

## Comune di San Miniato (PI)

### Il Piano strutturale

#### Struttura dell'esistente

La forma del territorio di San Miniato riflette visibilmente l'incidenza di un principio insediativo che si è perpetuato nel tempo e che ha continuato ad indirizzare le trasformazioni per tutta la fase dello sviluppo industriale: "un insediarsi con lo sguardo rivolto verso l'Arno", essendo il fiume il vero generatore delle relazioni di scambio e di utilizzazione del suolo fin dall'antichità.

Oggi, San Miniato assiste dall'alto alla diffusione proliferante e senza qualità delle urbanizzazioni moderne, che tendono ormai a dilagare su tutto il territorio della piana, noncuranti dei limiti amministrativi e senza neanche preoccuparsi troppo dei rischi di inondazione di un fiume insidioso come l'Arno, che nel passato ha provocato immensi danni al suo intorno, incautamente lasciato privo di adeguate opere di difesa.

Al tempo stesso, rivolgendosi all'indietro, si affaccia sul "mare di colline interne" dove si è miracolosamente conservato un paesaggio ancora integro, fatto di sapienti alternanze tra campi coltivati, oliveti, vigneti, boschi, manti di vegetazione arbustiva e filari alberati; tutte sistemazioni che disegnano una geografia degli usi del suolo tramandati nel tempo e che ancora sopravvivono.

Questo bifrontismo di San Miniato rappresenta una potente metafora per prospettive di sviluppo alternative. Da un lato, il volgersi verso il territorio espressione dell'economia fordista, con le sue fabbriche generatrici di ricchezza ma anche con le sue logiche di sfruttamento intensivo delle risorse locali poste al servizio esclusivo della razionalità produttiva delle industrie; dall'altro, il guardare verso una nuova economia ancora latente, ma destinata ad affermarsi, fatta dell'uso consapevole di risorse territoriali rare, puntando sulla qualità e sulla sostenibilità come valori non solo culturali ma anche economici e occupazionali.

