

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



COMUNE DI SAN MINIATO
(Provincia di Pisa)



COMUNE DI FUCECCHIO
(Città Metropolitana di Firenze)



Sindaco
Simone Giglioli

Sindaco
Emma Donnini

*Garante dell'informazione
e della comunicazione*
Dott. Alice Fiordiponti

*Responsabile del
procedimento*
Ing. Fabio Talini
Comune di San Miniato

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:

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

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PREVISIONI OGGETTO DI
RIADOZIONE CON ALLEGATE SCHEDE DI DETTAGLIO**

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AI SENSI ART. 92 L.R. 65/14 COMUNE DI SAN MINIATO (PI) E FUCECCHIO (FI)

RIADOZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AL TERRITORIO URBANIZZATO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I comuni di San Miniato e Fucecchio hanno adottato il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) ai sensi della L.R. 65/2014 con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n. 23 del 11.04.2024 e Fucecchio n. 23 del 15.04.2024.

A seguito dell'avvenuta pubblicazione dell'adozione del P.S.I. nei termini di legge, ovvero nei 60 giorni previsti dalla L.R. 65/2014 e dell'ulteriore proroga concessa con Delibera di G.C. di Fucecchio n. 194 del 11.07.2024 e Delibera di G.C. di San Miniato n. 72 del 13.07.2024 - sono pervenute n. **183 osservazioni**/contributi, delle quali:

- n. **9** da soggetti istituzionali competenti e/o soggetti competenti in materia ambientale;
- n. **1** dal Servizio Urbanistica e Paesaggio del Comune di San Miniato;
- n. **1** dal Servizio Urbanistica del Comune di Fucecchio;
- n. **172** da soggetti interessati.

Il gruppo di professionisti incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad istruire le osservazioni e i contributi pervenuti nei termini di legge, predisponendo per ciascuna una proposta di controdeduzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Dall'esame delle osservazioni presentate da soggetti privati si evidenzia che la maggior parte di queste è relativa a richieste di ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI adottato in coerenza alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/14 (85 osservazioni su 172).

Con le Delibera di Giunta n°106 del 16/10/2025 del Comune di San Miniato e n° 240 del 16/10/2025 del Comune di Fucecchio le Amministrazioni Comunali hanno indicato i criteri da applicare nella valutazione delle osservazioni, sottolineando l'obiettivo di " *prendere in esame anche le osservazioni presentate da cittadini e imprese richiedenti una rivalutazione e riconsiderazione:*

- *degli Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e qualificazione dei margini;*
- *conseguentemente del Perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014;*
- *delle ipotesi di trasformazione esterne al T.U. (Polarità);*

e valutare il loro eventuale accoglimento, ove non in contrasto con gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici del P.S.I. adottato, nonché in generale con le disposizioni della L.R. 65/2014, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.) e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.I.T.-P.P.R.) e con il principio dell'interesse pubblico diretto o indiretto e della valutazione sulla concreta fattibilità degli interventi;

(...) fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di P.S.I., stabilire che:

- *per le osservazioni comportanti la revisione degli Ambiti funzionali, si ritengano accoglibili quelle coerenti con gli indirizzi strategici del P.S.I. per le diverse UTOE, **con particolare riferimento agli obiettivi di adeguamento e qualificazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi di interesse pubblico, di attivazione di azioni di rigenerazione di volumi dismessi e degradati anche attraverso procedure di perequazione territoriale, di qualificazione del margine urbano;***

- per le osservazioni comportanti la revisione del Perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritengano accoglibili quelle rispondenti alle fattispecie di cui all'art. 4 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014, ovvero finalizzate al riconoscimento dell'effettivo stato dei luoghi e/o che contribuiscano al perseguimento delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana perseguite dal P.S.I., nonché di un maggior livello di resilienza del territorio sotto l'aspetto idraulico e idrogeologico;
- per le osservazioni comportanti la revisione delle Polarità, si ritengano accoglibili quelle coerenti con gli obiettivi di valorizzazione multifunzionale del territorio rurale, qualificazione e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti, realizzazione di servizi e attrezzature di interesse pubblico, fermo restando il carattere indicativo dei dimensionamenti e delle destinazioni funzionali previste dal P.S.I., che dovranno essere oggetto di verifica/approfondimento in sede di redazione dei P.O.C., anche attraverso le procedure di copianificazione previste all'art. 25 della L.R. 65/2014;
- per le osservazioni comportanti la revisione dei contenuti e degli elaborati adottati, si ritengano accoglibili quelle rivolte al riconoscimento dell'effettivo assetto dei luoghi, all'integrazione del quadro conoscitivo e alla correzione di errori materiali, nonché alla presa d'atto dei titoli abilitativi rilasciati e/o delle convenzioni urbanistiche in essere antecedentemente all'adozione del P.S.I.;
- in generale, per valutare l'accoglimento o meno delle osservazioni relative alla struttura insediativa, si tenda a dare priorità a quelli che vanno a privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico e funzionale, l'implementazione delle dotazioni pubbliche, la riduzione del consumo di suolo, l'incremento della resilienza del territorio;

Preso atto che l'eventuale accoglimento delle osservazioni di cui sopra comporterà, nei seguenti casi, ai sensi art. 19 della L.R. 65/2014, la riadozione delle modifiche apportate al P.S.I. adottato:

a laddove queste comportino un impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando che il P.S.I. potrà prevedere solo l'inserimento di specifici indirizzi e criteri di coerenza relativi alle diverse ipotesi di trasformazione, la cui localizzazione e disciplina di dettaglio dovranno essere rinviate alla successiva redazione dei Piani Operativi Comunali, subordinatamente al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 come modificato dalla L.R. 10/2024;

b laddove queste comportino una revisione del perimetro del territorio urbanizzato suscettibile di **determinare nuovo impegno di suolo; (...)**"

L'istruttoria delle singole osservazioni (più dettagliatamente illustrata nella relazione di accompagnamento del documento di controdeduzioni, alla quale si rinvia) ha consentito di individuare i casi nei quali:

a) la modifica richiesta è di carattere puntuale/marginale, volta a ricomprendere nel TU le aree pertinenti ai fabbricati esistenti o a riconoscere l'effettivo stato dei luoghi; tali richieste, non suscettibili di determinare nuovo consumo di suolo, sono state in generale ritenute totalmente o parzialmente accoglibili in quanto coerenti con i criteri e gli obiettivi di PSI;

b) la modifica richiesta è, per ubicazione e caratteristiche dell'area interessata, potenzialmente funzionale al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana del PS, volti a promuovere le strategie di rigenerazione urbana delle aree degradate e dismesse, a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici degli insediamenti esistenti, nonché a favorire la definizione e la qualificazione del margine urbano nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio. Tali aree sono state pertanto considerate riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/14 (strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana), con conseguente accoglimento totale o parziale delle relative osservazioni.

Nei casi di cui al punto b) le aree oggetto di accoglimento totale o parziale sono state individuate come "ambiti funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani"

di cui all'art. 10 comma 6 delle NTA del PSI adottato, in coerenza con i criteri individuati dalle citate delibere delle giunte comunali.

Pertanto preso atto della volontà dell'AC sono state introdotte nuove indicazioni strategiche all'interno delle singole UTOE, in coerenza con gli indirizzi strategici generali del Piano. E' stato comunque ritenuto opportuno sottoporre a riadozione parziale tali previsioni, in modo da consentire la presa visione e l'eventuale presentazione di contributi e/o osservazioni da parte dei soggetti interessati.

