

# 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**

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

Sindaco  
**Emma Donnini**

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 Gabbielli**

Studi Archeologici  
**Prof. Monica Baldassarri**  
**Dott. Antonio Alberti**

Studi socio-economici  
**Prof. Nicola Bellini**

Processo partecipativo  
**SocioLab**

## Relazione illustrativa delle controdeduzioni

*Controdeduzioni*

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

### 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'avviso di adozione del P.S.I., nel periodo prescritto dalla vigente normativa per la presentazione di osservazioni, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e dell'ulteriore proroga concessa con deliberazione di Giunta Comunale di Fucecchio n. 194 dell'11.07.2024 e deliberazione di Giunta Comunale 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 incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad istruire le osservazioni e i contributi pervenuti nei termini di legge. Per il contributo tecnico degli Enti, in considerazione del rilevante interesse pubblico e dell'articolazione dei contributi, è stato predisposto uno specifico Allegato.

Alla base del lavoro di valutazione delle singole osservazioni sono stati posti alcuni **criteri generali**, quali:

- 1) **La coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità del PSI.**
- 2) **La coerenza con la LR 65/14 e con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**
- 3) **L'interesse pubblico quale criterio di valutazione**

La valutazione delle osservazioni è stata inoltre effettuata in coerenza con gli indirizzi di cui alla Delibera di Giunta del Comune di San Miniato n°105 del 16/10/2025 ed alla Delibera di Giunta del Comune di Fucecchio n. 194 del 11/07/2024.

Si riportano di seguito gli indirizzi forniti:

“ per le osservazioni comportanti la revisione degli Ambiti funzionali, si ritengano accogliibili 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 accogliibili 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 perseguitamento delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana perseguiti 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 e l'incremento della resilienza del territorio”.

Nel rispetto degli indirizzi delle Giunte, della Legge e dell'interesse pubblico, sono state quindi esaminate le osservazioni, tra cui i contributi/osservazioni sopra richiamati, predisponendo una tabella generale di sintesi, in cui le osservazioni sono numerate e dataate, con riportato il protocollo la data di trasmissione, il richiedente, la sintesi delle specifiche richieste.

Per trasparenza le osservazioni sono state analizzate e valutate applicando criteri omogenei, con riferimento ai principi generali ed agli indirizzi sopra richiamati.

**A) RICHIESTE DI AMPLIAMENTO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** (osservazioni n. 85)

Tema principale delle osservazioni dei privati, tali osservazioni riguardano richieste di inserimento e/o ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato.

In generale sono state ritenute accoglibili le osservazioni che comportano l'adeguamento rispetto allo stato dei luoghi, ad esempio il riconoscimento dell'intera pertinenza dell'edificio e piani o permessi convenzionati.

Sono state ritenute accoglibili anche le osservazioni ritenute strategiche da parte dell'AC per l'implementazione di standard, infrastrutture pubbliche, nonché qualora atte a favorire il processo di rigenerazione urbana quali aree di potenziale atterraggio dei volumi oggetto di demolizione; in tal senso, introducendo nuove aree strategiche in ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato, tali proposte sono oggetto di riadozione (37 osservazioni). Pertanto è stato predisposto la relativa documentazione a cui si rimanda.

Le osservazioni sono state considerate non accoglibili qualora l'ubicazione delle proposte non risultino conformi all'art. 4 della L.R. 65/14 e non coerenti al PIT\_PPR; in particolare siano esterne anche rispetto ai margini urbani e non strategiche rispetto all'interesse pubblico.

**B) INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PERTINENTI AL PO** (19 osservazioni): tali richieste non sono pertinenti in quanto, qualora le aree siano interne al TU, spetta al PO valutarne la disciplina, la trasformabilità, tenendo conto della legge, degli obiettivi e del dimensionamento di PSI, nonché della disciplina del PIT\_PPR;

**C) ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO** (osservazioni n. 14): tali richieste sono state esaminate puntualmente in riferimento alla LR65/14, in base alla quale non è ammissibile la destinazione residenziale

in territorio rurale; per le richieste relative ad altre destinazioni, in conformità con la Legge 65/14, le Amministrazioni Comunali hanno deciso di rimandarne la valutazione ai prossimi POC, specificando che l'eventuale accoglimento di tali richieste, è subordinato alla conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14; sono state osservate anche Schede specifiche.