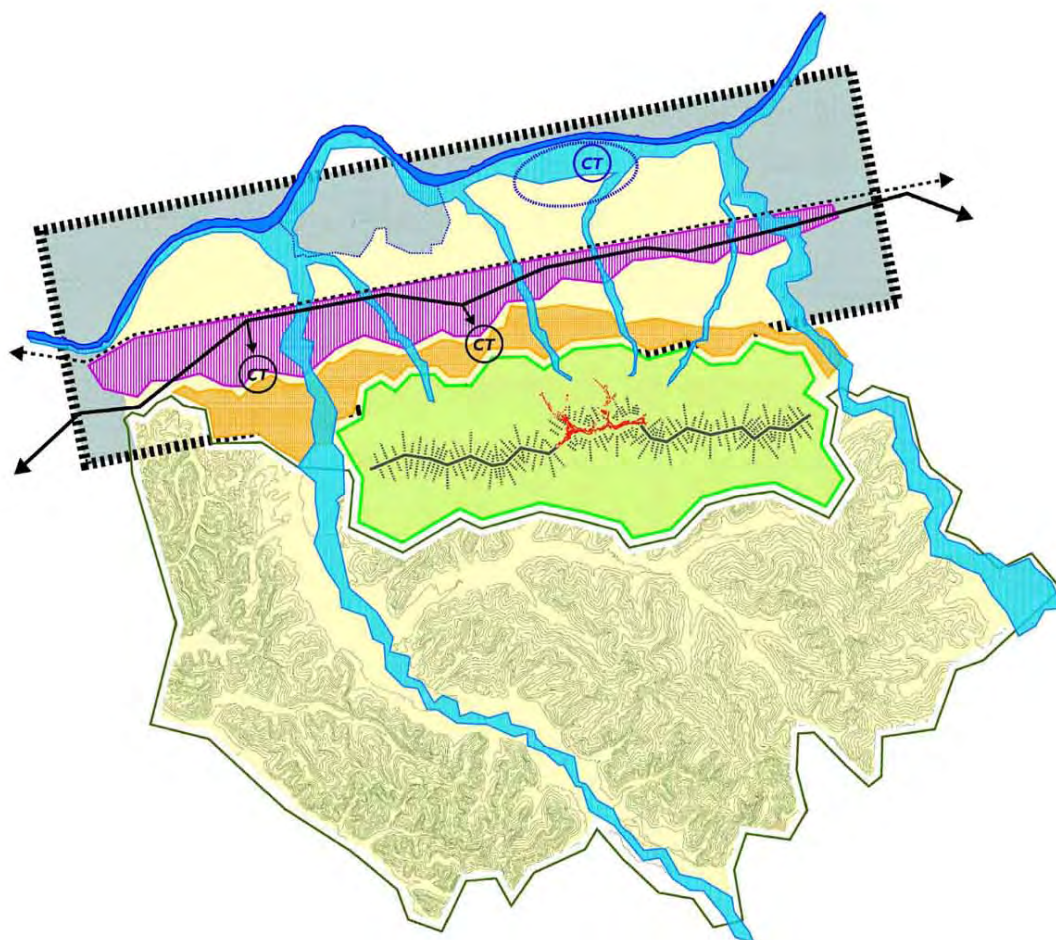
#### Carta programmatica del territorio

Il Piano strutturale di San Miniato<sup>1</sup>, nasce da un'immagine del territorio che dovrebbe guidare la convergenza delle politiche di programmazione dello sviluppo e delle politiche di organizzazione dello spazio; in particolare, propone una *Carta del territorio* con gli orientamenti strategici e le scelte di fondo che dovrebbero sostanziare una *visione* condivisa del futuro a medio termine, associando in un progetto comune la società locale e le istituzioni rappresentative ai diversi livelli di governo del territorio.

La carta del territorio è un documento che tende ad assumere il valore di un accordo destinato ad orientare implicitamente le future politiche dei soggetti che a vario titolo si riconoscono nell'immagine di futuro del territorio. In questo senso, rappresenta un'espressione concreta di quel modello di pianificazione concertata e

1. *Sindaco*: A. Frosini, Ass. urbanistica: P. Bagni; *Progettisti*: prof. ing. A. Clementi (capogruppo), arch. R. Idà, arch. M. Logli, arch. S. Palumbo, arch. L. Pierotti; *Agronomo*: R. Righi; *geologo*: F. Castellani, F. Tacchi; *Ing. idraulico*: N. Croce; *Consulenti*: analisi territorio rurale: arch. S. Ciabatti; *Analisi paesaggio*: arch. M. Fioravanti; *Mobilità*: ing. N. Niccolai; *analisi storica*: arch. P. Imbesi; *Collaboratori - elab. Sintesi*: arch. R. Corrado, arch. S. Minnetti; *Rilevamenti*: arch. S. Dell'Ira; *Grafica*: A. Nassi; *Uff. Piano: coord.*: dott. D. Bani, *resp. Procedimento*: arch. P. Danti, arch. C. Pierazzini.

consensuale a cui si ispirano le esperienze più avanzate e che traggono la propria origine dal bisogno di rendere più efficace e condivisa la gestione dello sviluppo del territorio. E dunque, la definizione del Piano è proposta come occasione per elaborare un'immagine di futuro condiviso e come strumento per organizzare il partenariato interistituzionale e le alleanze con gli attori interni ed esterni al Comune su obiettivi di intervento concertati. La Carta non ha valore di norma; è piuttosto un protocollo di intenti condivisi che fonda la sua efficacia sull'im-



La **Visione guida** propone l'integrazione tra territori identitari e reti di connessione ispirandosi alle politiche della *protection-tutela*, del *menagement*-mantenimento e del *planning*-riqualificazione.

<p><b>2.1 TERRITORI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>PIANA</b></li> <li> <b>FILTRO</b></li> <li> <b>COLLINE</b></li> </ul>	<p><b>STRATEGIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>riqualificazione ambientale/inadriativa e sviluppo nuova centralità</i></li> <li><i>salvaguardia e riqualificazione insediativa</i></li> <li><i>cura e conservazione attiva</i></li> </ul>	<p><b>2.2 RETI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>MOBILITA'</b></li> <li> <b>INFRASTRUTTURE AMBIENTALI</b></li> </ul>	<p><b>STRATEGIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>ristrutturazione complessiva mirata a potenziare i trasporti collettivi per l'accesso ai grandi attrattori pubblici, a ridurre le interferenze del traffico di attraversamento nei centri abitati, a migliorare l'offerta di spazi di sosta</i></li> <li><i>sviluppo innovativo mirato ad assicurare piena funzionalità ai sistemi ambientali ma anche a riconnettere i diversi territori (dalle colline alla piana) garantendo una fruizione integrata e continua degli spazi aperti e dello sport</i></li> </ul>
---	--	---	--