Si fa presente che le modifiche al territorio urbanizzato che determinano implementazioni di aree già individuate nel PSI adottato oppure costituiscono ulteriori *Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e qualificazione dei margini*, sono considerate strategiche e funzionali per migliorare la qualità insediativa e, nella maggior parte dei casi, contribuire alla delocalizzazione di volumi e superfici degradate e/o dismesse, nonché correlate ad aree dismesse in alcuni casi anche da bonificare. L'obiettivo del PSI, da declinare nei successivi Piani Operativi, è implementare la qualità insediativa in termini di verde, centralità, percorsi/infrastrutture carenti, nonché attivare e favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso l'individuazione di una pluralità di alternative per la delocalizzazione di volumi degradati attraverso meccanismi perequativi.

In questa ottica le singole strategie sono subordinate alla valutazione/verifica degli aspetti ambientali, al rispetto degli obiettivi prioritari di interesse pubblico in termini di qualità insediativa sopra richiamati, nonché a dare concretezza alle previsioni considerando anche le problematiche di carattere ambientale.

Allo stesso tempo si evidenzia che l'introduzione di nuovi ambiti strategici in ampliamento del perimetro del Territorio Urbanizzato, di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014, **non determinano incremento del dimensionamento rispetto al PSI adottato**, in quanto riferite al trasferimento/riuso di superfici degradate già computate nel dimensionamento di Piano.

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.

Entrando nel merito in totale sono state inseriti 30 nuovi ambiti strategici, di cui 1 rispettivamente nel Comune di Fucecchio (FI) e 29 nel Comune di San Miniato (PI) con i relativi obiettivi da perseguire:

COMUNE DI SAN MINIATO

UTOE 4SM – Val d'Egola:

- **1R (Via XXIV Maggio, La Serra):**

ambito funzionale strategico in continuità alle urbanizzazioni in fase di attuazione, funzionalmente collegato al recupero della vicina Tabaccaia, prioritariamente per ubicazione standard, spazi di pertinenza ed opere di sistemazione a verde e sicurezza idraulica, nonché eventuale trasferimento di volumi da rigenerazione.

UTOE 5SM – Piana dell'Arno:

- **3R (Via Contrada Nuova, Ponte a Egola)**

ampliamento dell'ambito strategico n. 3 finalizzato al potenziamento dei servizi pubblici e della dotazione di standard, anche in connessione alla valorizzazione dell'ambito fluviale come parco attrezzato. Potenzia-

le area di atterraggio di SE derivante da interventi di rigenerazione di aree degradate, attraverso strumenti perequativi.

- **6R (Via S. Giovanni Battista, Mulino d'Egola)**

Ridefinizione del perimetro del Territorio Urbanizzato della frazione Mulino d'Egola con l'ampliamento dell'area Strategica ex area 6, finalizzata all'accoglimento di volumetrie demolite o dismesse nell'ambito delle strategie di recupero/ rigenerazione urbana (Ex fattoria Altini), in continuità con il tessuto edificato.

- **7R (Via Tosco Romagnola, La Catena)**

Modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato con l'ampliamento dell'area Strategica ex area 7 riconoscendo l'area come parte di un più ampio ambito funzionale strategico collegato alla realizzazione di una centralità urbana, al completamento della maglia viaria ed alla definizione del margine.

- **8R (Via Aldo Moro , San Miniato Basso)**

Modifica del Perimetro del Territorio Urbanizzato con sviluppo dell'area strategica ex 8 con funzione di riqualificazione urbana, finalizzata al potenziale accoglimento di volumetrie dismesse/demolite, all'ampliamento della strada e al reperimento di standard urbanistici (parcheggio pubblico)

- **13R (Ponte a Egola)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **14R(Ponte a Egola)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **15R(Ponte a Egola)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **16R(Ponte a Egola)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **17R (Via Cavane, La Catena)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto edificato, può essere funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana.

- **18R (Via Cavane, La Catena)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato riconoscendo l'area come parte di un più ampio ambito funzionale strategico collegato alla realizzazione di una centralità

urbana ed alla definizione del margine. Per l'area in oggetto si prevede prevalentemente la localizzazione di standard a servizio del tessuto urbano esistente. Dovranno essere previsti interventi di qualificazione delle relazioni verso il territorio rurale attraverso idonei interventi di sistemazione paesaggistica.

- **19R (Via Tosco Romagnola, La Catena)**

Nuovo ambito funzionale strategico indirizzato alla realizzazione dell'infrastruttura viaria già prevista dal PSI. Viene pertanto modificato il perimetro del TU, al fine di ricomprendere le aree fino alla strada in un ambito funzionale per un potenziale atterraggio dato dalla rigenerazione di volumi.

- **20R (Via Cavour, San Miniato Basso)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in continuità con il tessuto edificato. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **21R (Via delle Casine, San Miniato Basso)**

Ricucitura del margine urbano modificando il perimetro del TU al fine di individuare un ambito funzionale per la realizzazione del bypass infrastrutturale previsto dal PSI, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.

- **22R (Via Aldo Moro , San Miniato Basso)**

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato, finalizzato al completamento della viabilità di quartiere, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.

- **23R (Via Pozzo, Fontevivo)**

Ampliamento del Territorio Urbanizzato con nuova area strategica finalizzata all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana (ricollocazione volumetrie dismesse/demolite, definizione margine urbano)

- **24R (Via Enrico Berlinguer, Fontevivo)**

Nuovo ambito strategico e modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato finalizzato al potenziamento degli impianti sportivi di Fontevivo, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, nonché al potenziale atterraggio di volumetrie di rigenerazione, nel rispetto dei valori archeologici potenziali segnalati.

Gli interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto insediativo, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche, nonché salvaguardando eventuali varchi e visuali di pregio.

- **25R (Via Ribaldinga, Fontevivo)**

Nuovo ambito strategico e modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto edificato, funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in loc. Fontevivo.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **26R (Via Tosco Romagnola, La Scala)**

Ambito strategico finalizzato al completamento del tessuto a carattere produttivo/commerciale esistente, mediante potenziale atterraggio di volumi derivanti da rigenerazione.

- **27R (Via Sanminiatese, la Scala)**

Qualificazione del margine urbano con modifica del territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto urbano esistente funzionale all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana e alla ricollocazione di volumetrie da rigenerazione.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **28R (Via Trento, La Scala)**

Ricucitura del margine urbano, riconoscendo la potenzialità dell'area quale futura strategia per il potenziamento degli standard urbanistici, anche a servizio del complesso scolastico antistante, nonché per l'eventuale localizzazione di volumi oggetto di interventi di rigenerazione.

- **29R (Via Trento, La Scala)**

Ricucitura del margine urbano, riconoscendo la potenzialità dell'area quale futura strategia per il potenziamento degli standard urbanistici, anche a servizio del complesso scolastico antistante, nonché funzionalmente collegati all'ambito 28R, ubicato in prossimità.

- **30R (Mulino d'Egola)**

Riqualificazione del tessuto urbano con potenziamento di standard a servizio dei residenti e completamento del margine urbano.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

- **2R (Via dell'Eliche, Ponte a Elsa)**

Modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato con nuovo ambito strategico, al fine di implementare la dotazione dei parcheggi pubblici nella zona.

- **3R (Via Poggio a Pino, Ponte a Elsa)**

Nuovo ambito strategico finalizzato alla definizione del margine urbano per la realizzazione di servizi di interesse pubblico e l'atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana. Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche con il contesto.

- **4R (Via Poggio a Pino, Ponte a Elsa)**

Nuovo ambito strategico finalizzato alla funzione di aree di atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana e di servizi di interesse pubblico.

UTOE 6SM – Roffia:

- **2R (Roffia)**

Nuovo ambito strategico potenziale nella frazione di Isola, finalizzato all'atterraggio di volumi derivanti da interventi di rigenerazione, al fine di definire e qualificare il margine urbano. L'individuazione di tale area comporta una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato

Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche il territorio rurale.

