

Oggetto: **Attuazione del programma di rigenerazione urbana di Ponte a Egola.**

Premesso che:

- il Comune di San Miniato ha adottato l'11 aprile 2024 il nuovo Piano Strutturale intercomunale con il Comune di Fucecchio che andrà a sostituire il vigente Piano Strutturale comunale approvato nel 2005, successivamente variato del 2015;
- uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale intercomunale, di primario interesse pubblico, è il programma di rigenerazione urbana di Ponte a Egola, inteso come complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su tessuti urbani caratterizzati da degrado urbanistico ed edilizio e da condizioni consolidate di dismissione o inutilizzazione determinate da destinazioni d'uso produttive da decenni incompatibili e pertanto non più in linea con le esigenze dello specifico contesto prevalentemente residenziale del centro cittadino lungo l'asse di via Diaz e in misura minore lungo via Gramsci;
- la rigenerazione urbana dovrebbe essere attuata mediante demolizione di volumi di edifici produttivi dismessi e gravemente degradati e loro ricostruzione in altre aree urbanizzate o da urbanizzare ai margini dell'abitato di Ponte a Egola o nelle locali aree produttive esistenti, in modo da favorire un nuovo organico assetto urbanistico delle porzioni centrali del paese con riduzione dell'attuale eccessiva densità edilizia per recuperare spazi a terra da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico (parcheggi, piazze pedonali, verde pubblico) ai margini dei quali ricostruire nuovi edifici pluripiano ad uso commerciale, direzionale e di servizio, di pregevole architettura, in grado complessivamente di migliorare le relazioni con i tessuti urbani circostanti e generare aggiornate condizioni di vivibilità, benessere e sicurezza;
- la promozione di interventi di rigenerazione urbana delle aree degradate di Ponte a Egola favorisce peraltro il riuso di zone già urbanizzate evitando ulteriore consumo di suolo e contemporaneamente renderebbe attrattiva anche da un punto di vista economico-funzionale la trasformazione delle stesse, con aumento del valore degli immobili limitrofi e più in generale di quelli di tutto il paese, da decenni fortemente penalizzati da tale situazione di degrado urbanistico e ambientale;
- nonostante se ne discuta da tanti anni (otto disegni di legge all'esame del Senato), non esiste ancora una legge statale sulla rigenerazione urbana che operi una chiara distinzione di ruoli tra competenze statali, regionali e comunali, stabilisca le premialità di tipo urbanistico (ad esempio aumenti di superficie, mutamenti di destinazione d'uso, procedure semplificate di approvazione dei progetti) e le premialità di tipo fiscale (ad esempio attraverso la riduzione o l'azzeramento degli oneri di urbanizzazione) e disciplini la gestione dei fondi pubblici disponibili;

Considerato che:

- sulla base della vigente legge regionale per il governo del territorio, il Piano Strutturale intercomunale adottato contiene una prima mappatura delle aree degradate e alcune disposizioni strategiche che dovranno trovare adeguato approfondimento e specifica disciplina puntuale nelle schede-progetto in sede di Piano Operativo comunale;
- la Regione Toscana ha una propria disciplina sulla rigenerazione delle aree urbane degradate, indicata agli articoli da 122 a 128 della legge regionale n. 65 del 2014, da attuare all'interno del Piano Operativo comunale o mediante variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico, in entrambi i casi con la previsione delle seguenti fasi:
 - a) un atto di ricognizione con indicazione della perimetrazione delle aree degradate e dei

dati complessivi;

