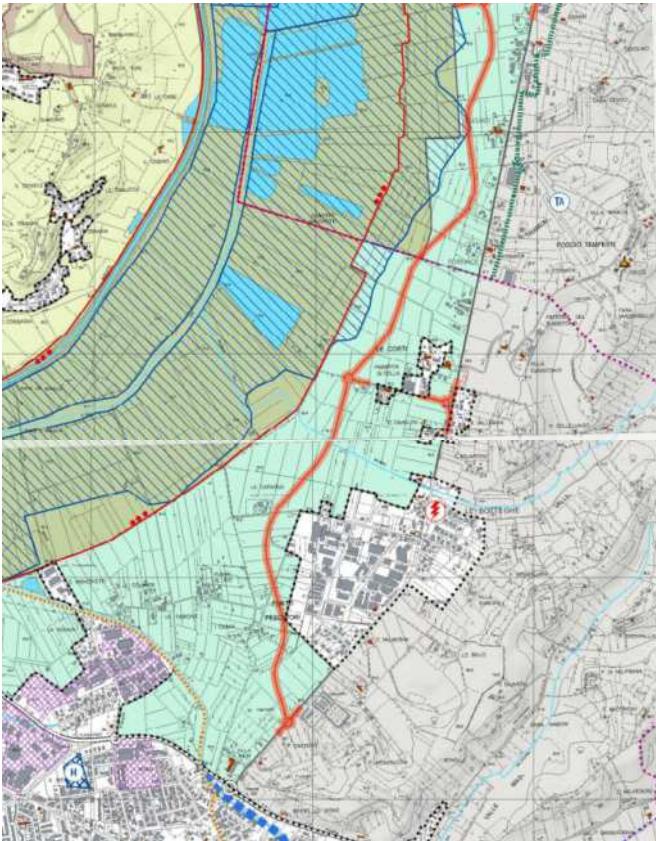
#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavole nn.16 e 22 dello Statuto del territorio):

ricade negli artt.3\*, 7, 30 del PTCP, rispettivamente in aree sensibili di fondovalle, tutela del territorio aperto, strade di rilievo sovra comunale di progetto variante alla SR 436 “Francesca”.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):  
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

L'intervento è previsto dal PTCP, si ritiene pertanto conforme, nella successive fasi del procedimento si dovrà tener conto delle direttive e prescrizioni indicate al cap.2.1.8 "Criteri per la rete viaria" e le indicazioni dell'art.3 delle N.A. e dei capitoli 1.6.8 , 2.1.7 e 1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP





Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### Previsione “Variante alla SP 5 a Sud dell’abitato di Fucecchio”

#### Localizzazione:

[..] L’ambito interessato è ubicato al margine dell’insediamento di Fucecchio, in prossimità dell’ansa del fiume Arno. L’area indica caratteristiche agricole di tipo periurbano.

#### Destinazione:

##### Nuovo corridoio infrastrutturale

Riorganizzare la viabilità di accesso a Fucecchio dalla S.P.5 “Francesca” attraverso l’esecuzione di un innesto che consenta il collegamento con via Sanminiatese e l’alleggerimento dei flussi di attraversamento del tessuto urbano.

#### Dimensionamento:

Non dichiarato.

#### Principali valutazioni del proponente:

In sede di PO e di progettazione dovranno essere affrontate le problematiche idrauliche e garantire le opportune misure di mitigazione rispetto all’ambito urbanistico, paesaggistico e naturalistico.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

ricade in **art.7**, del PTCP tutela del territorio aperto; in contiguità con **art.24** di progetto a parco territoriale, **art.16** percorsi attrezzati, A12 – Arno **art.8** Aree protette.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all’inquinamento):