- **Ampliamento TU a Isola**

Modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato in coerenza con lo stato dei luoghi, con presa d'atto del tessuto edificato esistente e delle relative pertinenze

- **2R (Isola)**

Nuova area strategica funzionale indirizzata alla creazione di una centralità per la frazione di Roffia attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard.

COMUNE DI FUCECCHIO

UTOE 6F – Fucecchio:

- **17R (Via Gianpiero Alvisi, Fucecchio)**

Ambito strategico funzionale finalizzato alla definizione del margine urbano ed all'estensione dei percorsi di mobilità ciclopeditone in collegamento con i servizi pubblici presenti in prossimità (piscina comunale).

Di seguito sono riportate le schede di dettaglio per le nuove previsioni oggetto di riadozione.

Gli obiettivi e indirizzi relativi a ciascun ambito hanno valore prescrittivo e sono stati inseriti all'interno delle Schede UTOE di cui all'art. 14 delle NTA del PSI adottato.

In conclusione si conferma che l'individuazione dei nuovi ambiti strategici, come precedentemente affermato, non determina variazione del dimensionamento complessivo di PSI riferito alle UTOE interessate. Preme ribadire che per il Comune di San Miniato l'ampliamento del TU è finalizzato ad individuare una pluralità di ambiti strategici subordinati ad un potenziale atterraggio, nel rispetto delle condizioni ambientali.

Sono allegati gli Elaborati grafici:

Quadro delle previsioni oggetto di riadozione (scala 1:15.000):

- *A_ Comune di Fucecchio*
- *B_ Comune di San Miniato*

PSI modificati a seguito delle riadozioni:

- *PR7 – UTOE*
- *PR8 - Sintesi delle strategie*

Dicembre 2025

Arch. Chiara Ciampa - Arch. Giovanni Giusti

COMUNE DI SAN MINIATO

UTOE 4SM – Val d'Egola:

- Area strategica **1R** (Via XXIV Maggio, La Serra)

UTOE 5SM – Piana dell'Arno:

- Area strategica **3R** (Via Contrada Nuova, Ponte a Egola)
- Area strategica **7R** (Via Tosco Romagnola, Ponte a Egola)
- Area strategica **6R** (Via S. Giovanni Battista, Mulino d'Egola)
- Area strategica **8R** (Via Aldo Moro, San Miniato Basso)
- Area strategica **13R** (Ponte a Egola)
- Area strategica **14R** (Ponte a Egola)
- Area strategica **15R** (Ponte a Egola)
- Area strategica **16R** (Ponte a Egola)
- Area strategica **30R** (Mulino d'Egola)
- Area strategica **17R** (Via Cavane, La Catena)
- Area strategica **18R** (Via Cavane, La Catena)
- Area strategica **19R** (Via Tosco Romagnola, La Catena)
- Area strategica **20R** (Via Cavour, San Miniato Basso)
- Area strategica **21R** (Via delle Casine, San Miniato Basso)
- Area strategica **22R** (Via Aldo Moro, San Miniato Basso)
- Area strategica **23R** (Via Pozzo, Fontevivo)

- Area strategica **24R** (Via Enrico Berlinguer, Fontevivo)
- Area strategica **25R** (Via Ribaldinga, Fontevivo)
- Area strategica **26R** (Via Tosco Romagnola, La Scala)
- Area strategica **27R** (Via Sanminiatese, la Scala)
- Area strategica **28R** (Via Trento, La Scala)
- Area strategica **29R** (Via Trento, La Scala)
- Area strategica **2R** (Via dell'Eliche, Ponte a Elsa)
- Area strategica **3R** (Via Poggio a Pino, Ponte a Elsa)
- Area strategica **4R** (Via Poggio a Pino, Ponte a Elsa)

UTOE 6SM – Roffia:

- Area strategica **2R** (Isola)
- Ampliamento del territorio Urbanizzato
- Area strategica **2R** (Roffia)

COMUNE DI FUCECCHIO

UTOE 6F – Fucecchio:

- Area strategica **17R** (Via Gianpiero Alvisi, Fucecchio)

AREA STRATEGICA n° 1R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA SERRA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ambito funzionale strategico in continuità alle urbanizzazioni in fase di attuazione, funzionalmente collegato al recupero della vicina Tabaccaia, prioritariamente per ubicazione standard, spazi di pertinenza ed opere di sistemazione a verde e sicurezza idraulica, nonché eventuale trasferimento di volumi da rigenerazione.

UTOE

4SM – Val d'Egola

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

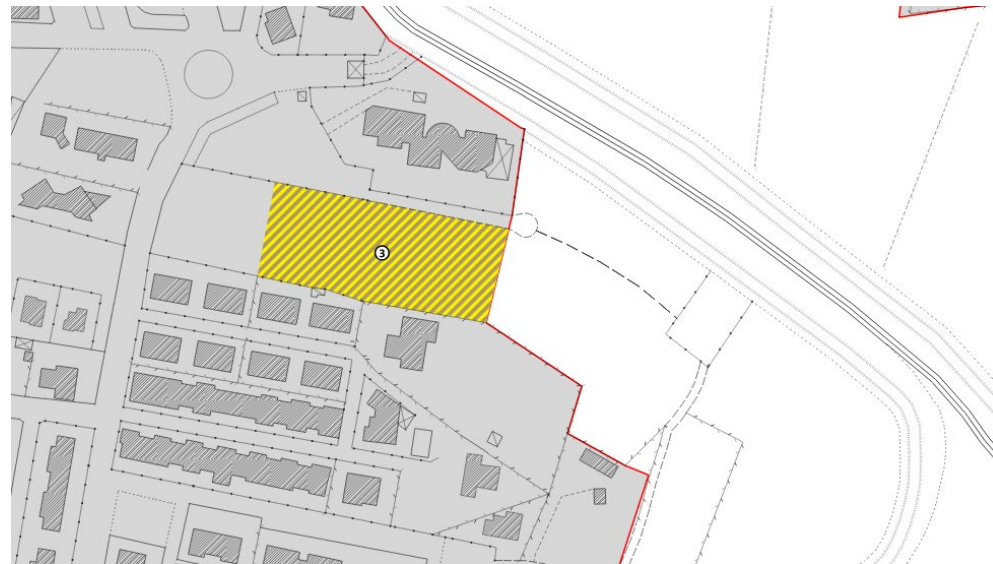
nessuno

Altri vincoli

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) - fonte: PIT_PPR

AREA STRATEGICA n° 3R
COMUNE DI SAN MINIATO - Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ampliamento dell'ambito strategico n. 3 finalizzato al potenziamento dei servizi pubblici e della dotazione di standard, anche in connessione alla valorizzazione dell'ambito fluviale come parco attrezzato. Potenziale area di atterraggio di SE derivante da interventi di rigenerazione di aree degradate, attraverso strumenti perequativi.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

