

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

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



COMUNE DI SAN MINIATO

(Provincia di Pisa)

Sindaco
Simone Giglioli

Garante dell'informazione e della
comunicazione
Dott. Alice Fiordiponti

Responsabile del procedimento
Ing. Fabio Talini
Comune di San Miniato

Urbanistica e Paesaggio
Architetti Associati Ciampa
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Giovanni Giusti

Territorio rurale
Dott. Agr. Elisabetta Norci
Stefano Calloni – Dott. Agr. Edoardo Manfredini

Mobilità
Ing. Luca Della Santina

Restituzione ed elaborazione cartografica
Pianif. J. Anita Pieroni

Esperto Sistemi Informativi Territoriali
Geog. Garces Ciurana Laura

Aspetti legali
Avv. Frida Scarpa



COMUNE DI FUCECCHIO

(Città Metropolitana di Firenze)

Sindaco
Emma Donnini

Coordinatore
Ufficio unico di Piano
Arch. Paola Pollina
Comune di Fucecchio

Ufficio unico di Piano
Arch. Danila Fenili
Comune di San Miniato
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo
Comune di Fucecchio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Studi Geologici, VAS e Vinca
Dott. Geol. Fabio Mezzetti
Dott. Agr. Roberto Bonaretti
Pianif. T. Fabio Iacometti

Studi Idraulici
Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

Studi Archeologici
Prof. Monica Baldassarri
Dott. Antonio Alberti

Studi socio-economici
Prof. Nicola Bellini

Processo partecipativo
SocioLab

Documento di Sintesi delle controdeduzioni con allegate le controdeduzioni di RT e dei privati
Controdeduzioni alle previsioni di riadozione

ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE DA ENTI PUBBLICI E SOGGETTI PRIVATI - PSI San Miniato - Fucecchio														
N° progressivo	Num. Prot.	Data presenta.	Richiedente	Tecnico Incaricato	Sintesi Osservazione	Ubicazione	COMUNE	Catasto	Osservazione collegate	Motivazione	ESITO	Mod. NTA	Mod. Allegato	Mod. Cartografia
1	7915	16/02/2026	Maria Teresa Maltinti, Stefano Maltinti	Arch.Stefano Maltinti	Viene richiesto: - Svincolo dell'area di proprietà da quella del vicino confinante, in modo che questa possa essere un comparto indipendente, oggetto autonomo di P.O, -Autorizzazione per la realizzazione di un nuovo accesso dedicato alla loro area edificabile dalla prospiciente via Ontraino	Loc. Roffia	San Miniato	Foglio: 2 Particella: 784		L'osservazione non risulta pertinente al PSI, ma da valutare in sede di PO.	NP			
2	8267	18/02/2026	Daniele Biondi		Viene richiesto lo stralcio della previsione "completamento del tessuto edificato" nell'ambito strategico 10, confermando la sua attuale configurazione di spazio libero permeabile (orti e seminativi), in quanto ricade l'area ricade in Classe di Pericolosità idraulica P2 e P1 ed è stata interessata da eventi alluvionali. Inoltre, propone che la disciplina dell'Ambito 10 sia rivolta alla mitigazione ambientale e formazione di aree verdi lungo l'asse viario, salvaguardando la vocazione agricola della fascia interna, quale "campagna urbana".	Fucecchio	Fucecchio			L'osservazione non risulta pertinente, perché l'area non è oggetto di riadozione	NP			
3	11522	16/03/2026	Maria Gabriella Taddei	Arch.Silvia Mazzetti	Si richiede che dell'Ambito Strategico 26R siano precisate le destinazioni d'uso consentite nell'intervento ricostruttivo e che tra queste sia compresa quella "residenziale"	San Miniato	San Miniato	Foglio: 19 Particella: 100		L'osservazione non risulta pertinente, in quanto la definizione della gamma di destinazioni d'uso ammesse nelle eventuali future aree di trasformazione è competenza del Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del PSI e tenuto conto delle caratteristiche del tessuto urbano.	NP			
4	13424	27/03/2026	Giuseppe Morelli		Si richiede una correzione cartografica per uniformità con quanto già osservato (osservazione n°62) rispetto all'inclusione della previsione di nuova infrastruttura viaria all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. (Ambito strategico 19R)	Loc. La Catena	San Miniato			L'osservazione non risulta pertinente, in quanto il corridoio infrastrutturale previsto dal PSI non necessita di essere ricompreso nell'ambito di potenziale trasformazione, costituendo previsione che può essere esterna al territorio urbanizzata, anche in previsione di una futura variazione del tracciato stradale.	NP			
5	13430	27/03/2026	Giuseppe Nocchi		Viene richiesto: - coerenza catografica rispetto alla motivazione di approvazione parziale della precedente osservazione al PSI del terreno in oggetto; - inserimento del terreno in oggetto tra gli "spazi inediticati interclusi dotati di opere di urbanizzazione", come altri terreni aventi le stesse caratteristiche.	Loc. La Catena	San Miniato	Foglio: 29 Particella: 465		L'osservazione non risulta pertinente, in quanto l'area in oggetto è già inserita all'interno del territorio urbanizzato in ambito suscettibile di eventuali trasformazioni, la cui disciplina di dettaglio verrà definita in sede di PO	NP			
6	13435	27/03/2026	Giovanni Amedei		Si richiede l'inserimento del terreno in oggetto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.	Loc.La Scala	San Miniato	Foglio: 20 Particelle: 847-928		L'osservazione non risulta pertinente, perché l'area non è oggetto di riadozione	NP			
7	13485	27/03/2026	Maura Nacci, Maria Claudia Alderighi, Tina Alderighi		Si richiede una correzione cartografica per uniformità con quanto già osservato e approvato (osservazione n°89) con la richiesta di modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato ricomprendendo le aree di proprietà.	Loc.San Miniato Basso	San Miniato			Si propone di accogliere l'osservazione, rettificando la cartografia in coerenza con quanto già deliberato con DCC n. 104 dell' 11/12/2025	A			X
8	13628	30/03/2026	Arrigo Dermotti, Franco Dell'Unto, Frabizio Zapparoli; Francesco Mazzoni; Luca Ballotto; Franco Caponi; Sabrina Poggetti; Simonetta Poggetti; Francesco Brunetto; Raffaele Bruno; Alessandro Brotini	Arch.Massimiliano Dani	Si ritiene che l'area, considerato la sua dimensione e l'aspetto strategico che rappresenta, debba essere vista come un'area strategica di sviluppo della frazione di San Miniato Basso senza l'ausilio del recupero di vecchie volumetrie e/o aree di atterraggio, poiché un suo sviluppo deve essere considerato strategico e pertanto non condizionato dal recupero di altre volumetrie che in molti casi provocano uno stallo nella fase realizzativa andando di fatto a compromettere un importante obbiettivo dell'amministrazione comunale. Quindi, si richiede che parte dell'area strategica 24R sia edificata sulla base di potenzialità edificatore proprie che si andranno a compensare con la cessione di aree da destinare ad attività sportive e a realizzare infrastrutture (quale ad esempio nuovo sistema fognario e nuovi corridoi di mobilità) che altrimenti rischierebbero di non essere realizzati compromettendo tutta l'edificato circostante adiacente e parte della frazione.	Loc.San Miniato Basso	San Miniato	CT Foglio: 31 Particelle: 1000, 1019, 1014, 1021, 998, 1114, 111, 921, 1005, 1008, 1305, 126, 536, 974, 368, 1061, 1056 CF Foglio: 31 Particelle: 127 e 442		Si propone di non accogliere l'osservazione in coerenza con il recepimento del contributo pervenuto dalla Regione Toscana Direzione urbanistica e paesaggio.	NA			
9	13630	30/03/2026	Demetrio Pisano	Geom.Sauro Bini	Si richiede che i terreni, di proprietà di San Michele Legnami SRL, indicati nel PSI fuori dal territorio urbanizzato, siano ricompresi al suo interno come Ambito Strategico.	Loc.Ponte a Egola	San Miniato	Foglio: 13 Particella 66, 789, 788, 850		L'osservazione non risulta pertinente, perché l'area non è oggetto di riadozione	NP			
10	13633	30/03/2026	Maura Nacci	Arch.Silvia Mazzetti	Si richiede la modifica dell'Ambito Strategico 21R con un suo ampliamento con conseguente ridifinizione del perimetro del territorio urbanizzato, interessando solo le aree complanari alla base del rilevato collinare e prive di vegetazione boscata, con edificazione in allineamento agli ultimi fabbricati esistenti in via Calatafimi, e in assenza di atterraggio di volumi esterni legati al programma di rigenerazione.	Loc.San Miniato Basso	San Miniato			Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, rettificando la cartografia in coerenza con quanto già deliberato con DCC n. 104 dell' 11/12/2025 (cfr precedente osservazione n. 7). Si confermano gli indirizzi del PSI che prevedonol'eventuale atterraggio di volumi da rigenerazione.	PA			X
11	13634	30/03/2026	Fabrizio Serfini		Si richiede il ridimensionamento della fascia di rispetto del depuratore da 150 m a 100m come previsto dai minimi indicati nella normativa urbanistica e ambientale della Regione Toscana sulla base della normativa di riferimento Dlgs. n.152/2006	Loc.San Romano (depuratore)	San Miniato			L'osservazione non risulta pertinente, perché l'area non è oggetto di riadozione. Si fa comunque presente che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto potrà essere valutata in sede di approvazione del PSI, come rettifica in recepimento della normativa vigente, o nella successiva fase di redazione del POC.	NP			