D) **RICHIESTE DI MODIFICA ALLE NORME (NTA):** (osservazioni n. 10)

è stata valutata la coerenza con i criteri generali perseguiti dalla disciplina di PSI, nonché con la normativa regionale vigente; tali richieste sono state accolte ove coerenti con i criteri generali, pertanto hanno comportato l'integrazione della norma relativa;

E) **VARIE:** (osservazioni n. 46)

le osservazioni non ricadenti nelle tipologie descritte sono state valutate in coerenza con i criteri generali di cui sopra, riguardano prevalentemente temi quali: archeologia, pericolosità idrauliche, quadro conoscitivo, perimetro del bosco; area tartufigena, tracciati stradali, pericolosità idraulica, modifica classificazione morfotipi, disciplina dei suoli, VAS, nonché l'osservazione dell'Ufficio di Fucecchio; etc si rimanda alla documentazione allegata per un puntuale riscontro.

Sono state quindi formulate le proposte tecniche di controdeduzione riunite in un quadro sinottico riepilogativo denominato **Documento di sintesi delle controdeduzioni** contenente:

- il nominativo del soggetto che ha presentato l'osservazione;
- il n. di protocollo e la data di presentazione;
- la sintesi del contenuto dell'osservazione;
- la proposta di controdeduzione completa delle motivazioni;
- eventuali modifiche che comporta la proposta di accoglimento (modifiche normative, cartografiche).

*Sono allegati al Documento di sintesi delle controdeduzioni i contributi tecnici degli Enti* (vedi paragrafo successivo).

Tali controdeduzioni hanno determinato modifiche /integrazioni rispetto agli elaborati in particolare:

- **NTA riguardanti gli ambiti strategici, indirizzi per il POC, le trasformazioni esterne al TU da rinviare ai sensi dell'art.25 LR65/14 al POC, al il rischio archeologico, il dimensionamento;**
- **Stralcio della previsione di copianificazione F10;**
- **Integrazioni di QC, in particolare rispetto alla documentazione archeologica.**

Conseguentemente sono stati predisposti i seguenti documenti di Piano opportunamente integrati e/o modificati a seguito della proposta di accoglimento totale o parziale delle osservazioni:

La presente **Relazione Tecnica** relativa alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

L' **elaborato grafico: Individuazione delle osservazioni** (scala 1:15.000):

- **1A\_Comite di Fucecchio**
- **1B\_Comite di San Miniato**

*Il Documento di Sintesi delle controdeduzioni con allegati gli esiti dei contributi degli Enti;*

Gli **Estratti delle modifiche cartografiche di PSI** – controdeduzioni;

Gli **Estratti Norme Tecniche di Attuazione** modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni che riportano:

- con caratteri di colore rosso: il testo aggiunto;
- con caratteri di colore rosso barrato: il testo eliminato;
- in nota il richiamo alle osservazioni che hanno prodotto modifiche normative.

Gli **Estratti Schede Norma previsioni esterne al TU integrate e/o modificate;**

L' *Integrazione a seguito del contributo della Soprintendenza per le province di Firenze Prato e Pistoia:*

- Elaborato Grafico: Sovrapposto ambiti di potenziale trasformazione rispetto al rischio archeologico;
- Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche.

**Si segnala che alcune proposte di controdeduzione alle osservazioni determinano modifiche in ampliamento incidente sul perimetro del territorio urbanizzato, pertanto le Amministrazioni Comunali procederanno alla riadozione delle stesse.**

L'eventuale accoglimento di tali proposte di controdeduzione riguardano le seguenti osservazioni:

**5, 6, 7, 13, 15, 20, 21, 24, 25, 31, 39, 44, 62, 80, 83, 89, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 106, 109, 110, 112, 113, 121, 132, 134, 137, 138, 140, 141, 149, 151, 160** per le quali si rende dunque necessaria la riadozione e la pubblicazione delle relative previsioni per la presentazione di eventuali osservazioni da parte degli interessati.