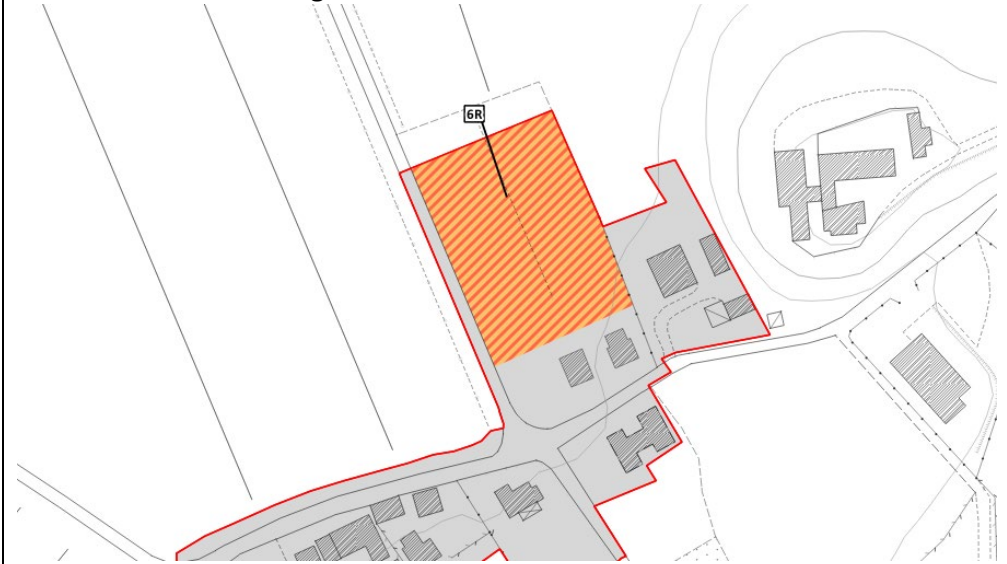
nessuno

AREA STRATEGICA n° 6R
COMUNE DI SAN MINIATO – Loc. MULINO D'EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ridefinizione del perimetro del Territorio Urbanizzato della frazione Mulino d'Egola con l'ampliamento dell'area Strategica ex area 6, finalizzata all'accoglimento di volumetrie demolite o dismesse nell'ambito delle strategie di recupero/rigenerazione urbana (Ex fattoria Altini), in continuità con il tessuto edificato.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

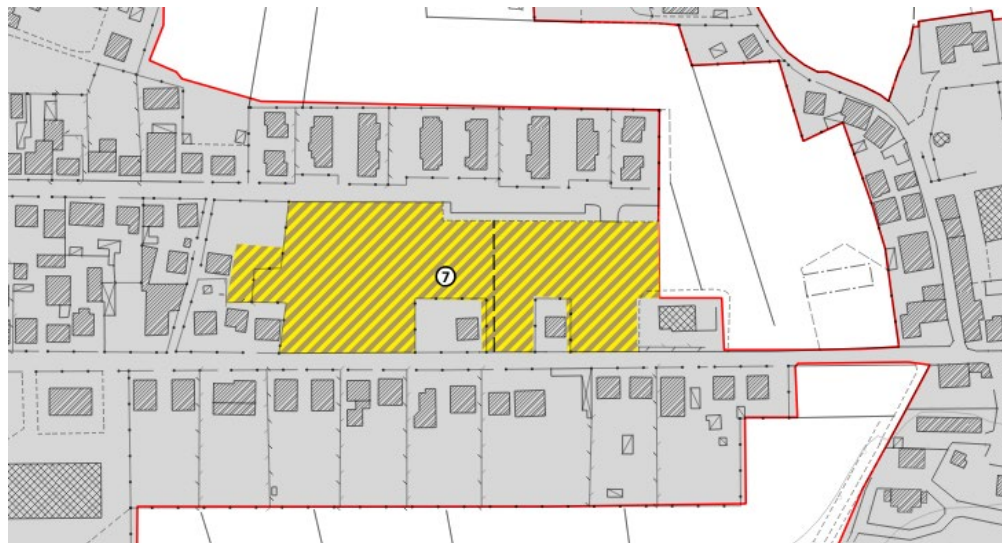
Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 7R

COMUNE DI SAN MINIATO - Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato con l'ampliamento dell'area Strategica ex area 7 riconoscendo l'area come parte di un più ampio ambito funzionale strategico collegato alla realizzazione di una centralità urbana, al completamento della maglia viaria ed alla definizione del margine.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

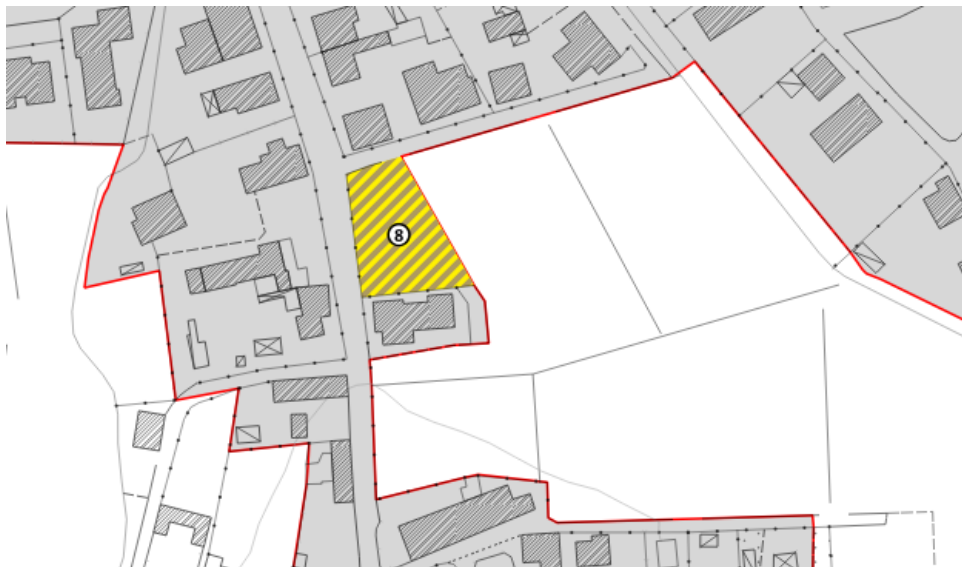
Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 8R

COMUNE DI SAN MINIATO - L oc. SAN MINIATO BASSO, Fontevivo

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Modifica del Perimetro del Territorio Urbanizzato con sviluppo dell'area strategica ex 8 con funzione di riqualificazione urbana, finalizzata al potenziale accoglimento di volumetrie dismesse/demolite, all'ampliamento della strada e al reperimento di standard urbanistici (parcheggio pubblico)

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 13R

COMUNE DI SAN MINIATO - Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 14R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 15R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 16R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato a Ponte a Egola finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

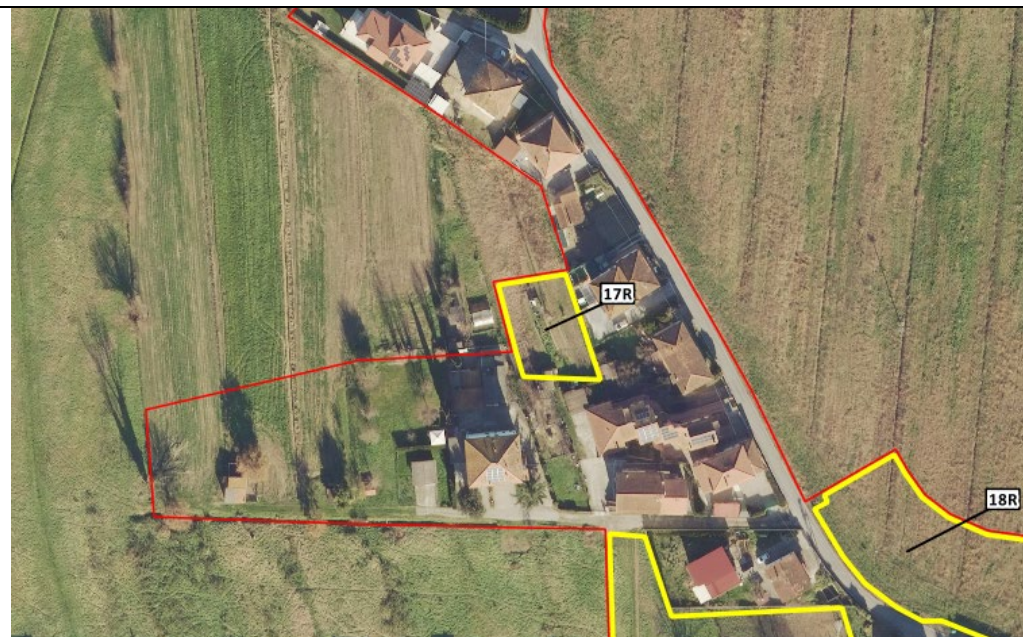
nessuno

AREA STRATEGICA n° 17R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA CATENA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto edificato, può essere funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

