



## 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.

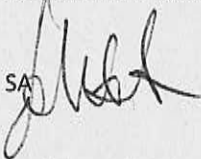
**Considerazioni conclusive**

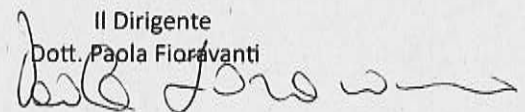
Il PTC per quanto di competenza, in coerenza con il PIT, indirizza la pianificazione verso i criteri di sostenibilità e tutela del territorio: riduzione del consumo di suolo, salvaguardia del paesaggio agrario, in relazione alle risorse naturali e alla compresenza di fattori antropici, le aree di interesse 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.