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE SAN MINIATO FUCECCHIO

Controdeduzioni ai contributi ed alle osservazioni presentate da Enti

- n. 07 – prot. 13608 del 30/03/2026 – REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio con allegati contributi tecnici settori regionali

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio (Contributo/Osservazione)

Territorio Urbanizzato – Nuove previsioni

Preso atto che la quasi totalità delle nuove aree sono state inserite all'interno del territorio urbanizzato per un potenziale atterraggio di volumetrie in decollo nell'ambito di strategie comunali di riqualificazione e rigenerazione urbana, in quanto riconducibili alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 4 della l.r. 65/2014, **si ritiene opportuno che tale aspetto nella disciplina del PSI sia approfondito. In particolare si ritiene necessario che il PSI fin d'ora individui con certezza le aree che hanno necessità di essere riqualificate/rigenerate e le aree destinate all'atterraggio dei volumi derivanti da tali interventi, distinguendole dalle aree in cui la nuova edificazione non è conseguente all'atterraggio di volumi derivanti da rigenerazione/riqualificazione.**

Si ricorda, infatti, che ai sensi dell'art. 94 comma 1 e dell'art. 92 comma 5 lettera c) della l.r. 65/2014, il Piano Strutturale contiene l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'art. 123, comma 1, lettere a) e b) e che tali ambiti possono essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125.

Conseguentemente la disciplina del PSI deve specificare che è compito del successivo Piano Operativo definire in modo preciso il rapporto tra le aree di decollo e di atterraggio, precisando che per queste ultime la nuova edificazione deve essere necessariamente collegata al riuso di volumi in decollo per rigenerazione/riqualificazione. La norma del PSI, inoltre, deve specificare che sarà compito del Piano Operativo definire l'utilizzo delle aree di atterraggio da esso non utilizzate a tale scopo, salvaguardandone il futuro utilizzo legato alle finalità di riqualificazione/rigenerazione dichiarate, in coerenza con l'art. 4 c. 4.

Facendo inoltre riferimento alla relazione illustrativa delle previsioni oggetto di riadozione in cui si legge che *“l'individuazione di questi potenziali ambiti strategici non determina un corrispondente aumento del consumo di suolo, dato il loro ruolo di localizzazioni alternative nel processo di rigenerazione, come avvalorato dal rispetto del dimensionamento adottato”*, si ritiene opportuno che il PSI delinea meglio questa strategia, da approfondire nel PO, e considerati gli impatti della nuova edificazione in termini di progressiva saturazione degli spazi aperti residuali, perdita/compromissione di corridoi ecologici, riduzione di servizi ecosistemici, impermeabilizzazione del suolo con conseguenti influenze sul sistema idraulico e sulla risorsa acqua.

A tal proposito si ricorda che il “Piano nazionale per la transizione ecologica - PTE” richiama gli orientamenti della Commissione europea per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, quali: evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali, mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo, compensare gli interventi che dovessero risultare assolutamente inevitabili attraverso altre azioni quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

Ciò premesso, **si invita a inserire nel PSI le opportune prescrizioni rivolte ai futuri POC** volte ad effettuare e disciplinare i necessari interventi di de-impermeabilizzazione e bonifica riguardo alle superfici interessate

da decollo di volumi per rigenerazione per non aumentare effettivamente il consumo di suolo e compensare il consumo di suolo dato dalle aree di atterraggio.

