

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/14



COMUNE DI SAN MINIATO
(Provincia di Pisa)



COMUNE DI FUCECCHIO
(Città Metropolitana di Firenze)



Sindaco
Simone Giglioli

*Responsabile del
procedimento*
Ing. Iuri Gelli
Comune di San Miniato

Sindaco
Alessio Spinelli

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

*Garante dell'informazione e
della comunicazione*
Dott. Simone Cucinotta

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Urbanistica e Paesaggio
Arch. Mauro Ciampa
(capogruppo - coordinatore)
Architetti Associati Ciampa
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Giovanni Giusti

Territorio rurale
Dott. Agr. Elisabetta Norci

restituzione ed elaborazione cartografica
Pianif. J. Anita Pieroni

Esperto Sistemi Informativi Territoriali
Geog. Garces Ciurana Laura

Studi Geologici, VAS e Vinca
Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici
Dott. Ing. Alessio Gabrielli

Studi Archeologici
Prof. Monica Baldassarri
Dott. Antonio Alberti

Studi socio-economici
Prof. Nicola Bellini

Aspetti legali
Avv. Frida Scarpa

INTEGRAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14
INDIVIDUAZIONE PREVISIONI OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE
AI SENSI ART. 25 L.R. 65/14

Piano Strutturale Intercomunale San Miniato Fucecchio

Integrazione all' Avvio del procedimento ex art. 17 L.R. 65/14 - individuazione previsioni oggetto di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14

Le Amministrazioni comunali di San Miniato e Fucecchio hanno approvato nel novembre del 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.

Nel novembre 2021 è stato affidato l'incarico di redazione del P.S.I. al raggruppamento di professionisti risultato vincitore della procedura di gara indetta dall'Ente.

Tra dicembre 2021 e maggio 2022 si è svolto un articolato processo partecipativo che ha visto l'organizzazione di cinque eventi pubblici (un evento di lancio e quattro eventi tematici) ed ulteriori contributi acquisiti nell'ambito di incontri pubblici organizzati da soggetti pubblici ed associazioni del territorio.

La ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo e l'elaborazione preliminare dei contenuti statutari e strategici del P.S., con particolare riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/14 ed alle politiche di rigenerazione del patrimonio insediativo, unitamente alla valutazione dei contributi pervenuti nell'ambito del processo partecipativo sopra ricordato, hanno portato all'individuazione di alcune ipotesi di trasformazione suscettibili di determinare impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.

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 rispetto 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.

Tra gli obiettivi strategici del PSI, uno specifico approfondimento è stato condotto relativamente alle possibili azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio degradato nel territorio rurale, ipotizzando la possibilità di predisporre specifici strumenti ed indirizzi per attivare interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio oggetto di particolari condizionamenti (fisici, ambientali, normativi, ecc.) che ne impediscano il recupero ed il riuso in loco. In tali casi, che dovranno essere oggetto di verifiche analitiche in sede di Piano Operativo, il piano apre a possibili azioni di rigenerazione che comportino il trasferimento parziale e/o totale delle volumetrie degradate in ambiti urbani o periurbani da riqualificare, oppure in aggregazione ad altri nuclei ed edifici esistenti in territorio rurale idonei per caratteri tipologici e contesto.

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato sono di seguito descritte.

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, F11), riqualificazione e riorganizzazione funzionale di aree oggi caratterizzate da frammentazione insediativa e degrado (F9), ampliamento di attività produttive esistenti (F2).

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, in una logica di continuità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare per il comune di San Miniato. Per quanto riguarda il territorio di Fucecchio è opportuno evidenziare che le principali aree di trasformazione produttiva (ubicate tra Fucecchio e Ponte a Cappiano) sono state già oggetto di conferenza di copianificazione nell'ambito dell'approvazione della III° Variante al RU e in questa fase il PSI ne prevede la sostanziale riconferma con alcune specificazioni relative alle modalità di attuazione (vedi paragrafo successivo).

Le previsioni da sottoporre a copianificazione sono le seguenti:

- F2 – Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno
- F9 – Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia
- F11 – 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)

Polarità a carattere sportivo, turistico e ricreativo

Il progetto di piano individua numerose potenzialità di valorizzazione e potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, quali azioni capaci di coniugare la vocazione multifunzionale del territorio rurale con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del “turismo integrato” e della “mobilità lenta”.

Le previsioni sono riferite ad ipotesi di consolidamento e valorizzazione sostenibile di attività ed impianti già esistenti a carattere pubblico e privato (polarità F3, F8, F10, 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 F4, F5, SM5, SM9), alla formazione di nuove attività improntate al turismo sportivo e green (polarità F1, F7, SM7) funzionali alle strategie di valorizzazione delle realtà ambientali delle Cerbaie e del Padule, nonché di fruizione sostenibile del centro storico di San Miniato. Da segnalare infine la previsione di centro visite del Padule (polarità F6) quale punto di accesso per la fruizione ambientale e naturalistica dell’area.

