

LINEE GUIDA ACCORDO DI PROGRAMMA DELLE POLITICHE E STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Premesso che:

- con atto G.C. n. 92 del 27/09/2016 del Comune di Lamporecchio è stato deliberato l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, e del relativo procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;
- con delibera n. 9 del 13/02/2018 del Consiglio Comunale di Lamporecchio e n. 17 del 16/02/2018 del Consiglio Comunale di Larciano è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale ed il Rapporto Ambientale e la Relazione di Sintesi ai sensi della L.R. 10/2010;
- con delibera del Consiglio Comunale di Lamporecchio n. 9 del 01/04/2019 e con delibera del Consiglio Comunale di Larciano n. 20 del 01/04/2019 il Piano Strutturale intercomunale è stato approvato controdeducendo sulle osservazioni ai fini della Conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 20 della disciplina di piano e dell'art. 31 della L.R. 65/2014.
- con delibera n. 5 del 04/03/2020 del consiglio comunale di Lamporecchio e n. 18 del 15/06/2020 del consiglio comunale di Larciano si è provveduto all'approvazione definitiva ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R. 65/2014 del piano strutturale intercomunale;
- con delibera G.C. Comune di Lamporecchio n. 104 del 11.11.2020 e con delibera G.C. Comune di Larciano n. 123 del 06.11.2020 è stato approvato il protocollo d'intesa con il Comune di Larciano per l'attivazione delle politiche e strategie del Piano Strutturale Intercomunale, successivamente sottoscritto dalle parti in data 26/11/2020.

Precisato che il protocollo sottoscritto in data 26/11/2020:

- ha impegnato i due Comuni, nella futura redazione dei Piani Operativi, ad attuare le politiche strategiche intercomunali previste nel Piano Strutturale Intercomunale e precisamente:
 - ✓ la nuova area produttiva in via Carlo Alberto della Chiesa in località Castelmartini, finalizzata prevalentemente alla dismissione delle aree produttive o dei singoli fabbricati adibiti ad attività produttiva, posizionate in aree incongrue (sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato dei Comuni associati);
 - ✓ la nuova area per l'offerta turistico-sportiva a livello territoriale in località Centocampi, ove realizzare un polo destinato a questa funzione comune ai due territori comunali;
 - ✓ la nuova viabilità di livello sovralocale che collega la piana monsummanese con Vinci.

- Il Comune di Larciano, in quanto primo attuatore del Piano Operativo, si è fatto promotore dello studio delle aree suddette al fine di determinarne le condizioni di fattibilità, oltre che dettagliarne le previsioni sia in termini di dimensionamento territoriale che di inserimento paesaggistico. Tali elementi andranno a costituire la base per definizione delle compensazioni territoriali ed economiche relative alle politiche di area vasta declinate nella "perequazione territoriale".
- È stato stabilito che prima dell'adozione del Piano Operativo del Comune di Larciano, con successivo atto si dovrà procedere alla stipula dell'accordo di programma. Il definitivo Accordo di Programma dovrà prevedere la determinazione della perequazione territoriale tenendo in considerazione i principi di equità e di efficacia nelle politiche territoriali di area vasta, che si manifesteranno tramite una equa distribuzione dei costi e dei benefici connessi al disegno di assetto territoriale tra gli enti, con la possibilità di costituzione di un fondo di compensazione finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti la realizzazione degli interventi.

La Conferenza di Copianificazione, nella seduta in data 06/12/2021, ha espresso parere favorevole per l'attuazione di tutto il dimensionamento previsto nel PSI da declinare nel prossimo Piano Operativo dello stesso Comune di Larciano, e precisamente per quelle relative alle politiche intercomunali:

AREA 2 – UTOE 1: Loc. Le Padulette, frazione di Castelmartini: Espansione area industriale

Destinazione d'uso: Produttivo - industriale - artigianale

Superficie Territoriale (ST): 336.900 mq

Superficie Fondiaria (SF): 181.700 mq

Superficie Edificabile (SE): 80.000 mq

Altezza del fronte (HF): 10 ml

Con la seguente prescrizione:

- **Area 2: Nuova area produttiva in località Castelmartini- San Rocco**

La previsione può essere ritenuta coerente a condizione che siano riorganizzate le superfici di previsione al fine di definire un margine compiuto all'insediamento produttivo esistente ed al tempo stesso qualificare i fronti urbani verso l'area rurale limitrofa. A tal fine si ritiene opportuno mitigare gli effetti negativi del nuovo insediamento artigianale verso i nuclei residenziali posti lungo via Corsini attraverso il mantenimento di un'area libera con la funzione di filtro: pertanto la disciplina del PO relativa alla previsione in esame, dovrà contenere indirizzi e prescrizioni finalizzati, oltre che alla riqualificazione degli spazi residuali tra i capannoni, anche alla tutela degli spazi aperti più esterni che si affacciano verso via Corsini e le limitrofe aree rurali.