CONTRODEDUZIONE

Si recepisce il contributo, precisando ed implementando nel senso richiesto la disciplina del PSI, con particolare riferimento all'art. 13 comma 6 delle NTA, da integrare come segue:

"All'interno delle UTOE, il PSI individua specifici ambiti funzionali all'attuazione di strategie di rigenerazione urbana quali aree di potenziale atterraggio di volumetrie dismesse e/o degradate. Per tali ambiti, contrassegnati da specifica sigla e disciplinati in dettaglio all'interno delle Schede UTOE, il Piano Operativo potrà prevedere esclusivamente azioni di trasformazione derivanti dal trasferimento/atterraggio di volumetrie degradate e/o dismesse preventivamente individuate dallo stesso PO, alle quali potranno eventualmente essere applicati gli incentivi previsti dall'art. 125 comma 3 della L.R. 65/14. Fermi restando gli indirizzi di cui all'art. 12 comma 4 punto g) delle presenti norme, tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale riqualificazione delle aree degradate di decollo, previa demolizione dei volumi oggetto di trasferimento, de-impermeabilizzazione e bonifica (ove necessario) delle aree interessate dalle demolizioni, recupero delle stesse a funzioni di interesse pubblico e/o di connessione ecologica ed ambientale, con particolare riguardo al potenziamento della rete del verde urbano."

Con riferimento alle proposte di ampliamento del territorio urbanizzato del PSI adottato, derivante dalle osservazioni presentate da soggetti privati, si osserva quanto segue:

Area 26R – La Scala

Area 7R - Ponte a Egola (La Catena)

La Direttiva 1.2 correlata all'Obiettivo 1 della scheda d'ambito del PIT-PPR n.5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore prevede la tutela dei varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità. Pertanto al fine di salvaguardare i varchi inedificati lungo la Via Tosco Romagnola Est si chiede di stralciare la previsione Area 26R – La Scala. Per quanto riguarda la previsione Area 7R – Ponte a Egola si chiede invece di riportare il perimetro del t.u. alla configurazione presente in adozione.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di recepire parzialmente il contributo mantenendo la previsione, ed in accordo con la Direttiva 1.2 correlata all'Obiettivo 1 della scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole-Val d'Arno Inferiore del PIT-PPR, di prescrivere uno specifico varco inedificato tra la via Tosco Romagnola e l'area inedificata retrostante, in modo da realizzare un'area di filtro che il PO dovrà destinare ad area a verde/standard. Pertanto sarà integrata la cartografia con apposita simbologia grafica e implementata la norma relativa all'ambito (cfr Scheda UTOE).

La modifica relativa all'area 26R è riportata nell'Estratto 01

La modifica relativa all'area 7R è riportata nell'Estratto 02

Area 24R - San Miniato Basso (Fontevivo)

Preso atto che l'ambito 11 è già destinato al "potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi del polo sportivo comunale di Fontevivo", si chiede di chiarire in cosa consista il "potenziamento degli impianti sportivi di Fontevivo" previsto per l'esteso ambito 24R. Si ricorda, peraltro, che, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della l.r. 65/2014, non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane. Per quanto evidenziato, si ritiene che tale ambito dovrebbe essere escluso dal territorio urbanizzato.

CONTRODEDUZIONE

Si precisa che il potenziamento degli impianti sportivi esistenti è funzionale all'obiettivo dell'AC di creare un più esteso polo sportivo a servizio della frazione e dell'intero ambito comunale, integrato anche con spazi a parco pubblico ed attività ricreative. Si propone pertanto di recepire parzialmente il contributo regionale, ridimensionando la previsione dell'ambito alle parti più strettamente adiacenti agli impianti sportivi esistenti, mantenendo la possibilità di atterraggio di volumi da rigenerazione quale strumento di riqualificazione urbana e dotazione di servizi al tessuto residenziale esistente.

La modifica relativa all'area 24R è riportata nell'Estratto 03

Area 20R – San Miniato Basso

Area 13R – Ponte a Egola

Premesso che non risulta chiaro come tali previsioni possano accogliere volumetrie in atterraggio da interventi di rigenerazione urbana considerata la loro dimensione, si ritiene non si configurino neanche come completamento del tessuto urbano esistente in quanto si trovano in contesti dai caratteri rurali. Per quanto evidenziato si ritiene che non vi siano le motivazioni per l'estensione del territorio urbanizzato.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di mantenere la previsione degli ambiti in oggetto, allo scopo di garantire la più ampia flessibilità del processo di rigenerazione urbana, che potrà essere attuato anche per interventi puntuali mediante appositi meccanismi perequativi da disciplinare in sede di PO, o per quanto riguarda Ponte a Egola, in apposita Variante di rigenerazione urbana.

Area 3R – Ponte a Egola

Si ritiene che il perimetro definito in adozione completasse il margine urbano in modo più coerente, al contempo tutelando maggiormente l'ambito del torrente Egola dal punto di vista ecologico e paesaggistico. Si ritiene pertanto necessario specificare che le volumetrie da rigenerazione in atterraggio debbano concentrarsi nell'ambito del perimetro precedente e che la parte aggiunta sia dedicata solamente a standard compatibili col contesto (piccoli parcheggi permeabili, verde pubblico).

CONTRODEDUZIONE

Si recepisce il contributo, integrando la disciplina dell'ambito con la prescrizione che le volumetrie da rigenerazione in atterraggio siano concentrate nella parte ovest del comparto, destinando la porzione verso l'Egola a parco fluviale/area a verde (cfr Scheda UTOE).

Area 2R – Isola

Si chiedono chiarimenti sulla scelta di includere questa area nel territorio urbanizzato, in quanto essa presenta continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali che la circondano. Si ritiene che l'unica porzione dell'ambito che possa contribuire al completamento del margine edificato sia quella posta a diretto contatto con gli edifici esistenti a nord est.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di mantenere la previsione (già pianificata nel RU) in quanto finalizzata alla definizione del margine urbano ed idonea al potenziale trasferimento di volumetrie da rigenerazione. Si precisa che le indicazioni del PSI prescrivono già il mantenimento di idonei varchi con funzione di relazione visiva ed ecologica con il territorio rurale.

Area 18R – La Catena

Considerato che “per l’area in oggetto si prevede prevalentemente la localizzazione di standard a servizio del tessuto urbano esistente”, si chiede di chiarire quali siano gli eventuali altri interventi previsti (non prevalenti).