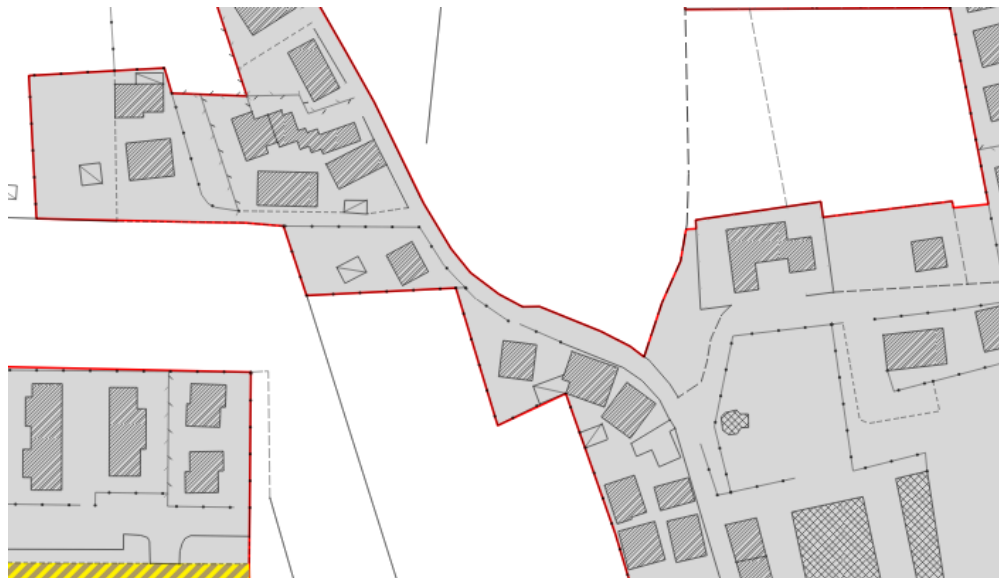
nessuno

Altri vincoli

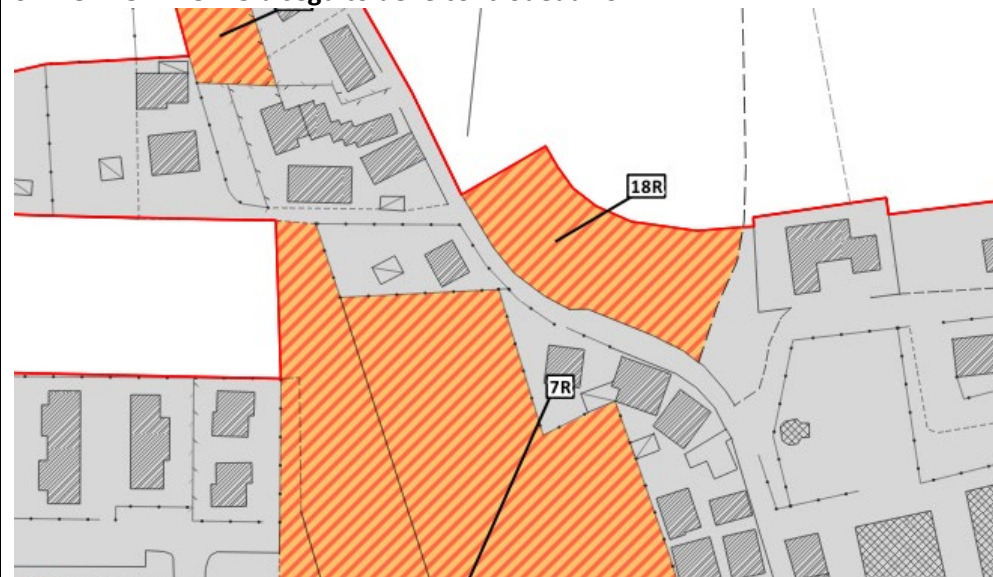
nessuno

AREA STRATEGICA n° 18R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA CATENA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato riconoscendo l'area come parte di un più ampio ambito funzionale strategico collegato alla realizzazione di una centralità urbana ed alla definizione del margine. Per l'area in oggetto si prevede prevalentemente la localizzazione di standard a servizio del tessuto urbano esistente. Dovranno essere previsti interventi di qualificazione delle relazioni verso il territorio rurale attraverso idonei interventi di sistemazione paesaggistica.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 19R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA CATENA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

NUOVO ambito funzionale strategico indirizzato alla realizzazione dell'infrastruttura viaria già prevista dal PSI.

Viene pertanto modificato il perimetro del TU, al fine di ricomprendere le aree fino alla strada in un ambito funzionale per un potenziale atterraggio dato dalla rigenerazione di volumi.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004 art. 142, lett. c) – IN PARTE

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 20R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in continuità con il tessuto edificato. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 21R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ricucitura del margine urbano modificando il perimetro del TU al fine di individuare un ambito funzionale per la realizzazione del bypass infrastrutturale previsto dal PSI, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 22R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito funzionale strategico con modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato, finalizzato al completamento della viabilità di quartiere, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 23R

COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO, Fontevivo

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ampliamento del Territorio Urbanizzato con nuova area strategica finalizzata all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana (ricollocazione volumetrie dismesse/demolite, definizione margine urbano)

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

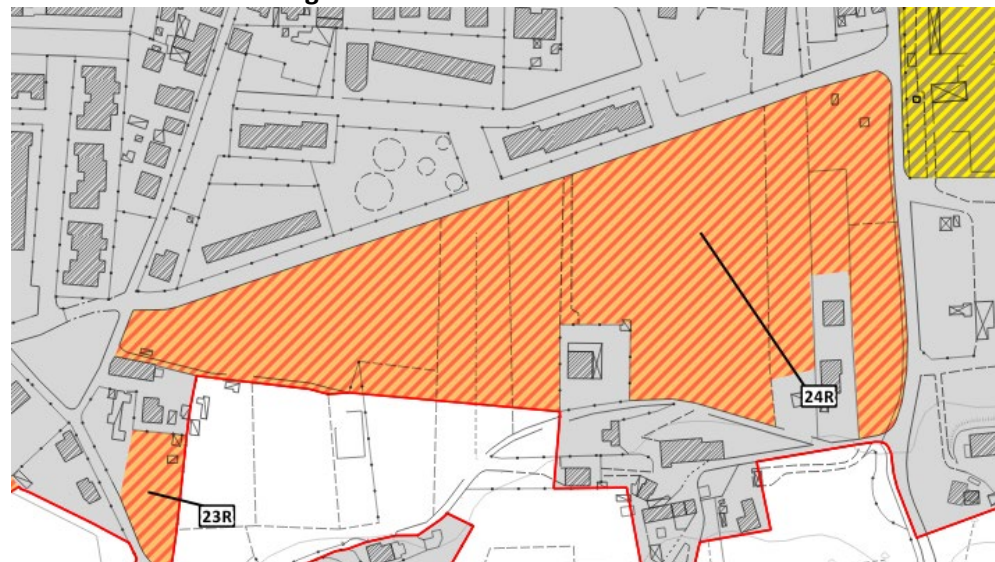
AREA STRATEGICA n° 24R

COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO, Fontevivo

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito strategico e modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato finalizzato al potenziamento degli impianti sportivi di Fontevivo, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, nonché al potenziale atterraggio di volumetrie di rigenerazione, nel rispetto dei valori archeologici potenziali segnalati.