- b) una scheda per ciascuna area contenente la descrizione qualitativa e quantitativa dei complessi edilizi interessati, gli obiettivi di riqualificazione, i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni da rispettare, le eventuali premialità in termini quantitativi, gli eventuali standard urbanistici da reperire, le modalità e gli strumenti attuativi anche mediante perequazione urbanistica o compensazione urbanistica;
- c) i proprietari o i soggetti aventi titolo possono presentare al Comune una manifestazione di interesse, anche tramite un soggetto promotore terzo, con progetti di intervento da convenzionare, contenenti il cronoprogramma degli interventi, l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione previste e a garantirne l'esecuzione mediante apposite fidejussioni;
- d) il Comune provvede a darne pubblicità per almeno 15 giorni mediante il proprio sito istituzionale e a discuterne i contenuti in un'assemblea pubblica al fine di raccogliere contributi ed eventuali osservazioni, per poi valutarli puntualmente in sede di approvazione dei piani di intervento i quali, se necessario, costituiscono variante allo strumento urbanistico generale e dichiarazione di pubblica utilità;
- e) stipulata la convenzione urbanistica, è possibile rilasciare i permessi di costruire per l'attuazione dei programmi di intervento;

Dato atto che il regolamento regionale emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 marzo 2025 n. 14/R, a parziale modifica del precedente regolamento DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R, ribadisce all'articolo 13 la possibilità per i Comuni di ricorrere al "pubblico avviso", già previsto all'articolo 95, comma 8 della legge regionale n. 65 del 2014, per la definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del Piano Operativo *"invitando i soggetti pubblici e privati a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Strutturale"*;

Ritenuto che l'avviso pubblico sopra indicato costituisca uno strumento utilissimo all'amministrazione comunale per la conoscenza preventiva delle soluzioni proposte dai soggetti interessati in tema di interventi di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica legati al programma di rigenerazione urbana di Ponte a Egola consentendo all'amministrazione stessa la possibilità di valutarle ed eventualmente di recepirle in sede di adozione qualora coerenti con i criteri informatori del Piano Operativo;

Ritenuto altresì che la partecipazione dei soggetti privati e pubblici alla formazione del Piano Operativo comunale prima della sua adozione, costituisca al tempo stesso elemento di trasparenza e di efficacia delle previsioni, evitando che detti contributi confluiscono successivamente nelle formali osservazioni post adozione, come già accaduto per il Piano Strutturale intercomunale, con i conseguenti problemi di valutazione e ridotta possibilità di accoglimento;

Tutto ciò premesso e considerato,

INTERPELLA IL SINDACO

per sapere:

1. se il programma di rigenerazione urbana di Ponte a Egola verrà precisato e disciplinato all'interno del Piano Operativo comunale oppure, tenuto conto dei dilatati tempi di approvazione del Piano Strutturale intercomunale, si intenda procedere con una variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 65 del 2014, variante anticipatrice del suddetto POC, previa raccolta delle proposte di soggetti interessati mediante avviso pubblico e anche con riferimento alle osservazioni presentate all'adottato PSI;

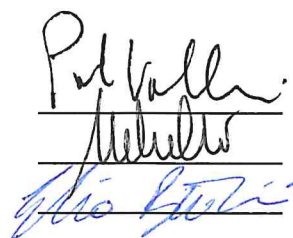
2. nel caso di attivazione di variante semplificata al vigente strumento urbanistico prevista dall'articolo 125, comma 2 della legge regionale n. 65 del 2014, se si intende adeguare contestualmente l'adottato Piano Strutturale intercomunale con le modifiche ritenute opportune al perimetro del territorio urbanizzato;
3. se si intende o meno rafforzare l'organico dell'ufficio urbanistica e in che tempi, per fare fronte alle esigenze di supporto e coordinamento delle attività esterne di predisposizione degli atti necessari alla definizione del programma di rigenerazione urbana di Ponte a Egola e del Piano Operativo più in generale, nonché alla revisione e conclusione del procedimento del Piano Strutturale intercomunale;
4. data la scarsità di momenti di confronto, quali iniziative si intendono assumere per valorizzare l'istituto dell'informazione e della partecipazione nella formazione dei suddetti atti di pianificazione.

San Miniato, 30.04.2025

Paolo Vallini

Michele Altini

Elia Brotini



^ ^ ^