### **Contributi pervenuti degli Enti**

Il documento di sintesi include i contributi degli Enti e istituzioni regionali; di seguito vengono elencati riportando sinteticamente il contenuto dei contributi pervenuti.

- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO - prot. 24423 del 04/06/2024**

Nel contributo si sottolinea di ricoprendere nel Piano Operativo Comunale (POC) di San Miniato (PI) gli elaborati archeologici di PSI in quanto rappresentano una solida base per la conoscenza delle potenzialità archeologiche del territorio del Comune di San Miniato (PI), da utilizzare in fase di gestione e di progettazione di attività che possono apportare modifiche del territorio, integrando nelle Norme Tecniche di Attuazione di PSI come da contributo.

- **ARPAT - prot. 25475 del 12/06/2024**

Il contributo è relativo al procedimento di VAS VIncA, al quale si rimanda

- **Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale - prot. 26615 del 12/06/2024**

Il contributo è relativo al procedimento di VAS VIncA, al quale si rimanda

- **REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – settore VAS e VincA - prot. 28738 del 3/07/2024**

Il contributo è relativo al procedimento di VAS VIncA, al quale si rimanda, allegato

- REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, corredata dai contributi dei seguenti settori:

- u.o. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio
- settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale
- settore Viabilità regionale ambiti Pisa, Livorno, Lucca, Massa Carrara – Porti regionali
- settore VAS e VincA
- Genio civile Valdarno Inferiore
- Genio civile Valdarno Superiore
- settore Bonifiche e "Siti orfani" PNRR
- settore Logistica e Cave
- settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici
- settore Transizione ecologica

I contributi della **DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio** - **Contributo regionale ai sensi art. 53 della L.R. 65/14 e Contributo settore Vas e VInca** mettono in evidenza alcuni ambiti specifici relativi alla perimetrazione del *territorio urbanizzato* e alle strategie di cui hanno richiesto una verifica/approfondimento, implementazione normativa a cui si rimanda.

Inoltre per alcuni ambiti sono stati suggeriti una diversa classificazione da "spazi inedificati interclusi dotati di urbanizzazione primaria -1c" a: 1c\_1 "spazi inedificati interclusi di valore ambientale e paesaggistico".

Per quanto riguarda il *territorio rurale* è stato richiesto di individuare gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, di cui all'art. 64 c. 3 lett. A, al fine di identificarne gli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere e di cui promuovere la riproduzione, nonché ove presenti gli ambiti periurbani di cui all'art. 64 c. 3 lett. b.

In riferimento al *Dimensionamento e qualità degli insediamenti* è stato richiesto di recepire la L.R. 3/2017 che dà disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici. Inoltre si richiede di inserire un apposito indirizzo nella disciplina del PSI dei limiti dimensionali massimi da rispettare nei primi Piano Operativi.

Per quanto riguarda le *previsioni del PSI esterne al T.U.* e oggetto della conferenza di Copianificazione si ritiene opportuno precisare nella disciplina e nell'elaborato "schede norma esterne al TU", che il consumo di suolo da esse previsto è puramente indicativo e di massima e che verrà definito con precisione nella successiva fase di redazione del PO. Si fa presente che all'interno del contributo vengono esaminate singole previsioni già oggetto di conferenza di copianificazione.

***Vi sono stati contributi da altri settori regionali***

- **u.o. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio**

Il contributo è riferito al conferimento al “Sistema Informativo Regionale Integrato per il governo del territorio” ai sensi dell’art. 19 comma 8 della L.R. 65/2014.

- **Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale**

Si richiamano studi di fattibilità, la “S.R.436 - Circonvallazione dei centri abitati”, inoltre si sottolinea che la progettazione in carico al settore regionale “Viabilità Regionale Ambiti Firenze- Prato e Pistoia” .