AREA 3 – UTOE 1: Loc. Capoluogo: Intervento turistico ricettivo

Destinazione d'uso: Produttivo – turistico – ricettivo

Superficie Territoriale (ST): 302.083 mq

Superficie Fondiaria (SF): 39.964 mq

Superficie Edificabile (SE): 2.500 mq (attività di servizio all'area sportiva)

2.000 mq (attività turistico-ricettiva)

Per le opere pubbliche da quantificare in sede di progetto (velodromo)

500 mq (officina meccanica)

Altezza del fronte (HF): 6,5 ml per l'attività turistica e l'officina meccanica; da quantificare in sede di progetto per l'opera pubblica velodromo

Con la seguente prescrizione:

· Area 3: Nuova area per l'offerta turistico-sportiva nel Capoluogo

La disciplina di queste aree dovrà tenere conto delle indicazioni per le azioni relative ai morfotipi delle Invarianti riconosciuti dal PIT/PPR.

TRACCIATO STRADALE – UTOE 1: Loc. Le Padulette, frazione di Castelmartini:

Riqualificazione urbana in località Castelmartini attraverso la realizzazione del tracciato stradale (solo per il territorio di Larciano).

Dovrà quindi essere sottoscritto l'accordo di Pianificazione al quale si applica, per quanto non indicato nell'art. 102, comma 2, della L.R. 65/2014, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della L. 241/90

PROPOSTE DA DECLINARE NEL P.O. DI LARCIANO

Ricordiamo che la disciplina di Piano prevede di:

*“promuovere politiche territoriali intercomunali finalizzate alla dismissione delle aree produttive o dei singoli fabbricati adibiti ad attività produttiva, posizionate in aree incongrue (sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato dei Comuni associati) e ricollocazione all'interno della nuova area individuata nella Tav. **QP5**- Strategie - **La Conferenza di Copianificazione** e dimensionata all'art. 34 della Disciplina di piano in località le Padulette della frazione di Castelmartini, sulla base dei seguenti indirizzi:*

- ✓ *la nuova area produttiva dovrà essere progettata in modo organico e nella sua interezza, in modo da evitare realizzazioni parziali, che potrebbero confliggere con l'organicità dell'assetto complessivo dell'area;*

- ✓ *le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) anche in riferimento alla qualificazione dell'insediamento produttivo esistente di via Carlo Alberto Dalla Chiesa, ai sensi dell'art.129 della L.R. 65/2014;*
 - ✓ *nella progettazione dell'area dovranno essere utilizzate per quanto possibile, anche tramite il loro potenziamento e la loro gerarchizzazione, le infrastrutture viarie già esistenti o in fase di completamento, dovranno inoltre essere resi organici e funzionali i collegamenti con la nuova viabilità di progetto definita "variante esterna al centro abitato di Castelmartini";*
 - ✓ *dovranno essere predisposti appositi protocolli tecnico-politici, su base intercomunale, finalizzati ad accogliere nella nuova area in via prioritaria, le attività che dismettono le vecchie aree produttive ritenute incongrue per la loro collocazione urbanistica e presenti sui territori dei comuni associati;*
 - ✓ *prevedere il superamento delle condizioni di rischio idraulico dell'area Le Padulette, tramite anche significativi riassetti del reticolo idrografico che dovranno tenere di conto della qualificazione ecologica e morfologica del territorio interessato.*
 - ✓ *prevedere specifiche azioni finalizzate a concentrare nelle aree produttive le attrezzature tecnologiche rivolte alla produzione di energia rinnovabile, da prevedere non solo sulle coperture dei fabbricati, ma anche nelle aree pertinenziali e in quelle pubbliche di standard;*
 - ✓ *favorire la concentrazione delle attività terziarie e di servizio nelle aree di riqualificazione e rigenerazione urbana e nei luoghi di centralità urbana.*
5. *Gli obiettivi generali, specifici e gli indirizzi indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo, in relazione alle effettive necessità e sviluppo del settore produttivo locale nel suo complesso."*

NUOVA ESPANSIONE AREA PRODUTTIVA, LOC. LE PADULETTE

DIMENSIONAMENTO

Destinazione d'uso: Produttivo - industriale - artigianale

Superficie Territoriale (ST): 336.900 mq

Superficie Fondiaria (SF): 181.700 mq

Superficie Edificabile (SE): 80.000 mq

Altezza del fronte (HF): 10 ml

La definizione dei rapporti perequativi contenuti nell'accordo di programma (sempre tramite sottoscrizione nelle forme di legge) dovrà essere effettuato prima dell'adozione del Piano Attuativo sulla base dei seguenti indirizzi:

- 1) La nuova area produttiva dovrà essere progettata in modo organico e nella sua interezza, in modo da evitare realizzazioni parziali che potrebbero confliggere con l'organicità dell'assetto complessivo dell'area, e dovrà essere soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi (di tipo artigianale/industriale) ex art. 27 della Legge 865/1971.