Le previsioni da sottoporre a copianificazione sono le seguenti:

- F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni
- F3 – Polarità sportiva maneggio Assia
- F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie
- F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni
- F6 – Centro visite del Padule
- F7 – Polarità turistica via di Cavallaia
- F8 – Polarità sportiva San Pierino
- F10 – Polarità sportiva Ponte a Cappiano
- 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

Per ciascuna previsione/polarità è stata predisposta una specifica Scheda Norma (allegata al presente atto) che individua le caratteristiche dell’area, la presenza di eventuali vincoli sovraordinati, gli obiettivi di P.S., le funzioni ed il dimensionamento previsti, i primi lineamenti di carattere ambientale.

Ipotesi di riqualificazione/adequamento del sistema infrastrutturale e di mobilità

Oltre alle previsioni relative a polarità puntuali, il progetto di piano individua alcune ipotesi di nuovi corridoi/collegamenti infrastrutturali funzionali alla riqualificazione del sistema della mobilità territoriale e dei sistemi insediativi locali. In particolare sono individuate le seguenti previsioni:

- Corridoio infrastrutturale in variante alla SR436 nel tratto Fucecchio – Le Botteghe, quale porzione della più ampia ipotesi di potenziamento dell’intero tracciato da Fucecchio alla Valdinevole, in coerenza con il progetto di fattibilità condiviso da Regione e Città Metropolitana di Firenze;
- Corridoio infrastrutturale in variante alla SP5 a sud dell’abitato di Fucecchio, per il collegamento diretto con via Sanminiatense in corrispondenza dell’attraversamento dell’Arno;

- Adeguamento e riqualificazione funzionale della SR436 nel tratto San Pierino – innesto con Viale Marconi;
- 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;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato.

Le previsioni sopra richiamate sono coerenti con gli obiettivi di P.S. delineati nel documento di avvio, con particolare riferimento a quelli precedentemente citati relativi alla qualificazione ed allo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi, alla valorizzazione ed al potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, all'organizzazione ed alla razionalizzazione del sistema delle infrastrutture e della mobilità, per garantire l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità.

L'individuazione delle previsioni oggetto di copianificazione costituisce pertanto **approfondimento del quadro degli obiettivi e delle azioni delineato nell'atto di avvio del procedimento**, rendendo opportuna una integrazione di quest'ultimo come atto propedeutico alla richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma inoltre le previsioni esterne al territorio urbanizzato già oggetto di parere favorevole della conferenza di copianificazione nell'ambito del procedimento di approvazione della III° Variante al RU del Comune di Fucecchio, in quanto ritenute coerenti con il nuovo quadro statutario e strategico.

Le previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto di riconferma sono le seguenti:

- PA31 - Via di Stieta Fucecchio
- PA55 – Viale C.Colombo loc. Ponte a Cappiano
- PA57 – Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano
- PA58 – Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano
- PA75 – Via della Colonna loc. Galleno
- PA90– Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano
- PA91 – Via di Burello Fucecchio
- PA93 - Via della Querciola Fucecchio
- PA94 - Via di Montebono loc. Torre
- PA96 – Via Romana Lucchese loc. Galleno
- PA97 - Via di Stieta Fucecchio

Relativamente alle previsioni di nuovi insediamenti produttivi in loc. Ponte a Cappiano, identificati con i comparti PA90 e PA55, il PSI conferma gli obiettivi enunciati nell'ambito della conferenza di copianificazione del 20/02/2019, volti al *“rafforzamento dell'attività conciararia esistente nel comparto di Ponte a Cappiano, creando un unico polo del conciarario tramite il trasferimento delle altre attività*

presenti nel comparto di via Mariotti – via delle Confina e via del Ronzinello”. In considerazione delle caratteristiche e dell'estensione del comparto PA90, nonché del carattere pubblico del relativo strumento di attuazione (PIP), il PSI favorisce la concentrazione nel suddetto comparto delle superfici produttive derivanti dal trasferimento delle attività esistenti, prevedendo per i restanti comparti, ed in particolare per il PA55, la possibilità di interventi di completamento del tessuto produttivo non subordinati al trasferimento di attività conciarie. Sono ovviamente confermate tutte le condizioni alla trasformazione previste dallo strumento urbanistico vigente in ordine alla preventiva messa in sicurezza idraulica delle aree.

Tutte le previsioni sono riportate nell'elaborato cartografico in scala 1:20.000 che costituisce allegato al presente atto.

Allegati:

- *Elaborato grafico di supporto*
- *Schede Norma polarità*