CONTRODEDUZIONE

Si chiarisce che a integrazione delle previsioni a standard e servizi, il PO potrà valutare la possibilità di interventi di completamento del tessuto urbano, anche a carattere residenziale. Gli eventuali interventi di completamento residenziale dovranno essere localizzati in posizione antistante all’edificio esistente, salvaguardando i varchi visivi verso il territorio rurale. Viene integrata in tal senso la disciplina del PSI (cfr Scheda UTOE).

Area 2R - Roffia

Considerato che anche quest'area presenta continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali esterne si chiede di meglio illustrare l'obiettivo di creare “una centralità per la frazione di Roffia attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico”.

CONTRODEDUZIONE

L’obiettivo è creare una centralità per la frazione di Roffia attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, con l’obiettivo di realizzare una vera e propria piazza (intesa anche come luogo di incontro e di ritrovo), attualmente assente nella frazione. In tal senso il Piano individua come finalità prevalente il potenziamento dello spazio pubblico, di interesse collettivo, di relazione (cfr Scheda UTOE).

14R – Ponte a Egola

16R – Ponte a Egola

22R – San Miniato Basso

Le aree si trovano in contesti dai caratteri rurali e non si configurano come completamento del tessuto urbano esistente già ben definito. Per quanto evidenziato si ritiene che non vi siano le motivazioni per l'estensione del territorio urbanizzato.

CONTRODEDUZIONE

Si propone di mantenere la previsione degli ambiti in oggetto, allo scopo di garantire la più ampia flessibilità del processo di rigenerazione urbana, che potrà essere attuato anche per interventi puntuali mediante appositi meccanismi perequativi da disciplinare in sede di PO. Si propone inoltre di recepire parzialmente il contributo regionale riducendo l'estensione dell'ambito 16R in allineamento con il tessuto edificato esistente.

La modifica relativa all’area 16R è riportata nell’Estratto 04

27R – La Scala

Rilevato che l'area in questione è posta ad una quota più bassa rispetto alle aree circostanti e presenta una potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane circostanti, richiamato l'art. 4 comma 5 della l.r. 65/2014, si ritiene che essa non sia idonea alla ricollocazione di volumetrie da rigenerazione.

CONTRODEDUZIONE

Si fa presente che dagli studi idraulici a corredo del PSI non emergono condizioni di particolare criticità sotto il profilo idraulico. Si propone comunque di recepire parzialmente il contributo, confermando la previsione allo scopo di garantire la più ampia flessibilità del processo di rigenerazione urbana, ma destinando esclusivamente a standard e spazi verdi di connessione la porzione dell'area retrostante gli edifici esistenti. Si integra in tale senso la disciplina del PSI (cfr Scheda UTOE).

2R – Ponte a Elsa

Si rileva che l'area, inserita nel t.u. per accogliere un parcheggio pubblico, si affaccia su una curva stradale a gomito. Pertanto, preso atto che l'accesso al parcheggio avverrebbe da una curva con scarsa visibilità, si ritiene che l'area non sia idonea alla funzione proposta e conseguentemente si chiede di valutare la sua esclusione dal territorio urbanizzato.

Si propone di mantenere la previsione inserendo specifiche prescrizioni per garantire la sicurezza dell'intersezione stradale e l'integrazione del parcheggio con adeguate opere a verde (cfr Scheda UTOE)

8R – San Miniato Basso (Fontevivo)

Si chiede di specificare tra gli indirizzi che l'accoglimento di volumetrie dismesse/demolite nell'area dovrà avvenire lungo strada lasciando opportuni varchi tra gli edifici.

Si propone di recepire il contributo integrando la disciplina nel seguente modo: "l'accoglimento di volumetrie dismesse/demolite nell'area dovrà avvenire lungo strada lasciando opportuni varchi tra gli edifici, visivi e funzionali" (cfr Scheda UTOE).

1R – La Serra

Si chiede di chiarire come l'ambito, funzionalmente collegato al recupero della vicina Tabaccaia, possa per la sua dimensione ospitare tutte le funzioni previste dalla scheda: *"prioritariamente per ubicazione standard, spazi di pertinenza ed opere di sistemazione a verde e sicurezza idraulica, nonché eventuale trasferimento di volumi da rigenerazione"*.

Si precisa che tali funzioni costituiscono potenzialità non necessariamente in contrasto tra loro, dato per esempio che le aree a verde possono svolgere una pluralità di funzioni di natura pubblica e privata. Sono comunque indicazioni da definire puntualmente nel PO.

17R – Fucecchio

L'inserimento dell'area verrà valutato nelle fasi successive del procedimento contestualmente all'esame dell'ambito c1 osservato in fase di adozione.

Si rinvia pertanto la valutazione della previsione alle successive fasi del procedimento.

SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia esterna al territorio urbanizzato, riguardo all'integrazione della scheda norma (primi indirizzi per il POC) derivante dall'accoglimento di

un'osservazione, si coglie l'occasione per ricordare che l'eventuale riutilizzo dei volumi esistenti, nel caso di demolizione e ricostruzione in loco, dovrà avvenire nel sedime o nelle pertinenze dei fabbricati esistenti come previsto dalla legge regionale. Si ritiene pertanto opportuno introdurre un ulteriore indirizzo che demandi al POC l'individuazione precisa delle aree di pertinenza su cui attivare la ricostruzione dei volumi.

Si prende atto del contributo, se pure relativa ad una previsione non oggetto di riadozione, precisando che la scheda norma del PSI già demanda al POC l'individuazione dell'ambito di pertinenza (cfr sezione "obiettivi" della scheda). Si precisa inoltre che la possibilità di attivazione di trasferimenti perequativi derivanti dalla rigenerazione dei volumi esistenti, introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, costituisce una opzione per i soggetti attuatori, e non una prescrizione.

Contributi tecnici settori regionali

Si prende atto dei contributi ricevuti, in generale non riferiti alle previsioni oggetto di riadozione. Per quanto riguarda le richieste di integrazioni da parte degli uffici del Genio Civile Valdarno Inferiore e Valdarno Superiore, si rinvia al procedimento istruttorio in corso per il PSI adottato.