Per le aziende del Comune di Lamporecchio, in ragione di una ripartizione fra Enti nel rapporto percentuale di 2/3 e 1/3, dovrà essere assicurata la disponibilità del **30% sulla Superficie Edificabile**, che rapportati al dimensionamento totale dovrà avere i seguenti parametri:

- ✓ **Superficie Fondiaria (SF):** 55.000 mq (da verificare con area G e F)
- ✓ **Superficie Edificabile (SE):** 24.000 mq
- ✓ Altezza del fronte (HF): 10 ml

- 2) Lo scopo è quello di rendere gli interventi del Piano Attuativo più consoni alle necessità produttive delle aziende di ciascun Comune in modo tale che sia economicamente vantaggioso la ricollocazione nella nuova area, in via prioritaria, delle attività che dismettono le vecchie aree produttive ritenute incongrue attraverso un Piano per Insediamenti Produttivi.
- 3) Il Bando di assegnazione delle aree dovrà prevedere specifici criteri tali da garantire la partecipazione delle aziende di Lamporecchio, e a tal fine dovrà essere affidato un incarico tecnico-giuridico per l'elaborazione dei relativi documenti.
- 4) Deve essere garantita la possibilità di formalizzare almeno due bandi per l'assegnazione dei lotti nell'arco di validità della previsione contenuta nel P.S.I. Dopo l'espletamento del primo bando (da effettuare nel corso di validità del primo P.O.), in assenza di partecipazione delle aziende di Lamporecchio e previo consenso da manifestare con specifica deliberazione della Giunta Comunale su proposta della conferenza dei Sindaci, il Comune di Lamporecchio potrà cedere una quota della superficie edificabile per il soddisfacimento delle esigenze delle aziende del Comune di Larciano risultanti assegnatarie.
- 5) Potrà essere previsto che l'area sia in parte destinata a PIP ed in parte a PA di iniziativa privata, fermo restando che la progettazione dovrà essere comunque garantita nella sua interezza (PIP+PA). In tal caso i Comuni di Larciano e di Lamporecchio dovranno stabilire, preventivamente alla presentazione dello strumento attuativo, le percentuali dei parametri urbanistici complessivi da destinare a PA di iniziativa privata e quelle da destinare a PIP, previa integrazione all'accordo di programma con le modalità previste dalle normative in materia.
- 6) La realizzazione dell'intervento (anche qualora venga attuato in parte con PA di iniziativa privata e in parte a PIP) potrà essere eseguita per stralci funzionali, ma le opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate, completate e collaudate nella sua interezza prima della richiesta di agibilità del primo edificio costruito.

- 7) Le specifiche azioni finalizzate a concentrare nelle aree produttive le attrezzature tecnologiche rivolte alla produzione di energia rinnovabile, da prevedere non solo sulle coperture dei fabbricati ma anche nelle aree pertinenziali e in quelle pubbliche di standard, dovranno essere realizzate nell'ottica della costituzione anche di una "comunità energetica" a cui si possa connettere (se tecnicamente possibile) anche immobili o intere aree del territorio comunale di Lamporecchio.
- 8) Le opere di urbanizzazione previste nel progetto di PIP potranno essere realizzate anche direttamente dai soggetti risultanti assegnatari, o dai proprietari delle aree, mediante la sottoscrizione di apposita convenzione.
- 9) I vantaggi economici e sociali derivanti dalle nuove previsioni sulle aree (oneri di urbanizzazione, imposte locali sugli immobili, altre entrate fiscali, anche di scopo, ecc.) dovranno essere garantiti al Comune di Lamporecchio, nella stessa percentuale di Superficie Edificabile (30%), **tramite la costituzione di un fondo finanziato annualmente con quote dei proventi derivanti dalle previsioni urbanistiche, dagli oneri di urbanizzazione e dalle entrate fiscali conseguenti la realizzazione degli interventi edilizi.**

In alternativa, e sempre previo accordo tra le parti nelle forme di legge, si potrà prevedere che il contributo perequativo quantificato possa essere corrisposto attraverso una delle seguenti modalità ovvero di una loro combinazione:

- ✓ la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- ✓ la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i limiti di legge (standard) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

10) Il Comune di Larciano si impegna:

- ✓ a trasmettere al Comune di Lamporecchio, entro il 30 settembre di ogni anno, la previsione dei vantaggi economici derivanti dalle entrate fiscali delle previsioni (oneri di urbanizzazione, imposte locali sugli immobili, altre entrate fiscali, anche di scopo, ecc.) e dalla realizzazione degli interventi;
- ✓ a liquidare la somma derivata dal calcolo dei vantaggi economici suddetti a favore del Comune di Lamporecchio entro 60 giorni successivi all'approvazione del rendiconto dell'anno in cui si verifica il versamento (oppure: entro 60 giorni successivi al versamento, compatibilmente con le norme in materia di armonizzazione contabile).