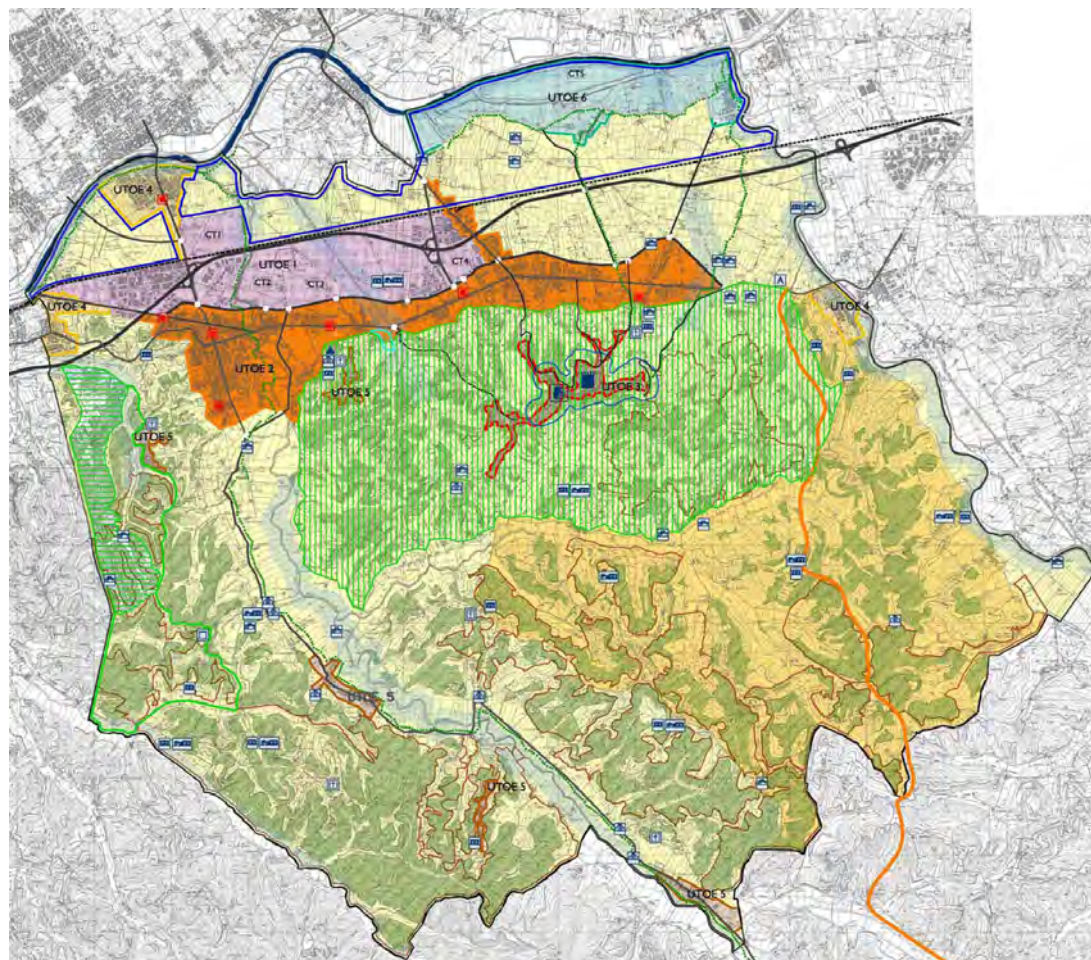
pegno volontario dei contraenti e sul valore politico dell'atto. La sua legittimità proviene dalla visibilità pubblica degli obiettivi che propone. Operativamente la Carta del territorio si compone di tre parti : la Visione guida, gli Assi strategici di programmazione degli interventi e i Progetti strategici. Tutte e tre le articolazioni programmatiche muovono dalla prefigurazione degli assetti territoriali complessivi, nella convinzione che debbano essere i valori del territorio a orientare e far convergere le differenti strategie di intervento, piuttosto che le filiere e i settori abituali delle politiche di programmazione.