- **Direzione Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Viabilità Regionale ambiti Pisa, Livorno, Lucca, Massa Carrara – Porti Regionali**

Si fa riferimento all’occupazione temporanea del terreno in angolo tra via Alessandro Volta e Viale Guglielmo Marconi per “intervento di risanamento acustico sulla SGC FI.PI.LI. nel Comune di San Miniato (PI) ”

- **Direzione Urbanistica e sostenibilità- Settore VAS e VInca**

I contributi sono inerenti la Valutazione Ambientale Strategica e Vinca.

- **Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore**

Richiesta integrazioni inerenti le indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del d.p.g.r. 5/r/2020

- **Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Superiore Sede di Firenze**

Richiesta integrazioni inerenti le indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del d.p.g.r. 5/r/2020

- **Direzione Tutela dell'ambiente ed Energia - Settore Bonifiche e “Siti Orfani” PNRR**

Si ricorda che è stato adottato il “Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati - Piano regionale dell’economia circolare” di prossima approvazione; inoltre si fa riferimento alle bonifiche e al rischio.

- **Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Logistica e Cave**

Si chiede verifiche rispetto alle tavole relativamente alle aree estrattive in particolare Tav. QC4 – Carta dell’uso del suolo agroforestale il perimetro dell’intero Giacimento è indicato come “area estrattiva”; Tav. PR6 – Patrimonio Territoriale, Struttura agroforestale sono indicate con la campitura delle “aree estrattive” tre aree, due delle quali non corrispondenti a previsioni del PRC.

- **Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici**

Nessun contributo

- **Direzione "Tutela Dell'ambiente ed Energia" - Settore Transizione Ecologica**

Contributo che riveste carattere generale in tema di programmazione in materia di transizione energetica, promozione delle energie rinnovabili e efficientamento energetico, etc

- **REGIONE TOSCANA – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - prot. 30785 del 15/07/2024**

Si richiede conferma che la tavola QC1a Beni culturali e paesaggistici, abbia recepito integralmente la rappresentazione dei vincoli del PIT-PPR

- **Autorità Idrica Toscana - prot. 31059 del 17/07/2024**

Il contributo è relativo al procedimento di VAS VIIncA, al quale si rimanda

- **Città Metropolitana di Firenze - prot. 48132 del 10/12/2024**

Si rileva la necessità che all'interno dell'elaborato della NTA siano menzionate le invarianti strutturali del PTCP. Tali riferimenti possono essere sostenuti da cartografia ricognitiva all'interno del quadro conoscitivo

- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato - prot. 238 del 03/01/2025**

Si chiede di valutare l'inserimento nella cartografia dei beni culturali ope legis, ovvero i beni culturali individuati ai sensi del combinato disposto dell'art. 10, c. 1 e art. 12, c. 1 del D. Lgs. 42/2004. I

Si chiede di verificare la collocazione cartografica del bene culturale F01 "Chiesa, campanile e sacrestia di San Nazario Martire". Si segnala che agli atti di questo ufficio è censito anche il seguente bene culturale "Porta e torre di Sant'Andrea". Per i beni paesaggistici, si segnala l'opportunità di redigere il quadro conoscitivo di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 5, c. 4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR. Inoltre si evidenziano errori grafici di restituzione nella cartografia (legende, simboli, etc). Si chiede l'implementazione delle NTA, in termini di indirizzi per il POC, nonché integrazione della disciplina di carattere paesaggistico in alcune Schede Norma esterne al TU. Si sottolinea la non coerenza tra PIT\_PPR e Scheda Norma F10.

- **SETTORE ARCHEOLOGIA:**

Si riscontrano contributi generali sugli studi archeologici, e in particolare in riferimento ad alcune UT Schede, nonché la richiesta della sovrapposizione cartografica tra il rischio archeologico e le trasformazioni.

In conclusione sono state introdotte, a seguito delle controdeduzioni dei contributi ed alle osservazioni presentate da soggetti pubblici e privati, modifiche ed integrazioni agli elaborati **di PSI** adottato.