11) Al fine di avere il corretto controllo della distribuzione dei vantaggi economici e sociali, gli Uffici finanziari di entrambi i comuni dovranno predisporre rendicontazioni annuali separate attraverso gli strumenti finanziari di legge.

NUOVA AREA PER L'OFFERTA TURISTICO-SPORTIVA, LOC. I CENTOCAMPI

DIMENSIONAMENTO

Superficie da destinare all'area sportiva: 40.000 mq.

Superficie Utile Lorda per attività di servizio dell'area sportiva: 2.500 mq.

Superficie Utile Lorda per attività turistico-ricettiva: 2.000 mq. pari a 40 posti letto

Gli obiettivi e gli indirizzi per l'attuazione sono quelli di "valorizzare e implementare il polo sportivo intercomunale esistente nella zona dei "centocampi" integrando la vocazione sportiva e del tempo libero dell'area con una nuova funzione del turismo dello sport, definendo una nuova struttura sportiva da adibire al ciclismo (velodromo) e una struttura turistica ad esso connessa, come individuata nella Tav.QP5- Strategie - La Conferenza di Copianificazione e dimensionata all'art. 34 della presente Disciplina sulla base dei seguenti indirizzi:

- ✓ la nuova area sportiva-turistica dovrà essere progettata in modo organico e nella sua interezza, in modo da evitare realizzazioni parziali, che potrebbero confliggere con l'organicità dell'assetto complessivo dell'area;
- ✓ l'inserimento delle nuove strutture turistiche e sportive dovrà garantire la salvaguardia del corridoio ecologico di collegamento tra le colline e la pianura;
- ✓ la definizione dell'ubicazione delle nuove infrastrutture sportive e turistiche, dovrà essere valutata nel PO a seguito di specifici ed approfonditi studi specialistici di carattere naturalistico ed ambientale, in modo da garantire l'integrazione paesaggistica ed ambientale.

Anche in questo caso si ritiene che la definizione dei rapporti perequativi contenuti nell'accordo di programma (sempre tramite sottoscrizione nelle forme di legge) dovrà essere effettuato prima dell'adozione del Piano Attuativo (Piano Particolareggiato) sulla base degli indirizzi sopra elencati e sulla base di quanto già stabilito al punto 9) della proposta di accordo per l'area produttiva di Castelmartini e cioè:

- 1) I vantaggi economici e sociali derivanti dalle nuove previsioni sulle aree (oneri di urbanizzazione, imposte locali sugli immobili, altre entrate fiscali, anche di scopo, ecc.) dovranno essere garantiti al Comune di Lamporecchio, nella stessa percentuale di Superficie Edificabile (30%), **tramite la costituzione di un fondo finanziato annualmente con quote dei proventi derivanti dalle previsioni urbanistiche, dagli oneri di urbanizzazione e dalle entrate fiscali conseguenti la realizzazione degli interventi edilizi.****

In alternativa, e sempre previo accordo tra le parti nelle forme di legge, si potrà prevedere che il contributo perequativo quantificato possa essere corrisposto attraverso una delle seguenti modalità ovvero di una loro combinazione:

- ✓ la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- ✓ la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i limiti di legge (standard) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

2) Il Comune di Larciano si impegna:

- ✓ a trasmettere al Comune di Lamporecchio, entro il 30 settembre di ogni anno, la previsione dei vantaggi economici derivanti dalle entrate fiscali delle previsioni (oneri di urbanizzazione, imposte locali sugli immobili, altre entrate fiscali, anche di scopo, ecc.) e dalla realizzazione degli interventi;
- ✓ a liquidare la somma derivata dal calcolo dei vantaggi economici suddetti a favore del Comune di Lamporecchio entro 60 giorni successivi all'approvazione del rendiconto dell'anno in cui si verifica il versamento (oppure: entro 60 giorni successivi al versamento, compatibilmente con le norme in materia di armonizzazione contabile).

3) Al fine di avere il corretto controllo della distribuzione dei vantaggi economici e sociali, gli uffici finanziari di entrambi i comuni dovranno predisporre rendicontazioni annuali separate attraverso gli strumenti finanziari di legge.

N.B.: Gli accordi perequativi di cui sopra dovranno essere accompagnati da idonee garanzie per la corretta esecuzione, da sottoscrivere da parte degli Enti.

A tal fine l'accordo di pianificazione dovrà contenere specifiche clausole che impegnino le parti oltre il mero aspetto urbanistico.