### Tra governo del territorio e programmazione dello sviluppo locale

L'interpretazione che si propone del Ps privilegia la sua natura di strumento di governo delle trasformazioni piuttosto che di regolazione degli assetti fisici e funzionali del territorio, secondo la tradizione canonica del Prg. Al tempo stesso si assume la prospettiva della convergenza tra piano urbanistico e programmi di sviluppo locale, cercando di rendere coerenti quadri di insieme e scelte di investimento pubblico e privato. Assumendo come sfondo le nuove politiche di concertazione su base territoriale per gli investimenti comu-

nitari e in particolare l'auspicato raccordo tra programmazione economica e politiche territoriali, il Ps viene concepito come occasione per costruire le intese interistituzionali in materia di governo del territorio e di programmazione dei progetti rilevanti ai fini dello sviluppo sostenibile del territorio di San Miniato.

In questa prospettiva il Ps si carica di compiti che vanno oltre l'urbanistica tradizionale: per i suoi contenuti, che lo avvicinano alla programmazione dello sviluppo territoriale, e per i suoi metodi, che lo assimilano alla programmazione strategica. Diventa, infatti, l'espressione di un patto tra Comune, Provincia e Regione e si



Il Ps propone di *riqualificare* il tessuto insediativo della piana con servizi e infrastrutture necessarie a migliorare la vivibilità locale e *conservare* attivamente il patrimonio storico-paesaggistico.

**LEGENDA**

- Ambito P.A.I. (proposta di deperimizzazione come da Quadro Conoscitivo)
- Proposta realizzazione cassa di espansione sul Rio S. Bartolomeo
- VINCOLI**
- Vincolo paesaggistico (D.L. 490/99 ex L.1497/39)
- Aree boscate (L.431/85)
- Fasce di pertinenza fluviale (L.431/85)
- AREA PAESISTICA RILEVANTE**
- Colle di San Miniato
- AMBITI DI VALORE NATURALISTICO E/O PAESISTICO**
- ANPL area di Gemagnana
- Area cortigra all'ANPL
- Aree agricole di valore paesistico ad elevata produttività
- U.T.O.E.**
- U.T.O.E. 1 Città Industriale Egola Nord, San Miniato Basso
- U.T.O.E. 2 Città residenziale Ferme a Egola, La Caverna San Miniato Basso, La Scala
- U.T.O.E. 3 Città storica
- U.T.O.E. 4 Borghi della Piana S. Romano, S. Donato Porchie a Elsa

**Luoghi a statuto speciale**

- la tabaccai
- i poderi
- i nuclei rurali
- la villa
- la via Francigena
- le chiese
- Castello di Morebiccchieri
- area archeologica
- la torre di Federico II
- i luoghi legati al tarulo
- la villa Sonnino
- l'Arno

**TERRITORI RURALI**

- Zone a prevalente funzione agricola
- Zone ad esclusiva funzione agricola:**
- Aree agricole di valore paesistico ad elevata produttività
- Zone tariffugine (rif. perimetro Variazioni per le zone agricole ai sensi della L.R. 64/95)