Gli interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto insediativo, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche, nonché salvaguardando eventuali varchi e visuali di pregio.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

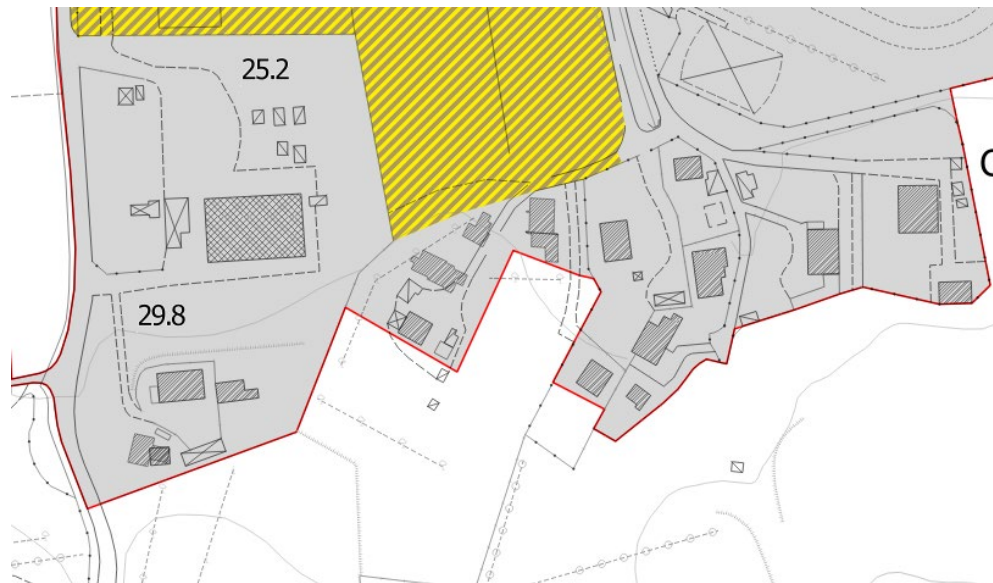
Altri vincoli

nessuno

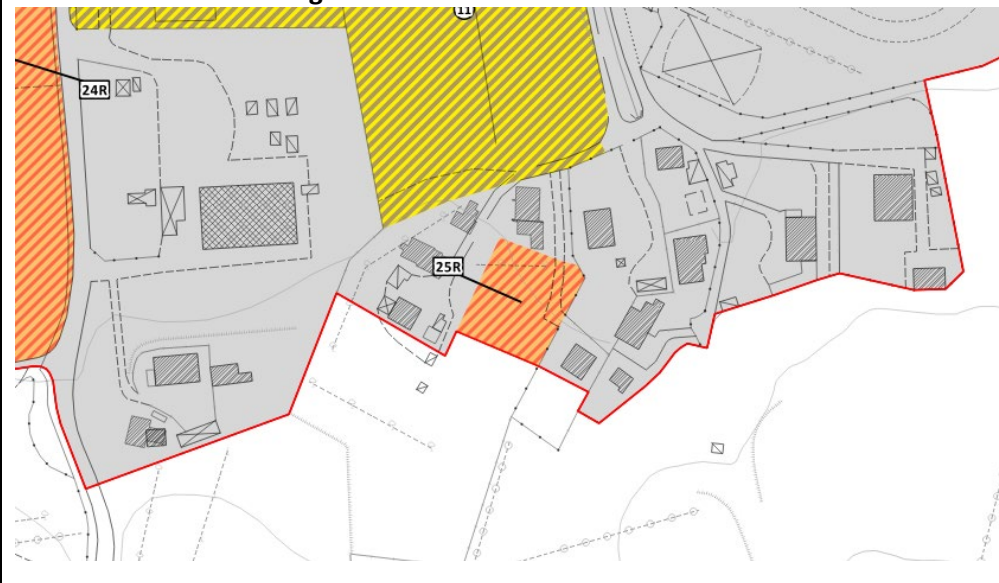
AREA STRATEGICA n° 25R

COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. SAN MINIATO BASSO, Fontevivo

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito strategico e modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto edificato, funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in loc. Fontevivo.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 26R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA SCALA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ambito strategico finalizzato al completamento del tessuto a carattere produttivo/commerciale esistente, mediante potenziale atterraggio di volumi derivanti da rigenerazione.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

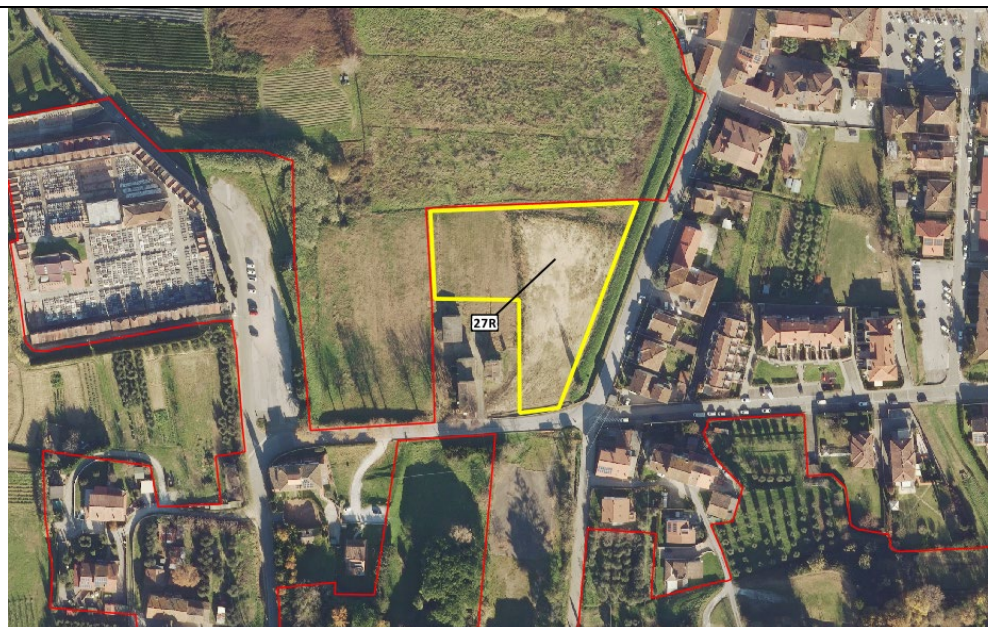
Altri vincoli

AREA STRATEGICA n° 27R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA SCALA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Qualificazione del margine urbano con modifica del territorio Urbanizzato in continuità con il tessuto urbano esistente funzionale all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana e alla ricollocazione di volumetrie da rigenerazione.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

AREA STRATEGICA n° 28R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA SCALA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ricucitura del margine urbano, riconoscendo la potenzialità dell'area quale futura strategia per il potenziamento degli standard urbanistici, anche a servizio del complesso scolastico antistante, nonché per l'eventuale localizzazione di volumi oggetto di interventi di rigenerazione.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

