



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, interservisibilità, 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 Riqualificazione 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) Riqualificazione 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 _____

Il legale rappresentante del Comune di Fucecchio _____