**NUOVE IDENTITA'**

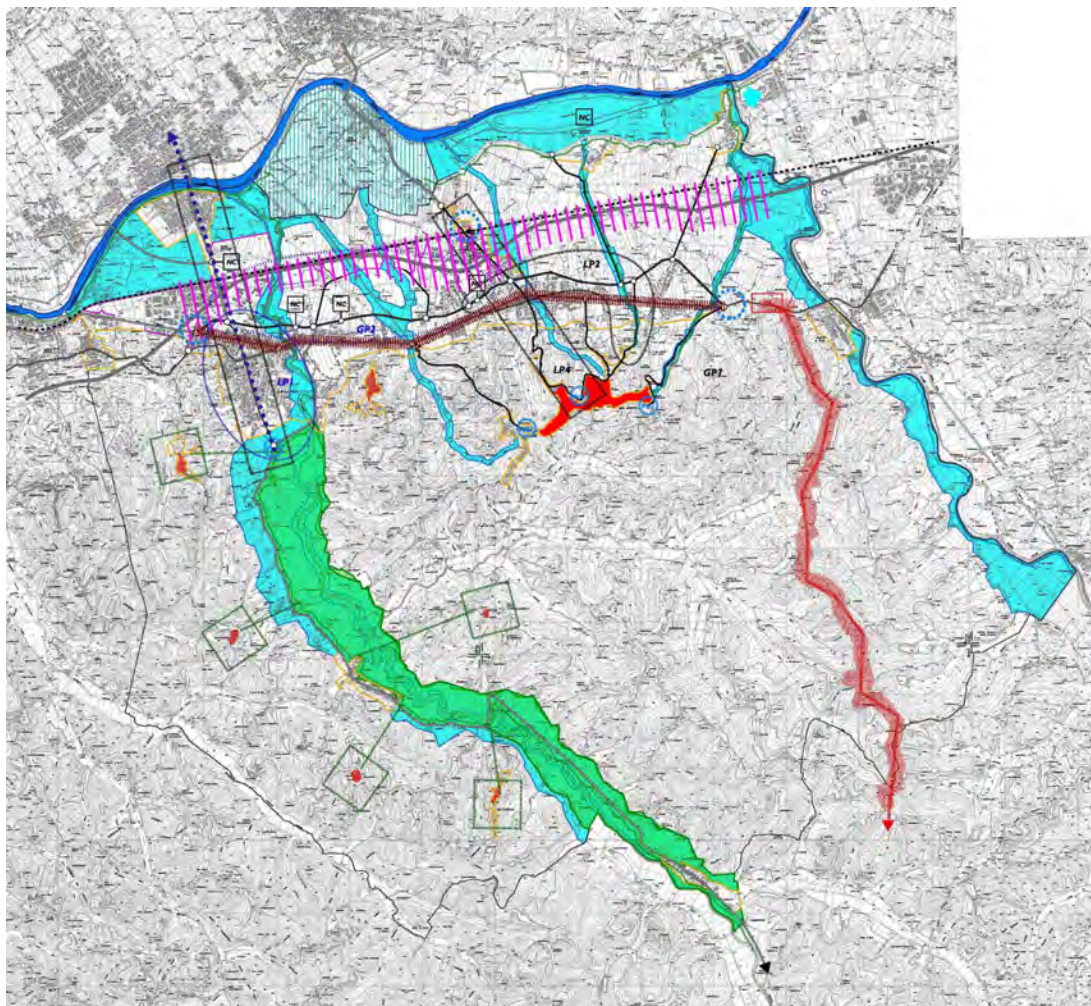
- Centralità territoriali
- CT1. Polo logistico direzionale
- CT2. Polo dei servizi rari
- CT3. Polo della direzionalità
- CT4. Vetrina di San Miniato
- CT5. Cittadella degli sport d'acqua
- centralità locali (piazze, centri commerciali, verde attrezzato)

**RETI DI CONNESSIONE**

- Infrastrutture per la mobilità**
- Grande Comunicazione
- Arroccamento urbano
- Collegamento comprensoriale
- Distribuzione
- Penetrazione territoriale
- Corso urbano
- Pista ciclabile
- Ferrovia

propone di indirizzare le trasformazioni dell'economia e del territorio, in una visione che muove dall'obiettivo irrinunciabile della sostenibilità ambientale e sociale e che si caratterizza in modo innovativo per l'applicazione concreta dei principi di sussidiarietà e di partenariato tra i soggetti di governo.

Nel caso di San Miniato, si tratta di favorire un nuovo modello di sviluppo locale, in grado di utilizzare appieno il notevole potenziale del patrimonio di risorse locali volgendolo verso le opportunità della *new economy*. Sicché, certamente, si dovrà rafforzare il tessuto imprenditoriale delle Pmi che fino ad oggi ha fatto la fortuna di questo conosciuto “distretto del cuoio”, soprattutto attraverso il comparto conciario - pellettiero e calzaturiero. Ma, al tempo stesso, si dovrà puntare anche alla piena valorizzazione del settore agroalimentare e all’incen-tivazione del turismo culturale e ambientale. Si tratta infatti di importanti leve dell’economia postindustriale,