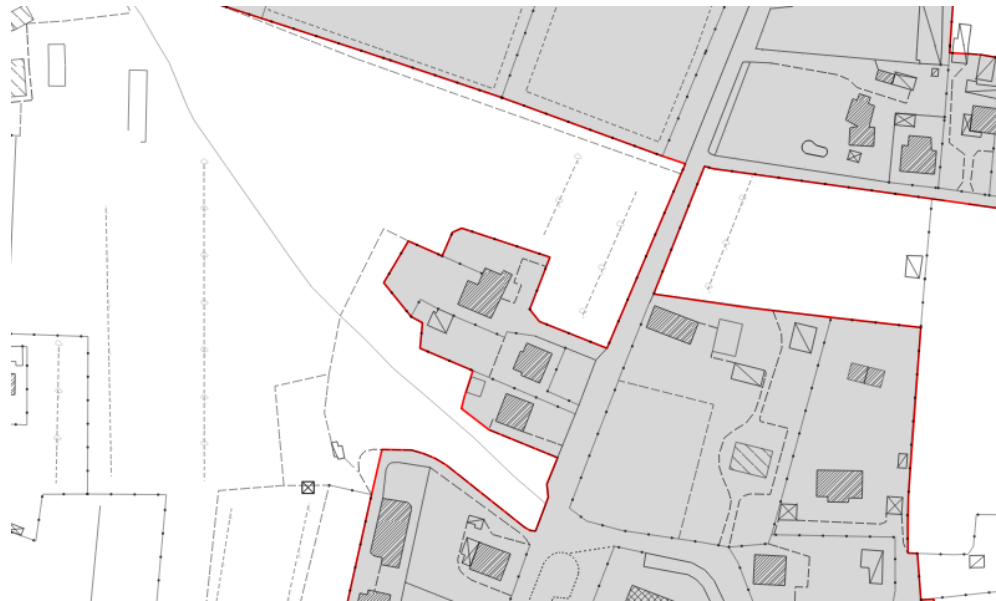
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

AREA STRATEGICA n° 29R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. LA SCALA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ricucitura del margine urbano, riconoscendo la potenzialità dell'area quale futura strategia per il potenziamento degli standard urbanistici, anche a servizio del complesso scolastico antistante, nonché funzionalmente collegati all'ambito 28R, ubicato in prossimità.

UTOE:

SSM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

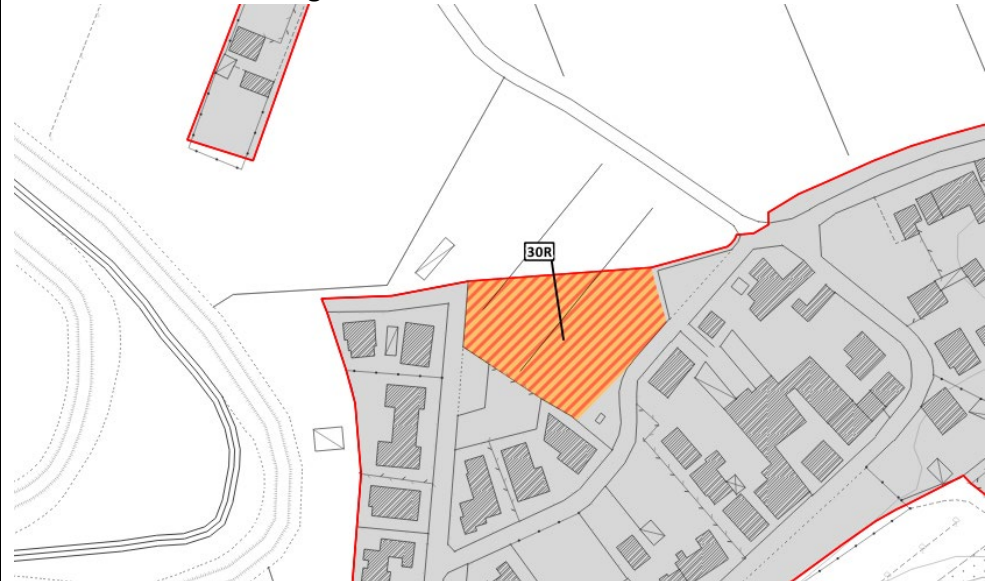
Altri vincoli

AREA STRATEGICA n° 30R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. MULINO D'EGOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Riquilificazione del tessuto urbano con potenziamento di standard a servizio dei residenti e completamento del margine urbano.
Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

AREA STRATEGICA n° 2R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A ELSA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Modifica del Perimetro del territorio Urbanizzato con nuovo ambito strategico, al fine di implementare la dotazione dei parcheggi pubblici nella zona.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 3R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A ELSA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito strategico finalizzato alla definizione del margine urbano per la realizzazione di servizi di interesse pubblico e l'atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana. Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche con il contesto.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 4R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. PONTE A ELSA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito strategico finalizzato alla funzione di aree di atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana e di servizi di interesse pubblico.

UTOE:

5SM – Piana dell'Arno

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

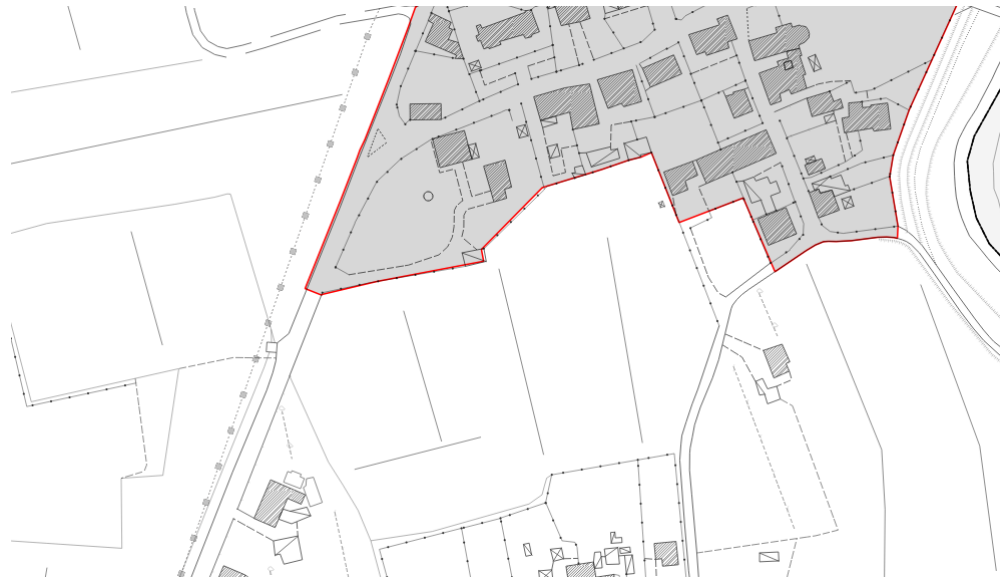
nessuno

Altri vincoli

nessuno

AREA STRATEGICA n° 2R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. ISOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuovo ambito strategico potenziale nella frazione di Isola, finalizzato all'atterraggio di volumi derivanti da interventi di rigenerazione, al fine di definire e qualificare il margine urbano. L'individuazione di tale area comporta una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato

Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche il territorio rurale.

UTOE:

6SM – Roffia

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno

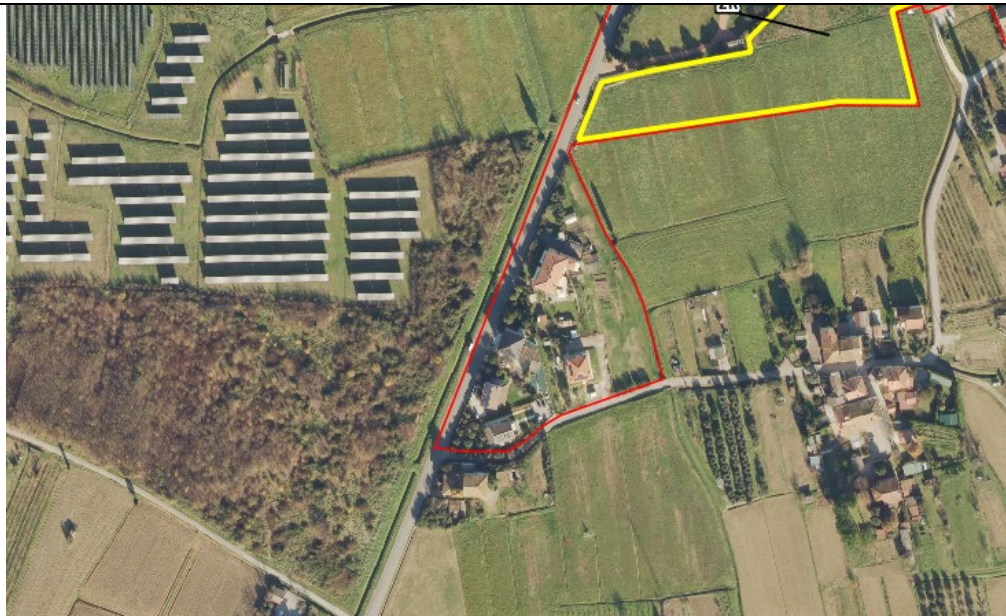
AMPLIAMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. ISOLA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato in coerenza con lo stato dei luoghi, con presa d'atto del tessuto edificato esistente e delle relative pertinenze