Contributi altri Enti

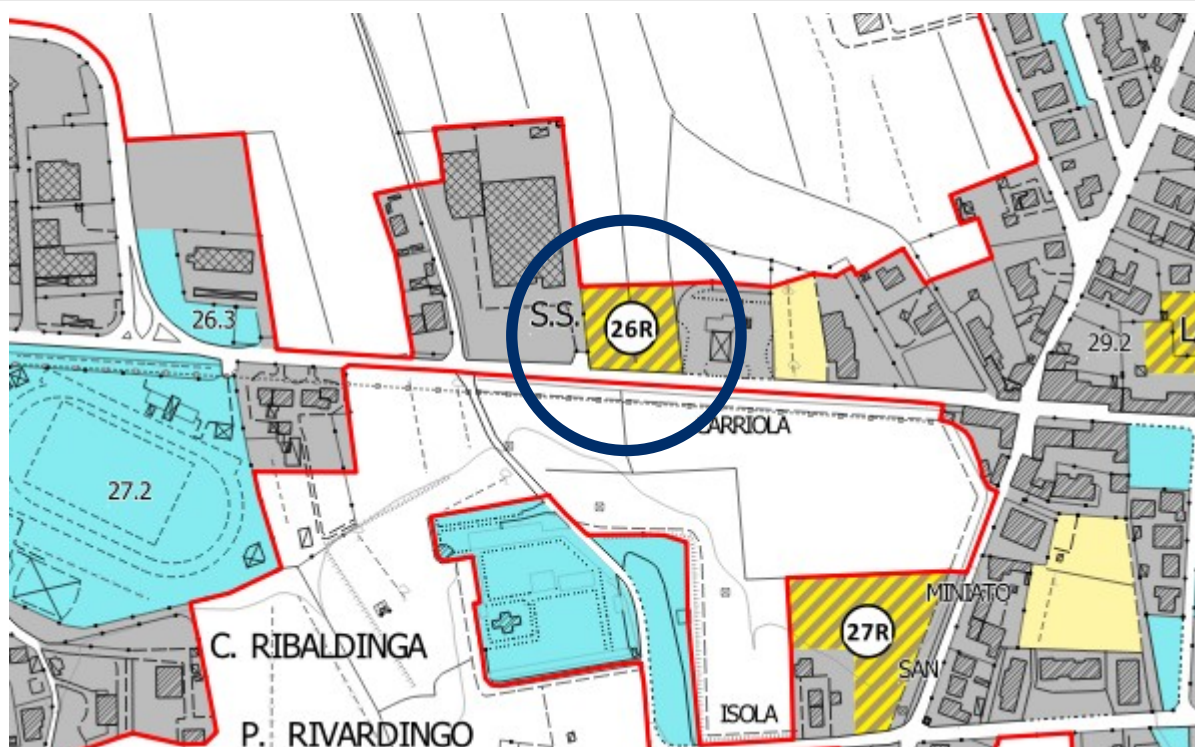
Si prende atto dei contributi ricevuti, di cui quelli di Arpat e Autorità idrica Toscana relativi al Rapporto Ambientale VAS, e pertanto da trattare nel relativo procedimento.

Per gli altri contributi non si rilevano osservazioni in merito ai contenuti delle previsioni riadottate.

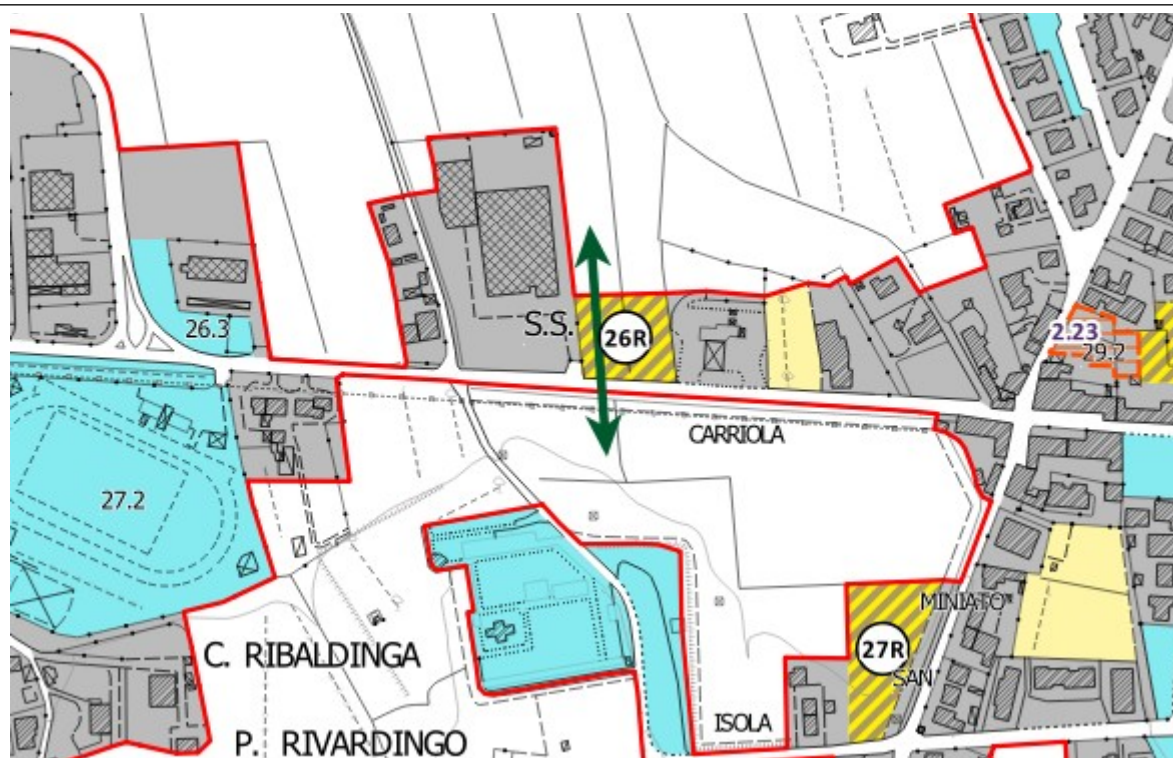
ESTRATTO 01

AMBITO 26R – San Miniato Basso (Carriola)