<p><b>Legenda</b></p> <p> Area esterna al Comune</p> <p> Confine comunale</p>	<p><b>GRANDI PROGETTI</b></p> <p> GP1 - Il cantiere delle acque</p> <p> GP2 - I luoghi della Nuova Economia</p> <p> GP3 - Corridoio infrastrutturale</p> <p> GP4 - Parco Egola</p> <p> GP5 - Corso Tosco-Romagnolo</p> <p> GP6 - Via Francigena</p>	<p><b>PROGETTI LOCALI</b></p> <p> LP1 - Nuova Egola</p> <p> LP2 - Via panoramica per San Miniato</p> <p> LP3 - Porte urbane</p> <p> LP4 - Stazione-città</p>
---	---	--

I **Progetti strategici** identificano le trasformazioni urbane e territoriali che assumono rilevanza primaria per il raggiungimento degli obiettivi e si dividono in *Grandi Progetti* e *Progetti Locali*.

che mette in gioco in modo innovativo risorse irripetibili e non decentrabili altrove, come il patrimonio storico, il paesaggio o la produzione del tartufo. Un’economia che apprezza la capacità relazionale degli attori dello sviluppo e la qualità delle esperienze offerte, prima ancora che la produzione di beni e servizi tradizionali. Un’economia, quindi, che ben si addice alla Toscana e in particolare a San Miniato, ricchi di eccezionali valenze territoriali ormai ben apprezzate anche nei grandi mercati internazionali, configurandosi come “marca” di garanzia della qualità, con ricadute su tutti i settori produttivi.

L’ambizioso obiettivo della diversificazione e della compresenza equilibrata di molteplici profili di sviluppo richiede il sostegno di una pianificazione innovativa, meno interessata al controllo della rendita fondiaria e più orientata a favorire la competitività, la coesione, la sostenibilità delle trasformazioni della economia, della società e del territorio locale . E’ in questa ottica che si intende il Ps, assunto come riferimento per San Miniato, banco di prova di un’auspicata convergenza tra politiche economiche, sociali, ambientali – paesaggistiche, urbanistiche, edilizie delle opere pubbliche che, nel loro insieme, danno corpo alle politiche territoriali.

### **Riqualificazione dell'esistente e sviluppo selettivo delle nuove funzioni**

La storia recente di San Miniato ci restituisce un territorio a due facce, tra luoghi compromessi, congestionati per eccesso di sviluppo e luoghi ancora mirabilmente integri, sottoutilizzati e scarsamente frequentati.

L'impetuoso sviluppo industriale, con attività ad alto impatto ambientale come le concerie, si è accompagnato infatti a processi di sfruttamento intensivo delle risorse territoriali. Così le aree di piana prossime alle grandi reti delle comunicazioni stradali sono state investite da uno sviluppo disordinato, con una mescolanza di funzioni insediative spesso incompatibili e con un modesto livello qualitativo. Ma, al tempo stesso, proprio la concentrazione di tutti gli interessi su questo settore chiave dell'economia ha preservato tutto ciò che era esterno: la campagna, i centri storici di collina, il reticolo fluviale interno.

Emerge dunque con chiarezza l'agenda delle priorità del piano.

1. riqualificare il tessuto insediativo della piana fluviale, promuovendo l'offerta di servizi e di infrastrutture necessarie a migliorare la vivibilità locale e a razionalizzare il funzionamento del sistema industriale – artigianale;
2. promuovere solo le iniziative strategiche per il rafforzamento della competitività dell'economia locale, evitando la proliferazione di funzioni non qualificate in un'area che ormai scarseggia di suoli idonei alla nuova urbanizzazione;
3. conservare attivamente il resto del territorio, garantendo in particolare la sostenibilità della gestione del territorio rurale, l'attrattiva turistica dei centri storici e del patrimonio paesaggistico, la messa in sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici.

In questa prospettiva il Piano acquista il duplice significato di strumento mirato alle strategie di:

- riordino della struttura insediativa esistente, privilegiando le strategie del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;
- promozione mirata di pochi nuovi interventi a valenza strategica per l'istaurarsi di un nuovo modello di sviluppo locale, diversificato e ad elevata qualità delle prestazioni offerte.