In particolare:

- *Estratti delle modifiche cartografiche di PSI;*
- *Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrate e/o modificate;*
- *Schede Norma previsioni esterne al TU integrate e/o modificate.*

Integrazione degli elaborati a seguito del contributo della Soprintendenza per le province di Firenze Prato e Pistoia:

- *Elaborato Grafico: Sovrapposto ambiti di potenziale trasformazione rispetto al rischio archeologico;*
- *Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche.*

**Norme Tecniche di Attuazione:** le integrazioni /modifiche alle NTA sono evidenziate in rosso con relativa nota rispetto al contributo oppure osservazione ritenuta accoglibile; in particolare hanno riguardato i contributi derivanti dagli Enti, Città Metropolitana di Firenze, relativamente al richiamo delle Invarianti del PTCP, Soprintendenza, demandando al PO la predisposizione di un apposito un quadro conoscitivo aggiornato delle architetture del Novecento e contemporanee che rivestono valore artistico e/o culturale, integrando la disciplina di tutela da estendere agli ambiti di pertinenza paesaggistica dei beni culturali; recependo il contributo della Regione in particolare introducendo e/o implementando gli indirizzi per UTOE

relativi ai singoli ambiti strategici, nonché ai nuovi ambiti strategici, soggetti a riadozione; implementazione degli indirizzi per il PO relativa alla disciplina riferita al rischio archeologico; per il dimensionamento sono state integrate specifiche indicazioni per il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento alle disposizioni della L.R. 3/2017, integrando le disposizioni volte al graduale utilizzo del dimensionamento da parte dei primi POC. Attraverso l'osservazione del Comune di Fucecchio sono stati integrati gli obiettivi promuovendo un approccio all'urbanistica di genere, demandando al POC la proposta di attivazione di strumenti e azioni per la risoluzione dell'emergenza idraulica, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi con regia pubblica, quali ad esempio crediti e/o premialità edilizie collegate ad interventi di messa in sicurezza, trasferimento di volumi collocati in aree fragili, ecc.

**Elaborati grafici:** gli elaborati grafici sono stati aggiornati sia rispetto ad alcuni errori materiali segnalati, che rispetto alle modifiche puntuali introdotte in accoglimento di osservazioni specifiche e/o contributi.

Gli elaborati di PSI riportano delle modifiche/integrazioni apportate rispetto all'adozione, con riferimento alle specifiche osservazioni che hanno determinato la modifica.

Si rinvia pertanto agli elaborati aggiornati per la consultazione puntuale delle variazioni apportate.

Si fa presente, come richiamato precedentemente, a seguito dell'accoglimento di alcune controdeduzione, si rende dunque necessaria la procedura di riadozione e la pubblicazione delle relative previsioni per la presentazione di eventuali osservazioni da parte degli interessati.

## **Conclusioni**

A seguito dell'istruttoria descritta, le osservazioni/contributi risultano:

- **osservazioni accolte n. 57**
- **osservazioni parzialmente accolte n. 44**
- **osservazioni non accolte n. 41**
- **osservazioni non pertinenti n. 32**

Pertanto gli elaborati integrati e/o modificati risultano:

- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Estratti Schede Norma previsioni esterne al TU integrate e/o modificate;**
- **Elaborati grafici:**
  - Tav. QC1a – Beni culturali
  - Tav. QC2e - Rischio Archeologico (San Miniato)
  - Tav. QC5 – Struttura insediativa
  - Tav. QC9 – Valori e criticità
  - Tav. PR3 - Patrimonio territoriale: Struttura insediativa,
  - Tav. PR5- Patrimonio territoriale: Territorio urbanizzato,
  - Tav. PR7 - UTOE
  - Tav. PR8 - Sintesi delle strategie

*Sovrapposto ambiti di potenziale trasformazione rispetto al rischio archeologico;  
Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche.*

Si ricorda che il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, nonché l'accordo sottoscritto tra MiBACT e Regione Toscana in data 17 maggio 2018, prevedono che la **Conferenza paesaggistica** venga convocata dopo che l'Amministrazione precedente abbia completato l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione da parte del Consiglio Comunale. Pertanto la definitiva approvazione degli strumenti urbanistici comunali potrà avvenire soltanto a seguito dell'esito favorevole di tale Conferenza finalizzata alla verifica e conformazione alla disciplina del PIT/PPR.

**01 dicembre 2025**

**Arch. Chiara Ciampa - Arch. Giovanni Giusti**  
Architetti Associati Ciampa-Giusti