STATO ATTUALE



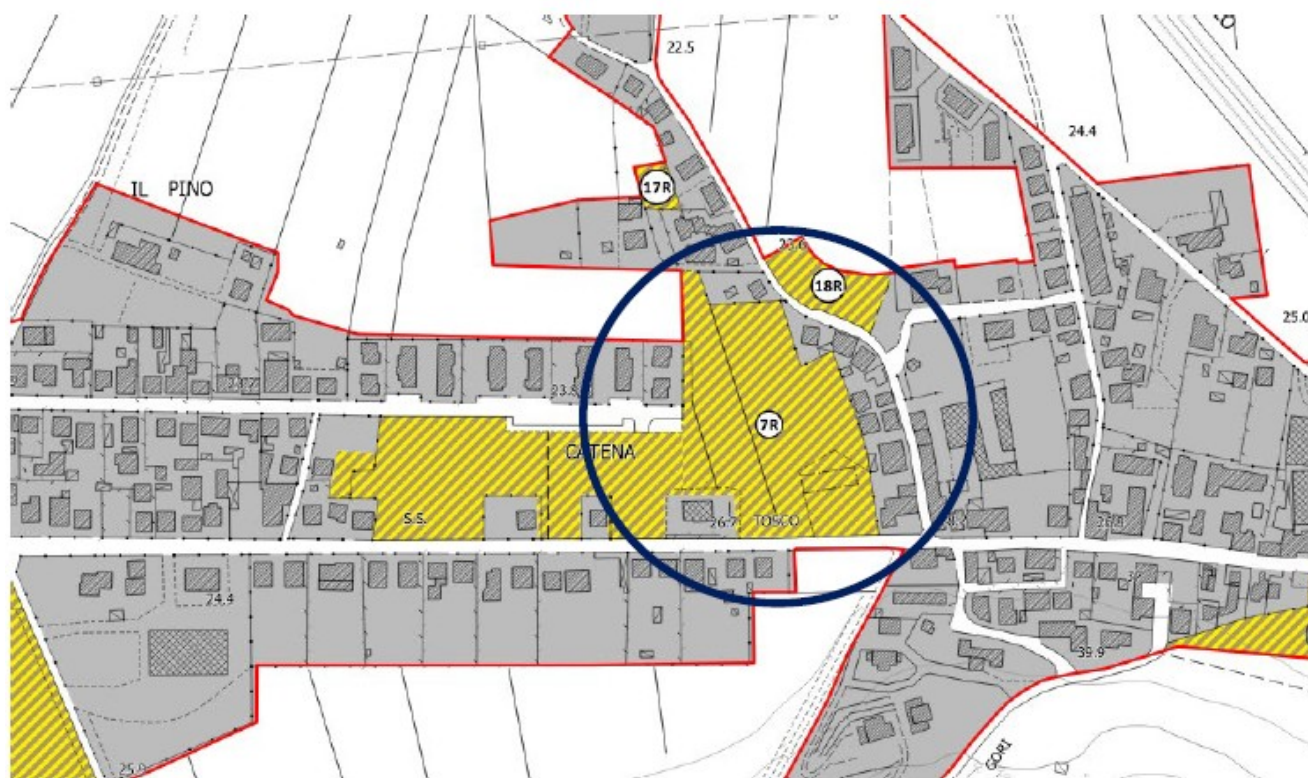
STATO MODIFICATO



ESTRATTO 02

AMBITO 7R – La Catena

STATO ATTUALE