UTOE:

6SM – Roffia

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

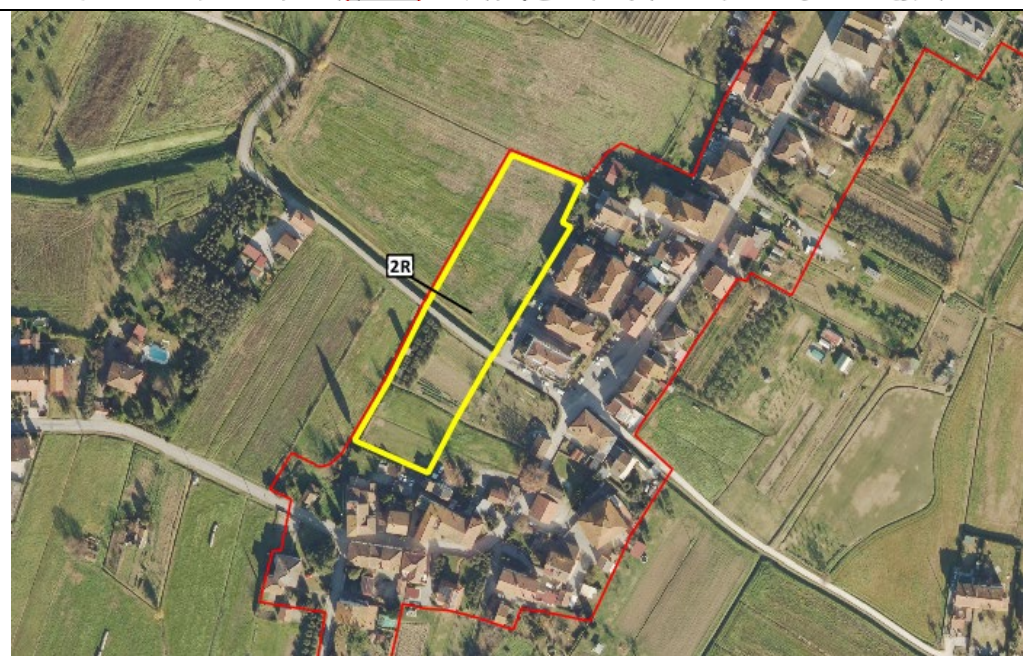
nessuno

AREA STRATEGICA n° 2R
COMUNE DI SAN MINIATO -Loc. ROFFIA

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Nuova area strategica funzionale indirizzata alla creazione di una centralità per la frazione di Roffia attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard.

UTOE:

6SM – Roffia

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

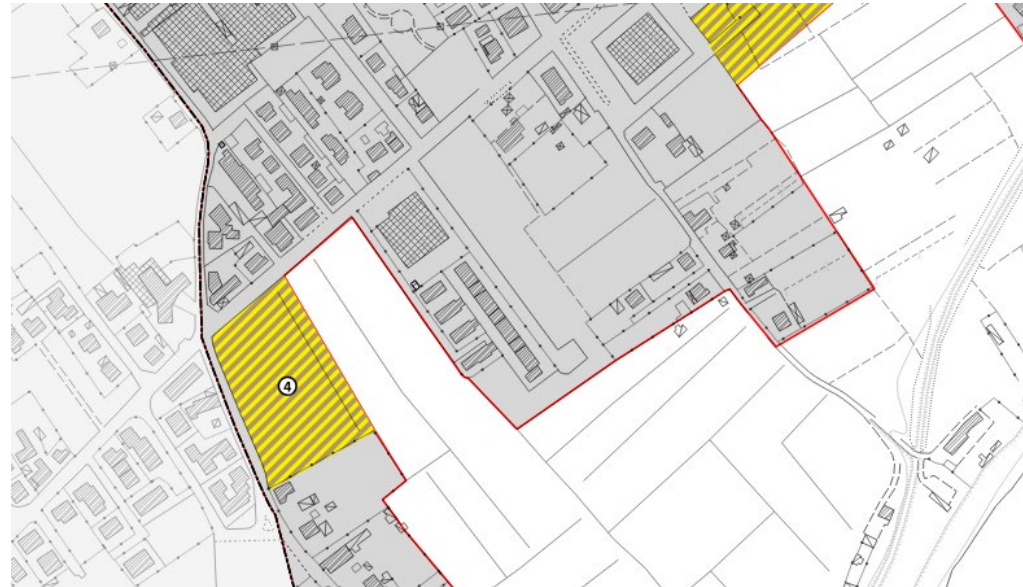
nessuno

Altri vincoli

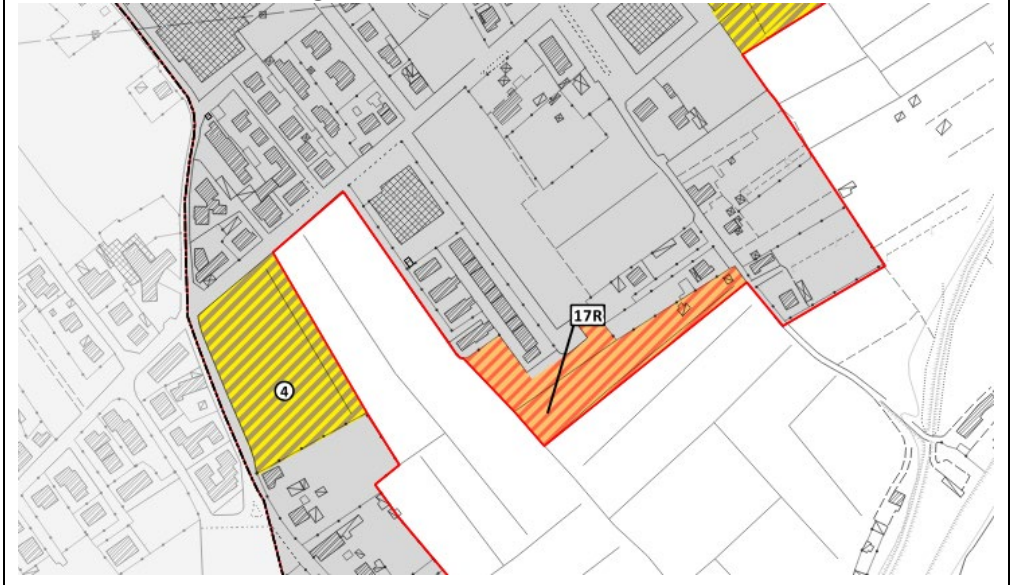
nessuno

AREA STRATEGICA n° 17R
COMUNE DI FUCECCHIO -Loc. FUCECCHIO

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO a seguito delle controdeduzioni



Obiettivi/Indirizzi

Ambito strategico funzionale finalizzato alla definizione del margine urbano ed all'estensione dei percorsi di mobilità ciclopedonale in collegamento con i servizi pubblici presenti in prossimità (piscina comunale).

UTOE:

6F – Fucecchio

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

nessuno

Altri vincoli

nessuno