Alle due accezioni prefigurate per il Piano corrispondono diverse strategie urbanistiche e diverse modalità di trattamento delle domande di uso dello spazio.

Per la prima, verranno privilegiati gli interventi in aree interessate soprattutto da fenomeni di degrado (urbanistico, edilizio, ambientale, sociale) con l'intento di ripristinare condizioni accettabili di qualità abitativa e urbana.

Per la seconda saranno considerati interventi anche in aree non degradate, motivati dalla loro capacità di promuovere lo sviluppo di funzioni decisive per il futuro di San Miniato. L'obiettivo è di introdurre funzioni ad elevata centralità territoriale, orientate verso la nuova economia, utilizzando bene le poche aree ancora disponibili per i nuovi insediamenti

### **Un piano determinato negli obiettivi e nelle regole, ma flessibile nella gestione**

Un Piano strutturale che voglia anche fungere da attivatore delle progettualità locali, orientandole verso le priorità programmatiche assunte, deve trovare la forma più adatta per bilanciare le esigenze contrapposte di rigidità delle scelte di fondo e di flessibilità delle previsioni attuative. La sfida a cui viene chiamato il Piano urbanistico comunale in Toscana riguarda infatti la capacità di combinare strategie disgiunte di rapportarsi alle reti di soggetti pubblici e privati che operano alle diverse scale e con diverse modalità di azione. L'esperienza di questi anni insegna che un'eccessiva rigidità delle previsioni iniziali scoraggia la mobilitazione degli interessi in campo. E, per contro, un loro indebolimento altrettanto eccessivo, se consente di fronteggiare meglio l'incertezza, lascia troppo spazio ad iniziative contingenti che finiscono con il piegare a sé il quadro delle coerenze, negando di fatto le logiche stesse della pianificazione.

La via che si propone cerca di mediare tra ciò che va fin dall'inizio sottratto alle intese future, assumendo il valore di invariante strutturale e ciò che viene invece rinviato ai programmi complessi da definire successivamente, aprendosi alla concertazione pubblico – privato e al mercato. In questo caso, il piano funge da integratore dinamico delle proposte progettuali, in cerca di coerenze tra quadri di insieme e soluzioni contingenti.

Il piano così concepito diventa fortemente determinato negli obiettivi prestazionali e nelle regole da rispettare, ma aperto e flessibile nella gestione che, tra l'altro, dovrà investire un arco temporale assai esteso, fino a 15-20 anni come accade per il Ps definito dalla Lr 5 della Regione Toscana.

Questa impostazione ha interessanti ricadute sui rapporti tra piano e regolamento urbanistico, consentendo di superare alcuni limiti delle pratiche correnti. Non si dovrebbe infatti usare surrettiziamente il Regolamento urbanistico per irrigidire normativamente, secondo i modi propri dell'urbanistica tradizionale, gli indirizzi stra-

tegici del Ps. Si rischia così di svuotarne i contenuti innovativi di strumento di governo del territorio, ridimensionandolo a semplice documento di cornice che poi lascia il passo al Prg tradizionale.

La soluzione migliore è di affidare allo stesso Ps il compito di distinguere tra gli ambiti di sostanziale conferma degli assetti esistenti, per i quali si può senz'altro rinviare al Ru e gli ambiti di trasformazione intensiva, per i quali il Ps definisce obiettivi da raggiungere e regole da rispettare, lasciando poi ai connessi progetti urbani la responsabilità di approfondire le previsioni mediante la concertazione tra i diversi interessi in gioco. In questi ultimi ambiti il Ru avrebbe solo una funzione tampone, di disciplina urbanistica dell'esistente, in attesa che sia maturo il progetto urbano al quale spetterà poi di definire compiutamente le strategie della trasformazione elaborate con il concorso pubblico – privato.

Questa è effettivamente l' impostazione proposta dal Ps di San Miniato, che cerca di bilanciare i momenti delle scelte strategiche a medio termine e quelli della gestione flessibile delle attuazioni.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di San Miniato

#### **IL CASO**

Piano strutturale

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Città/territorio storico / aree urbanizzate / aree non urbanizzate / ambiente naturale / rete infrastrutturale

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Piani urbanistici

#### **RIFERIMENTI**

<http://www.comune.san-miniato.pi.it>