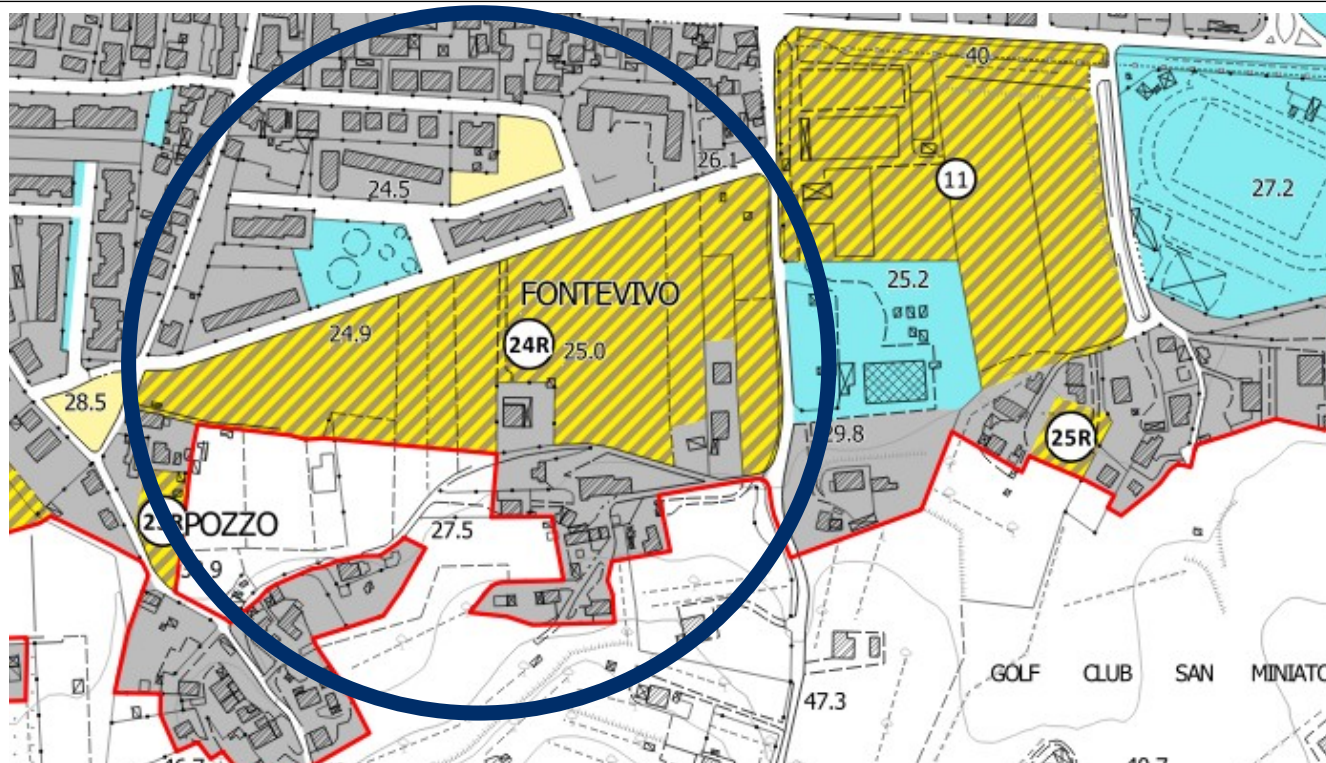
STATO MODIFICATO



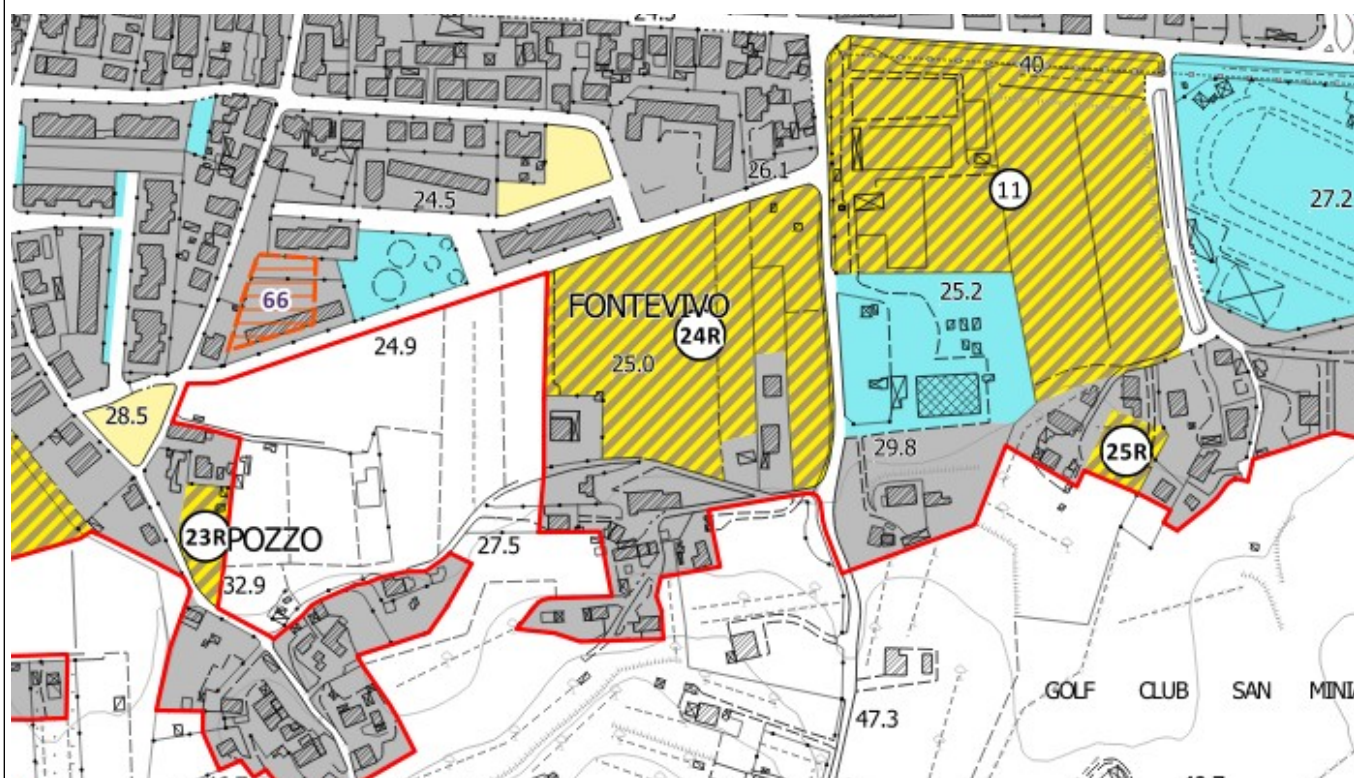
ESTRATTO 03

AMBITO 24R – San Miniato Basso (Fontevivo)