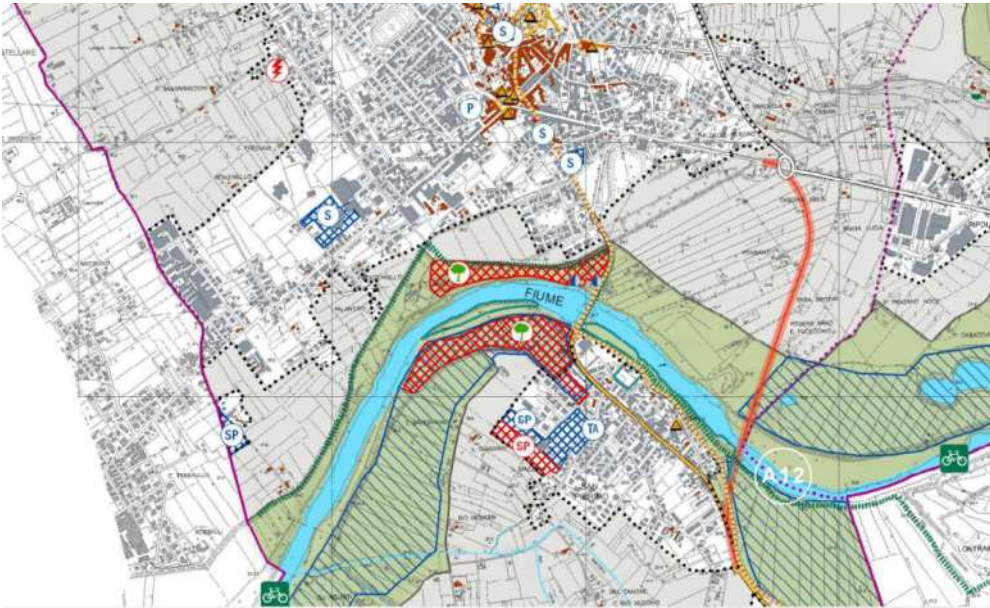
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell’**art.2** delle N.A. del PTCP.

#### Conclusioni:

Le interferenze con la strada provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.

Dal punto di vista urbanistico, si ritiene che l’intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.8 “Criteri per la rete viaria”. Attenta valutazione dovrà effettuarsi per eventuali interferenze con l’area A12 ed i percorsi attrezzati.

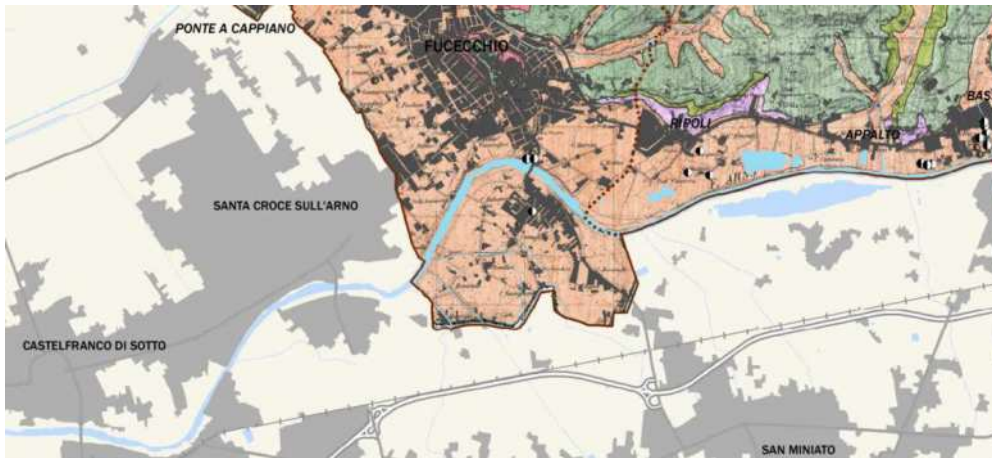
Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.



Estratto del PTCP







Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento

### **Previsione “SR 436 – Tratto di San Pierino – innesto con viale Marconi”**

#### Localizzazione:

*[..]L'ambito interessato corrisponde al tratto della viabilità SR 436 che collega la frazione di San Pierino con il cavalcavia di collegamento alla SGC Fi-Pi-Li, in corrispondenza dell'innesto con Viale Marconi.[..]Lungo il lato Nord Est il corridoio viario è in buona parte delimitato dalla presenza di un rilevato arginale continuo.*

#### Destinazione:

**Adeguamento e riqualificazione funzionale della viabilità esistente.**

*[..]L'infrastruttura esistente nel tratto interessato è qualificata da una sezione inadatta rispetto all'importanza dell'asse viario e dei relativi flussi di traffico. L'obiettivo è ampliare sia l'infrastruttura stradale che le aree al contorno, anche attraverso la riorganizzazione degli accessi e delle interferenze con gli insediamenti presenti.*

#### Dimensionamento:

Non dichiarato.

#### Principali valutazioni del proponente:

In fase di PO particolare attenzione agli insediamenti esistenti attraverso idonee misure di mitigazione e sicurezza.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.22 dello Statuto del territorio):

l'intervento ricade negli **artt.7, 30** del PTCP, rispettivamente in territorio aperto, strade di rilievo sovra comunale esistente SR 436 “Francesca” e strada sovra comunale di progetto . Inoltre risulta in contiguità con **art.16** percorsi attrezzati “itinerari storico-culturali”, A12 – Arno **art.8** Aree protette.

#### Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

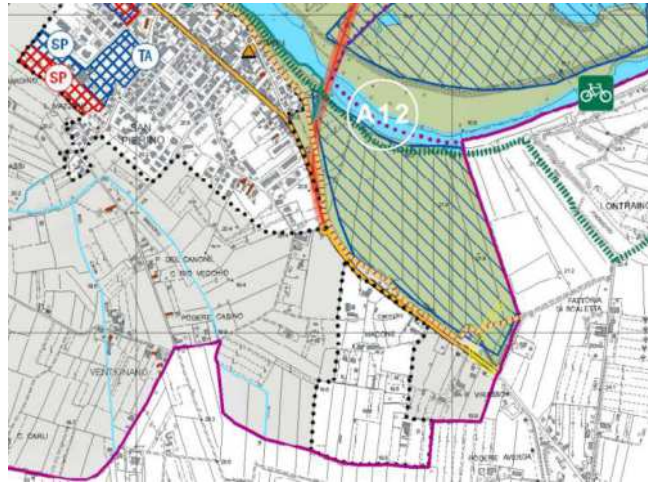
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

#### Conclusioni:

si ritiene che l'intervento possa essere compatibile con il PTCP a seguito di approfondimenti nelle successive fasi del procedimento attraverso il recepimento della disciplina statutaria in particolare dei criteri e direttive indicati al paragrafo 2.1.8 “Criteri per la rete viaria”. Attenta valutazione dovrà effettuarsi per eventuali interferenze con l'area A12 ed i percorsi attrezzati.

Si ricorda il rispetto delle indicazioni del cap.1.7.3.3 dello Statuto del territorio.

Eventuali interferenze con la strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.



Estratto del PTCP



Estratto dalla carta 4-bis della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento



Il Funzionario Tecnico  
Arch. Gianni Nesi

La P.O. Pianificazione Strategica  
Arch. Davide Cardi

La Consigliera Delegata di Città Metropolitana  
Dott. Monica Marini

*Documento firmato digitalmente*

(\*) invariante strutturale del PTCP

Fondo	Azione	Linea	Ente Attuatore	Localizzazione Comune	Localizzazione Provincia	Codice Progetto	Titolo progetto	CUP	Investimento ammesso	Contributo concesso	Investimento rendicontato e ammesso	Contributo erogato	Anno concessione contributo
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 20/04 Bando Spazi Urbani 2019 - DD	Comune di San Miniato	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	TOSCUA18PI	Lavori di realizzazione dell'Ufficio del Turismo "Sala Cencione"	D15B06000050005	€ 1.029.170,65	€ 633.326,04	€ 1.029.170,65	€ 633.326,04	2003
Regione	PRS 2016 - 2020	10219/2019	Comune di San Miniato	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	SP.UR2020-18	Fuori Dal Centro_PER_Vivere Il Centro		€ 49.654,00	€ 39.723,00			2020
FAS	FAS131	1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	574347	2012_PI_14_FIPRO1 APEA-ponte a egola	D21B13000270004	€ 1.525.226,62	€ 915.135,97	€ 1.525.226,62	€ 915.135,97	2012
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	532263	S17 / interventi per la messa in sicurezza del tratto di competenza del Comune di San Miniato nella tappa 7 Altopascio San Miniato	D26D12000010002	€ 131.697,08	€ 131.697,08	€ 131.697,08	€ 131.697,08	2012
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	532264	S18 / interventi per la messa in sicurezza del tratto di competenza del Comune di San Miniato nella tappa 8 San Miniato Gambassi Terme	D26D12000020002	€ 306.659,66	€ 306.659,66	€ 306.659,66	€ 306.659,66	2012
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	596979	V19 / Interventi recupero immobili destinati all'ospitalità, allestimenti e arredi ex tipografia Palagini	D2212000090002	€ 393.898,08	€ 236.338,85	€ 393.898,08	€ 236.338,85	2013
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	596980	V20 / Creazione piccole infrastrutture lungo il tracciato escursionistico	D29G12000010002	€ 18.729,10	€ 18.729,10	€ 18.729,10	€ 18.729,10	2013
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	596981	V21 / Interventi messa in sicurezza lungo il tracciato escursionistico tappa 7-8	D27H12000970006	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	2013
PRSE	PRSE42	4.2.2	COMUNE DI SAN MINIATO	Comune di San Miniato	Provincia di Pisa	439494	PI_18_ESE / Recupero e valorizzazione della piazza XX Settembre	D27H10000810006	€ 402.995,58	€ 207.905,00	€ 321.302,28	€ 165.759,51	2011
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 17/03	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	TOSCTSL018FI	Riqualificazione area artigianale di via di Burello. Completamento infrastrutture e collegamento con la circonvallazione	G41B05000130004	€ 604.887,62	€ 302.443,81	€ 604.887,62	€ 302.443,81	2008
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 35/05	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	TOSCVCT0504FI	Completamento riqualificazione zona industriale di Botteghe: messa in sicurezza e sistemazione funzionale	G45B05000010004	€ 364.413,10	€ 182.206,55	€ 364.413,10	€ 182.206,55	2008
FSC	FSC 2000-06	DEL. CIPE 35/05	Comune di Fucecchio	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	TOSCVCT0505FI	Riqualificazione area industriale di Viale Colombo - Mezzopiano	G44I05000030004	€ 446.265,24	€ 170.151,59	€ 446.265,24	€ 170.151,59	2008
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	169065	CIRC_EM_9_4.2 / Lavori di rifacimento dei marciapiedi e dell'impianto di pubblica illuminazione in Via Battisti del capoluogo	G41B05000320004	€ 350.000,00	€ 210.000,00	€ 350.000,00	€ 210.000,00	2010
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	169066	CIRC_EM_12_4.2 / Rifacimento della pavimentazione lastricata in alcune vie del centro storico	G34E08000080004	€ 239.802,17	€ 143.880,82	€ 239.802,17	€ 143.880,82	2010
FAS	FAS141	4.1.1	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	605270	FI_15_TC12 ESE / QUALIFICAZIONE AREA MERCATALE DI PIAZZA XX SETTEMBRE	G35E12000000006	€ 608.651,37	€ 260.111,31	€ 608.651,37	€ 260.111,31	2013
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	596976	V16 / Realizzazione segnaletica integrativa per punti di interesse ambientale paesaggistico e storico culturale e arredi di aree di sosta	G38C12000150002	€ 3.399,19	€ 3.399,19	€ 3.399,19	€ 3.399,19	2013
FAS	FAS413	4.1.3	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	642820	F11 / Consolidamento e restauro del palazzo della Volta sulla Via Francigena per la realizzazione di servizi al pellegrino.	G31B15000230006	€ 486.615,53	€ 291.969,32	€ 486.615,53	€ 291.969,32	2014
PRSE	PRSE42	4.2.2	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	169070	CIRC_EM_10_4.2 / Riqualificazione del complesso architettonico del Ponte Fortificato di Cappiano lungo la Via Francigena mediante riqualificazione area mercatale P.zza A. Donnini	G33J09000110001	€ 350.000,00	€ 142.800,00	€ 344.988,70	€ 140.755,39	2010
PRSE	PRSE42	4.2.2	COMUNE DI FUCECCHIO	Comune di Fucecchio	Provincia di Firenze	439501	FI_06_CIR ESE / RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA CAVOUR PER LO SVILUPPO DEL CCN: PROGETTO "UN CENTRO PER FUCECCHIO"	G33G10000040001	€ 257.844,01	€ 141.900,00	€ 246.874,76	€ 135.863,26	2011