STATO ATTUALE



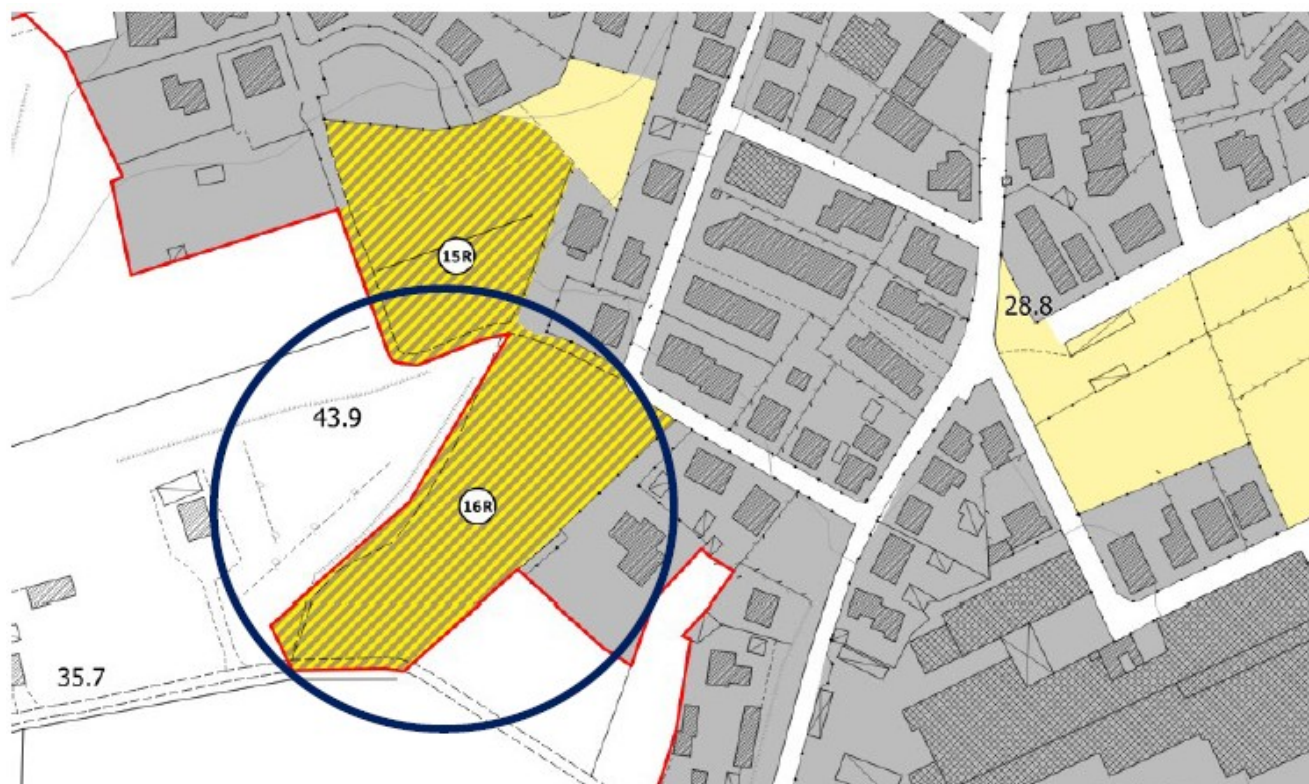
STATO MODIFICATO



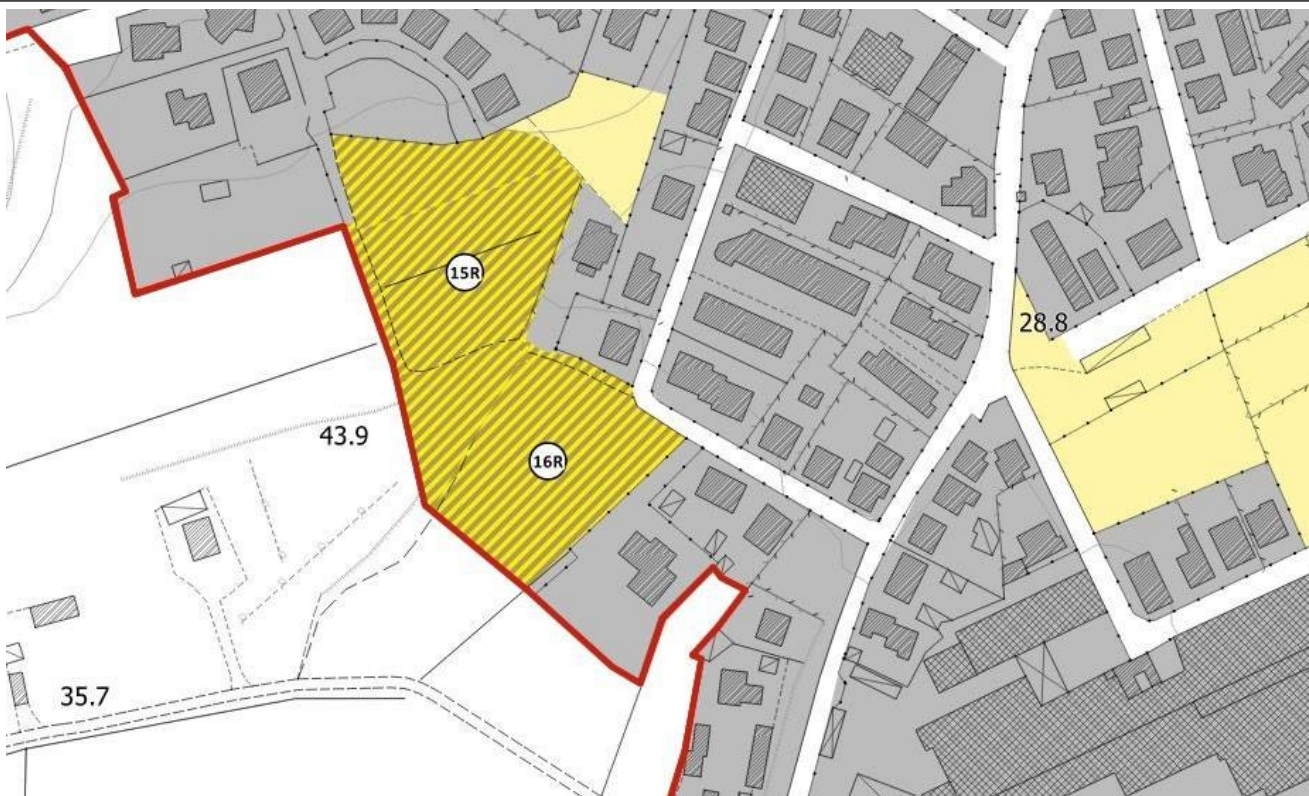
ESTRATTO 04

AMBITO 16R – Ponte a Egola

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



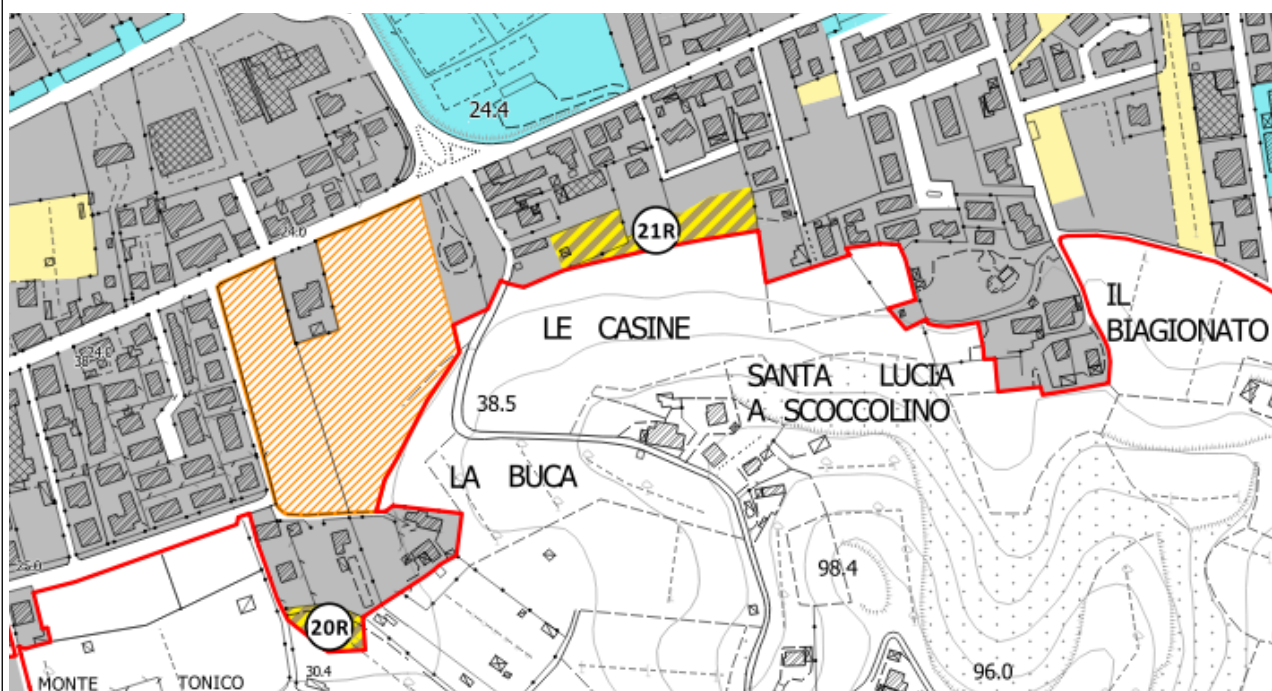
Controdeduzioni alle Osservazioni dei privati

Osservazione 7 n. protocollo 13485 – Lami Andrea Nacci Maura

Osservazione 10 n. protocollo 13633 – Lami Andrea Nacci Maura

Ambito 21R – San Miniato Basso (Le Casine)

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO

