

Polarità esterne al territorio urbanizzato, approvate dalla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale:

- F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni
- F2 – Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno
- F3 – Polarità sportiva maneggio Assia
- F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie
- F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni
- F6 – Centro visite del Padule
- F7 – Polarità turistica via di Cavallaia
- F8 – Polarità sportiva San Pierino
- F9-Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia
- ~~F10 – Polarità produttiva via vecchia Empolese (ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)~~¹
- PA31 – Via di Stieta²
- PA57 – Via del Puntone
- PA58 – Via del Puntone
- PA75 – Via della Colonna
- PA90 – Via del Puntone
- PA91 – Via di Brunello

- SM1 – Polo della logistica (ex CT1)
- SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)
- SM3 – Polarità servizi/logistica
- SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3)
- SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia
- SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola
- SM7 – Polarità turistica Centro Storico
- SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara
- SM9 – Polarità Borgo Canneto

¹ Contributo n. 5 Enti_prot. 30731 del 15/07/2025 – Regione Toscana

² Contributo n. 5 Enti- prot. 30731 del 15/07/2025 – Regione Toscana

Polarità F1

Golf Villa Sainati, loc. Biagioni



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area, di morfologia prevalentemente pianeggiante, è ubicata in loc. Biagioni, a confine con il Comune di Altopascio, lungo la SP6.</p> <p>All'interno di questo ambito, di valore paesaggistico, emerge la presenza del complesso della villa Sainati con relativo parco e pertinenze agricole, e altri di interesse testimoniale. In prossimità del fosso di Sibolla è presente anche un opificio dismesso (ex cartiera) potenzialmente recuperabile e riconvertibile a funzioni compatibili.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <p>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</p> <p>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte);</p>
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione³	Circa 125000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁴	Circa 1300 mq

PREVISIONI	
Obiettivi	Valorizzazione dell'area con recupero del complesso di villa Sainati a destinazione turistico ricettiva ed annesso campo da golf, nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo. Le funzioni di accoglienza e i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti.
Funzioni ammesse	Turistico-ricettivo e servizi connessi all'impianto sportivo (golf)
Dimensionamento	Si prevede il recupero delle superfici esistenti
Indirizzi per il PO	In fase progettazione si dovrà prevedere un impianto sostenibile dal punto di vista della tutela e gestione della risorsa idrica, nonché correttamente integrato nel contesto paesaggistico. <u>In tal senso il PO dovrà indirizzare l'intervento verso il rispetto di eventuali assetti storici presenti (elementi architettonici e/o sistemazioni arboree e arbustive) e all'orografia nello stato attuale, specificando che la realizzazione del campo da golf non dovrà interferire con eventuali assetti storici delle pertinenze della villa, non dovrà comportare modifiche dell'orografia e dovrà essere coerente con i caratteri paesaggistici propri del contesto³</u> In sede di PO dovranno essere implementate le indicazioni dell'art.12 delle N.A. del PTCP.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

³ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁴ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

⁵ Contributo n. 9 Enti _ 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

Polarità F2

Ampliamento attività di lavorazione cippato, loc. Galleno



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	A margine della frazione di Galleno è presente un'attività di lavorazione cippato, già inserita dal vigente strumento urbanistico in area subordinata a Piano Attuativo ed oggetto di conferenza di copianificazione nell'ambito della III° variante al Ru (2019). L'area interessata dall'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente presenta morfologia pianeggiante ed è priva di caratteri ambientali/vegetazionali di pregio, tuttavia è da segnalare la criticità rappresentata dalla vicinanza al tessuto urbano esistente.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte)
Altri vincoli	nessuno
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁶	Circa 44000 mq
Consistenza patrimonio edilizio	600 mq previsione di Piano Attuativo approvato

⁶ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

esistente⁷	
PREVISIONI	
Obiettivi	<p>Obiettivo è prevedere un ampliamento degli spazi a servizio dell'attività produttiva, da destinare a piazzale per lo stoccaggio del legname ed alla sosta dei mezzi di servizio.</p> <p>Dovranno essere assicurate idonee misure di mitigazione degli impatti, con particolare riferimento alle emissioni acustiche e di polveri e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta.</p> <p>La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde.</p>
Funzioni ammesse	Artigianale
Dimensionamento	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di piazzali e aree di sosta, pertanto si consente la realizzazione di servizi igienici e locali tecnici fino ad una SE massima di 50 mq.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovrà essere predisposta una disciplina unitaria di entrambi gli interventi oggetto di copianificazione, attraverso una scheda norma che definisca i necessari indirizzi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁷ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PolaritàF3

Polarità sportiva maneggio Assia



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area, di valore ambientale e paesaggistico, si sviluppa lungo la via della Bigattiera, in zona pianeggiante, circondata dal bosco delle Cerbaie. Nell'area è presente il complesso agriturismo Assia, caratterizzato da numerosi edifici di matrice rurale e strutture di recente costruzione, dove sono svolte attività ricreative, sportive (maneggio, tennis, piscina), ospitalità e ristorazione.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
Altri vincoli	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁸	Circa 172000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁹	Circa 3200 mq

⁸ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo è il consolidamento e la valorizzazione della polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la sistemazione complessiva degli spazi e delle aree scoperte, assicurando una corretta integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico.
Funzioni ammesse	Impianti sportivi, servizi, turistico ricettiva
Dimensionamento	Incrementi fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti ed autorizzate.
Indirizzi per il PO	<p>In sede di POC dovrà essere predisposta una specifica scheda norma che individui in dettaglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e la tipologia di attività turistico ricettive e dei servizi connessi. Nel caso che gli incrementi di superficie siano utilizzati per la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno essere ubicati nelle immediate pertinenze dei fabbricati esistenti.</p> <p>Il POC dovrà verificare la compatibilità delle attività e degli interventi previsti con le misure di conservazione, generali e specifiche, relative all'area protetta ZSC Cerbaie, nonché il rispetto delle prescrizioni previste dall'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda la presenza vincolo art.142 lett. g del D.Lgs. 42/2004. <u>In particolare gli incrementi volumetrici non dovranno comportare la riduzione del bosco e dovrà essere valutata la possibilità di collocarli in aree preferibilmente pianeggianti per limitare i movimenti di terra e per lasciare inalterato il declivio lato sud est dell'area, anche al fine di non intaccare la componente ecosistemica del contesto¹⁰.</u></p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

¹⁰ Contributo n. 9 Enti_ 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

Polarità F4

Polo turistico green Parco delle Cerbaie



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito interessato, interno alla ZSC Cerbaie, è articolato in radure, alcune coltivate, altre incolte, circondate da estese superfici boscate. Sono presenti edifici, strutture e percorsi corrispondenti ad un centro ippico attualmente dismesso.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi_in parte
Altri vincoli	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione¹¹	Circa 941000 mq

¹¹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

Consistenza patrimonio edilizio esistente¹²	Circa 2200 mq
PREVISIONI	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è la qualificazione /rigenerazione delle strutture esistenti, attraverso la creazione di una polarità turistica articolata all'interno di un parco con tipologie di accoglienza diversificate (hotel, campeggio, glamping¹³, etc) e servizi di supporto, nonché spazi per attività ricreative collegati allo sport e al tempo libero.</p> <p>La nuova polarità si pone a servizio del turismo sportivo, naturalistico ed escursionistico collegato alla fruizione delle Cerbaie e della via Francigena; inoltre potranno essere individuati spazi per attività didattiche anche collegate all'agricoltura.</p>
Funzioni ammesse	Turistico ricettiva (campeggio/ glamping)
Dimensionamento	Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/ glamping è ammessa una superficie per max 35 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 900 mq comprensivi dei servizi.
Indirizzi per il PO	<p>In sede di POC dovrà essere predisposta una specifica scheda norma che individui in dettaglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e la tipologia di attività turistico ricettive e dei servizi connessi.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere prioritariamente volti al recupero del patrimonio edilizio, prevedendo l'ampliamento dei fabbricati esistenti solo laddove necessario per le attività di servizio. I nuovi interventi dovranno interessare il più possibile il sedime dei fabbricati e gli spazi di pertinenza già oggetto di trasformazione, evitando il consumo di nuovo suolo.</p> <p>Sono comunque da escludere le forme di ricettività (e le attività sportive) che appaiono non consone o incoerenti con il contesto naturalistico delle Cerbaie, come ad esempio bungalows e/o case mobili, orientando la previsione verso strutture che meglio si integrino con il contesto paesaggistico.</p> <p>Il POC dovrà verificare la compatibilità delle attività e degli interventi previsti con le misure di conservazione, generali e specifiche, relative all'area protetta ZSC Cerbaie, nonché il rispetto delle prescrizioni previste dall'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda la presenza vincolo art.142 lett. g del D.Lgs. 42/2004. <u>In particolare nelle aree tutelate ex art. 142, c., lett. b), c), g) gli incrementi volumetrici non dovranno comportare la riduzione del bosco, comportare il consumo di suolo, a favore di un campeggio privo di strutture fisse e/o prefabbricate¹⁴</u></p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

¹² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

¹³ Contributo n.9 Enti _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

¹⁴ Contributo n. 9 Enti 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

Polarità F5

Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area è ubicata in un contesto di valore ambientale e paesaggistico, dove l'emergenza è data dalla presenza del Lago Crocialoni, circondato da aree boscate.</p> <p>A margine del lago, è ubicata una struttura in muratura priva di interesse storico tipologico e precedentemente adibita a ristorante, con la relativa pertinenza articolata in spazi lastricati e verdi.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none">- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi
Altri vincoli	<ul style="list-style-type: none">- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923- Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area	Circa 97000 mq

interessata dalla previsione ¹⁵	
Consistenza patrimonio edilizio esistente ¹⁶	-
PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo è la valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità collegata alla ristorazione e al tempo libero, anche mediante l'ampliamento dell'edificio esistente e la possibilità di realizzazione di un alloggio di guardiana e di servizi di supporto all'attività ricreativo-sportiva (bike, pesca, relax, etc), il tutto attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico.
Funzioni ammesse	Attività a carattere ricreativo- sportivo, spazi di ristorazione, compreso relativi servizi di supporto ed eventuale alloggio di guardiana
Dimensionamento	Possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 200 mq.
Indirizzi per il PO	<p>Il PO dovrà predisporre una disciplina unitaria dell'area volta alla valorizzazione del lago e degli spazi ad esso collegati per lo svolgimento di attività a carattere sportivo-ricreativo ed annessi servizi, anche attraverso l'ampliamento dell'edificio esistente già destinato ad attività di ristorazione. Gli ampliamenti previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione, che potrà prevedere anche la realizzazione di un alloggio di guardiana.</p> <p>Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui agli artt.7 e 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e devono essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC Cerbaie. <u>Si precisa che per le aree tutelate ex art. 142, c. 1, lett. b), g) gli incrementi volumetrici non dovranno comportare la riduzione del bosco¹⁷.</u></p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

¹⁵ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

¹⁶ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

¹⁷ Contributo n. 9 Enti -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

Polarità F6

Centro visite Padule



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area palustre, di significativo valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, è caratterizzata, in relazione alla stagionalità, da specchi d'acqua alternati a zone connotate da canneti.</p> <p>A margine dell'area umida, in loc. Casotto del Sordo, vi è una struttura in legno attualmente utilizzata per attività ricreative/punto ristoro da associazioni locali.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none">- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua.- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera i: Zone umide.
Altri vincoli	<ul style="list-style-type: none">- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923- Siti Natura 2000: Area ZCS-ZPS – “Padule di Fucecchio” D.M. 24-05-2016- Area protetta “Padule di Fucecchio”
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione ¹⁸	Circa 26000 mq

¹⁸ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

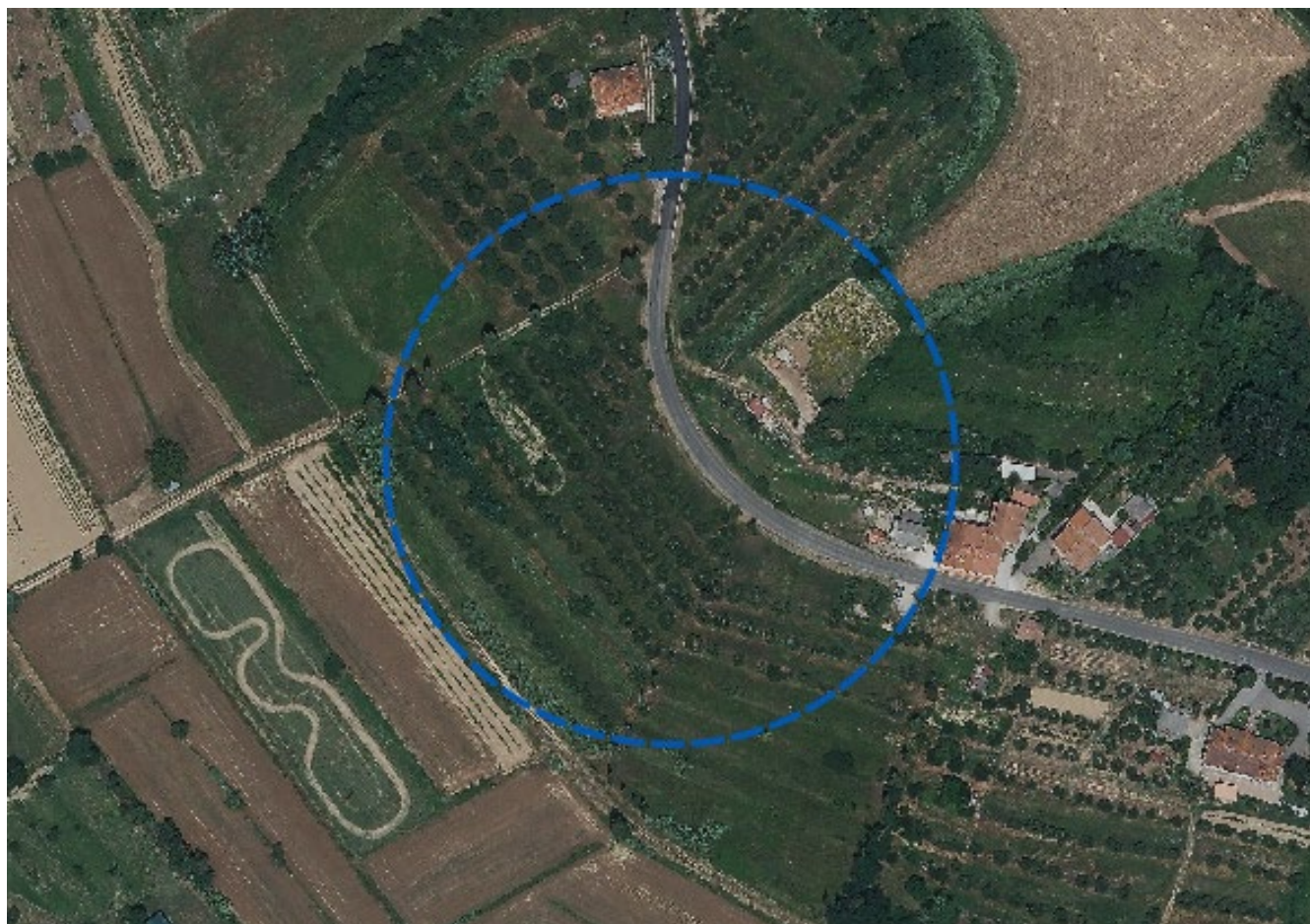
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹⁹	Circa 60 mq
PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo è la valorizzazione del padule migliorandone la fruibilità pubblica attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del punto di accesso e del sistema dei percorsi. Saranno promosse azioni di valorizzazione per un turismo naturalistico sostenibile, anche in riferimento agli itinerari di interesse storico quali la Via Francigena e Romea; a tal fine potrà essere prevista la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale Casotto del Sordo per la realizzazione di un centro visite e dei servizi connessi, nel rispetto dei caratteri naturalistici ed ambientali che connotano il luogo e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta.
Funzioni ammesse	Centro visite e dei servizi connessi
Dimensionamento	Possibilità di realizzazione di servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 100 mq.
Indirizzi per il PO	Gli interventi previsti dovranno essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC e ZPS Padule di Fucecchio; si richiama, inoltre, il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 8, 11, 12 e 14 di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza dei vincoli art.142 lett.c, lett.g, lett.f e lett.i del D.Lgs.42/2004.). <u>La nuova edificazione dovrà avvenire in ampliamento delle strutture esistenti, limitando il consumo di suolo²⁰.</u>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

¹⁹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

²⁰ Contributo n. 9 Enti- 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

Polarità F7

Polarità turistica Cavallaia



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area è ubicata lungo la SP 111 in posizione dominante rispetto all'ambito naturalistico del padule. Oltre all'edificio principale sono presenti anche strutture prive di pregio da riqualificare, in un contesto caratterizzato da oliveto e terrazzamenti.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.parziale
Altri vincoli	Area protetta "Padule di Fucecchio"(in parte)
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione²¹	Circa 23000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²²	Circa 65 mq

²¹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

²² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo è la previsione di una polarità turistica ricettiva finalizzata a favorire la fruizione naturalistica della vicina area protetta, integrata nel contesto ambientale e paesaggistico. Le strutture edilizie esistenti potranno essere recuperate per attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni ecc;
Funzioni ammesse	Turistico ricettiva, orientata a forme di ospitalità in spazi aperti
Dimensionamento	Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/ glamping ²³ (o altre forme di ospitalità in spazi aperti) è ammessa una superficie per max 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 100 mq di SE.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovranno essere definiti, attraverso una specifica scheda norma, orientamenti e direttive per la realizzazione dell'intervento, precisando i criteri di localizzazione, le tipologie costruttive ed i materiali ammissibili, che dovranno comunque garantire l'integrazione e la compatibilità con il contesto rurale, paesaggistico ed ambientale, anche attraverso valutazioni di intervisibilità. Non sono comunque ammesse strutture di pernottamento con tipologia a "bungalow" o "case mobili", in quanto incongrue con il valore naturalistico dell'area limitrofa. Le strutture e gli spazi di servizio dovranno prioritariamente ²⁴ essere reperiti attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti. Dovrà essere evitato l'interessamento volumetrico dell'ambito individuato come APS 274 nel vigente PTCP. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza del vincolo art.142 lett.g del D.Lgs. 42/2004. <u>In tali aree gli incrementi volumetrici non dovranno comportare la riduzione del bosco e/o l'espianto puntuale di essenze arboree presenti nell'area. Si fa presente che la nuova edificazione dovrà avvenire in sostituzione delle strutture esistenti, limitando il consumo di suolo</u> ²⁵ .
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

²³ Contributo n. 9- Enti 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

²⁴ Contributo n. 9- Enti 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

²⁵ Contributo n. 9- Enti 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

Polarità F8

Polarità sportiva San Pierino



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area, già individuata come polo sportivo nel vigente PTCP, è ubicata a margine della frazione di San Pierino, in prossimità degli impianti sportivi comunali esistenti, in un contesto pianeggiante e privo di connotazioni di pregio. Sono presenti campi da gioco coperti e scoperti, con relative strutture di servizio.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione²⁶	Circa 29000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²⁷	Circa 120 mq

PREVISIONI

Obiettivi	L'obiettivo è la qualificazione e il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento degli impianti ed il miglioramento della dotazione di servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP di Firenze. L'intervento
------------------	--

²⁶ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

²⁷ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce.
Funzioni ammesse	Impianti sportivi e servizi
Dimensionamento	Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.
Indirizzi per il PO	L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa, <u>congiunta a soluzioni progettuali di carattere paesaggistico che limitino l'impatto anche percettivo rispetto al contesto. In tal senso in sede di PO dovranno essere stabiliti indirizzi che consentano di verificare l'intervento anche dal punto di vista paesaggistico (es. elaborati, tipologie di sistemazioni a verde, etc).</u> ²⁸
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

²⁸ Contributo n. 5 Enti- Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

Polarità F9

Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'ambito interessa una estesa zona pianeggiante ubicata lungo la SR436 Francesca, tra l'abitato di San Pierino e la ferrovia Firenze-Pisa. L'area è connotata dalla presenza di attività artigianali isolate, aree di deposito e stoccaggio, un impianto di betonaggio, un distributore carburanti, oltre ad insediamenti civili diffusi ed al vicino cimitero di San Pierino. Nel complesso la zona necessita di interventi di riordino funzionale e riqualificazione paesaggistica, per il superamento delle attuali condizioni di degrado.</p> <p>E' opportuno evidenziare la buona ubicazione dell'area rispetto ai nodi infrastrutturali principali (SR436, innesto SGC Fi-Pi-Li, Stazione ferroviaria) e la posizione baricentrica tra i due comuni.</p> <p>Data la presenza del vincolo cimiteriale, dovrà essere verificata la riduzione della fascia di rispetto secondo le procedure di legge.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
Altri vincoli	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area	Circa 315000 mq

interessata dalla previsione ²⁹	
Consistenza patrimonio edilizio esistente ³⁰	nd
PREVISIONI	
Obiettivi	Obiettivo è la riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'area valorizzandone le funzioni anche in considerazione dell'ubicazione strategica rispetto al sistema infrastrutturale ed alle aree produttive del territorio. All'interno di un progetto complessivo di riqualificazione, potrà essere previsto il consolidamento e la riorganizzazione delle attività produttive esistenti, la localizzazione di servizi, comprese le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico (sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive), nonché spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Tutti gli interventi sono subordinati alla riqualificazione complessiva dell'ambito, anche dal punto di vista paesaggistico.
Funzioni ammesse	Servizi e spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, attività di deposito e recupero materiali.
Dimensionamento	1000 mq di SE per servizi, ristoro, attività direzionali strettamente collegate con la funzione intermodale, oltre ad aree per parcheggi scambiatori, ecc.
Indirizzi per il PO	<p>Il PO dovrà definire, attraverso una specifica scheda norma, la disciplina per la riqualificazione dell'area, che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la riqualificazione delle attività produttive esistenti con particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici, da attuare preferibilmente nel rispetto delle linee guida APEA; <u>al fine di fornire utili riferimenti per dotare l'area produttiva di infrastrutture verdi e adeguati spazi aperti, alberature per l'abbattimento dell'effetto "isola di calore", mitigazione paesaggistica degli interventi anche attraverso l'integrazione nel progetto delle dotazioni ambientali presenti (corsi d'acqua, aree boscate ecc.)³¹.</u> b) l'integrazione di funzioni di servizio ed aree attrezzate rivolte alla valorizzazione dell'area come nodo di scambio intermodale in connessione con la SR436 e la vicina stazione ferroviaria, nonché con la rete territoriale della mobilità dolce; c) l'eventuale realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, in forme e modalità compatibili ed integrate al contesto, anche funzionali alla realizzazione di comunità energetiche rinnovabili (CER) <p>Le funzioni e le attività previste dovranno essere inserite in un progetto unitario, eventualmente articolabile per stralci funzionali, che garantisca una corretta integrazione paesaggistica degli interventi, evitando la realizzazione di volumi ed attrezzature fuori scala.</p> <p>L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa <u>congiunta a soluzioni progettuali di carattere paesaggistico che limitino l'impatto anche percettivo rispetto al contesto. In tal senso in sede di PO dovranno essere stabiliti indirizzi che</u></p>

²⁹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

³⁰ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

³¹ Contributo n. 5 Enti– Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

	<p><u>consentano di verificare l'intervento anche dal punto di vista paesaggistico (es. elaborati, tipologie di sistemazioni a verde, etc).</u>³²</p> <p><u>In sede di PO dovrà essere verificata la coerenza con le direttive 1.1, 1.2, 1.4 della Scheda d'ambito</u>³³.</p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

³² Contributo n. 5 Enti - Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

³³ Contributo n. 9 Enti -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

Polarità produttiva via Vecchia Empelese



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area è situata in un contesto pianeggiante ubicato lungo la SP 11 e direttamente collegata alla rotatoria di innesto con la SR 436, in un contesto densamente antropizzato. A margine dell'area, appena aldilà del confine comunale con Cerreto Guidi, è presente la zona artigianale-commerciale di Pieve a Ripoli, che risulta satura.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: nessuna -
Altri vincoli	nessuno
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione³⁶	Circa 44000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente³⁷	-

³⁴ Contributo n. 5 Enti - Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

³⁵ Contributo n. 9 Enti - 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

³⁶ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

³⁷ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo primario è la messa in sicurezza idraulica dell'area con opere strutturali, eventualmente connesse al completamento dell'area artigianale commerciale di Pieve a Ripoli (Cerreto Guidi), ormai satura, attraverso la previsione di nuovi insediamenti produttivi in continuità funzionale con il tessuto produttivo esistente. E' escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita. Dovrà essere posta attenzione alla conservazione delle visuali paesaggistiche fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari di Montellori, nonché le connessioni con la zona artigianale contigua.
Funzioni ammesse	artigianale commerciale servizi
Dimensionamento	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 7.000 mq, e standard connessi.
Indirizzi per il PO	L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Schede relative alle previsioni esterne al territorio urbanizzato approvate nell'ambito della III Variante al RU e riconfermate nel PSI¹

- PA31 – Via di Stieta
- PA57 – Via del Puntone
- PA58 – Via del Puntone
- PA75 – Via della Colonna
- PA90 – Via del Puntone
- PA91 – Via di Brunello

¹ Contributo n. 5 Enti_prot. 30731 del 15/07/2025 – Regione Toscana- previsioni oggetto delle valutazioni della Conferenza di copianificazione nelle sedute del 20/02/2019 e del 03/10/2019

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 31
Via di Stieta, loc. Fucecchio



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione²	Circa 11.253 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente³	

PREVISIONI

Obiettivi	Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante, con la riorganizzazione della rete viaria e incrementando la dotazione di standard.
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	Sup. Ut. lorda (Sul): 2200 mq H. max: 8 N. piani: 2 <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Parcheggi pubblici -800 mq Strade – 2.000 mq

² Superficie derivante da RU

Indirizzi per il PO	L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il progetto dovrà prevedere il miglioramento della viabilità esistente (via Stieta) e il raccordo con via Fucecchiello mediante la realizzazione di una rotatoria. Il soggetto attuatore dovrà versare la somma di € 60.000, quale contributo al finanziamento della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da individuare nel perimetro del zona territoriale omogenea "A" del Capoluogo e del centro commerciale naturale. In fase di progettazione del PA31 dovranno essere individuati opportuni patti para-sociali e compensativi da porre a carico del soggetto attuatore tramite protocollo d'intesa con l'Amministrazione Comunale (Rif.Oss.n.5 - II° Var. RUC).
Condizioni alla trasformazione	<p>Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III <i>VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio</i>.</p> <p>Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo</p>

³ Superficie derivante da RU

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 57
Via del Puntone Località Ponte a Cappiano



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁴	Circa 12.746 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁵	Sup. Ut. lorda (Sul): 1.800 mq (Destinazione residenziale)

PREVISIONI

Obiettivi	Riqualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni residenziali, per incrementare al loro posto un'edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto, aumentando la dotazione di standard.
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	<p>Sup. Ut. lorda (Sul): 1800 mq H. max: 10 N. piani: 2</p> <p><i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Parcheggi pubblici -500 mq Verde attrezzato – 8.680 mq</p>

	Strade – 250 mq
Indirizzi per il PO	<p>L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978) che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq.8680 è da considerarsi come cassa di compensazione. In fase di redazione del P.A. si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR.</p> <p>Il P.A. è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Nelle more di approvazione del P. di R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III <i>VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio</i>.</p> <p>Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo</p>

⁴ Superficie derivante da RU

⁵ Superficie derivante da RU

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 58
Via del Puntone Località Ponte a Cappiano



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁶	Circa 26.320 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁷	Sup. Ut. lorda (Sul): 200 mq: - 140 mq (Destinazione residenziale) - 60 mq (Destinazione produttiva)

PREVISIONI

Obiettivi	Riqualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni residenziali, per incrementare al loro posto un'edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto, aumentando la dotazione di standard.
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	Sup. Ut. lorda (Sul): 9.000 mq H. max: 10 N. piani: 2 <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Parcheggi pubblici -3.285 mq Verde attrezzato - 8.285 mq Strade - 2.750 mq

Indirizzi per il PO	<p>L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978) che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.A., nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq.8285 è da considerarsi come cassa di compensazione. In fase di redazione del P.A. si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR. Il P.A. è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi/emissioni in atmosfera. E' a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello. Nelle more di approvazione del P. di R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio.</p> <p>Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo</p>

⁶ Superficie derivante da RU

⁷ Superficie derivante da RU

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 75
Via della Colonna, loc. Galleno



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁸	Circa 9.128 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁹	

PREVISIONI

Obiettivi	Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area, tenendo conto del paesaggio circostante
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	Sup. Ut. lorda (Sul): 600 mq . <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Strade: 1.500 mq

Indirizzi per il PO	<p>L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese nel perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il progetto dovrà prevedere sistemi di insonorizzazione derivanti dall'attività produttiva (barriere antirumore) che siano ben inseriti nel contesto. Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto estetico e funzionale del complesso. Nelle more di approvazione del PA non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria; limitatamente all'attività produttiva in essere è consentita la realizzazione di strutture di contenimento dei cumuli di cippato con tensostrutture di tipo agricolo chiuse su tre lati e dotate di copertura, delle dimensioni strettamente necessarie e sufficienti all'uso, comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui agli atti di comunicazione, notifica e autorizzazione predisposti dagli Enti competenti in materia ambientale. In fase di redazione del PA dovranno essere predisposte tutte le misure di mitigazione e abbattimento agli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III <i>VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio</i>.</p> <p>Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo</p>

⁸ Superficie derivante da RU

⁹ Superficie derivante da RU

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 90
Via del Puntone Località Ponte a Cappiano



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione¹⁰	Circa 122.562 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹¹	

PREVISIONI

Obiettivi	Garantire il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di via delle Confini - via Mariotti - via Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di via del Collettore, e potenziare il nucleo produttivo conciario esistente per mezzo di nuove attività.
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	Sup. Ut. lorda (Sul): 30.000 mq Hmax:10 N° piani: 2 <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Parcheggi pubblici -9.500 mq

	Verde attrezzato – 58.410 mq Strade – 14.019 mq
Indirizzi per il PO	L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.A., nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq.58410 è da considerarsi in parte come cassa di compensazione (mq. 51057) e in parte come barriera alberata (mq.7353) lungo la S.P. Pisana per Fucecchio (n.11). In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR. Il P.A. è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e potrà essere realizzato in più unità di intervento. La Sul disponibile è da intendersi destinata per mq.8000 al potenziamento del nucleo produttivo conciaro per mezzo di nuove attività, e mq.22000 al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di via delle Confina - via Mariotti - via Ronzinello. E' a carico del soggetto attuatore delle nuove attività conciarie (con l'esclusione, quindi, di quelle di trasferimento) quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da via delle Confina - via Mariotti - via del Ronzinello.
Condizioni alla trasformazione	Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III <i>VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio</i> . Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo

¹⁰ Superficie derivante da RU

¹¹ Superficie derivante da RU

Scheda normativa e di indirizzo progettuale - III VARIANTE AL RU_PA 91
Via di Burello Fucecchio



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-
Altri vincoli	-
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione¹²	Circa 76.890 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹³	Sup. Ut. lorda (Sul): 550 mq (Destinazione residenziale)

PREVISIONI

Obiettivi	Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard.
Funzioni ammesse	Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
Dimensionamento	Sup. Ut. lorda (Sul): 27.953 mq Hmax: 10 N° piani: 2 <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:</i> Parcheggi pubblici -7.880 mq Verde attrezzato – 23.117 mq Strade – 6.200 mq

Indirizzi per il PO	<p>L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.A., nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie per verde attrezzato pari a mq.23117 è comprensiva di mq.6620 di barriera alberata prevista lungo la SP Pisana per Fucecchio (N.11) e Via Burello. In fase di progettazione si raccomanda di tenere conto dello schema distributivo di massima di cui agli elaborati di progetto Serie B.2 (Rif. II° VAR RUC - verbale Conf. Copianif.). Le quantità di Sul comm/direz. di cui al dimensionamento sono da considerarsi quali limiti massimi inderogabili. Il progetto può prevedere la suddivisione in più unità di intervento. In fase di redazione del P.A. si dovranno adottare le misure volte ad assicurare la salvaguardia della ruralità del complesso "Podere del Rio", integrandolo con l'area a verde attrezzato (Rif. II° VAR RUC - verbale Conf. Copianif.), assicurare la sostenibilità del sistema fognario anche con eventuali opere idrauliche atte a garantire il deflusso delle acque piovane e alleggerire il sistema fognario a monte, da concordare con l'Amministrazione Comunale, nonché la tutelare dei varchi inedificati (e/o fascia a verde) e delle principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Le condizioni di fattibilità sono riportate nell'elaborato <i>"B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale"</i> - III <i>VARIANTE AL RU - Comune di Fucecchio</i>.</p> <p>Tali condizioni dovranno essere aggiornate in sede di piano operativo</p>

¹² Superficie derivante da RU

¹³ Superficie derivante da RU

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

Schede Norma previsioni esterne al TU
integrate e/o modificate

Controdeduzioni

Polarità SM1

Polo della Logistica (ex CT1)



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito è ubicato in diretta connessione con l'uscita della SGC Fi-Pi-Li- di S. Croce/Ponte a Egola, a margine di una vasta area produttiva di recente formazione. In particolare, la zona è ricompresa tra la nuova Bretella del Cuoio, la SP 44 e la linea ferroviaria Firenze Pisa, in un'area pianeggiante attualmente adibita ad uso agricolo, priva di particolari connotazioni paesaggistiche.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
Altri vincoli	Fascia di rispetto ferroviario (30 m)
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione³⁸	Circa 120000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente³⁹	-

³⁸ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

³⁹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	In relazione all'ubicazione strategica rispetto alle infrastrutture ed al sistema produttivo esistente, l'obiettivo è destinare l'ambito alla logistica e relative funzioni complementari e compatibili (scalo merci/servizi), quale opportunità di sviluppo delle attività del distretto industriale locale e comprensoriale, in ampliamento ed integrazione dell'adiacente interporto di San Donato, in via di completamento. La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso idonee sistemazioni a verde ed adeguati interventi di mitigazione visiva/ambientale.
Funzioni ammesse	Produttiva
Dimensionamento	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 60.000 mq, spazi per la movimentazione/stoccaggio e standard connessi.
Indirizzi per il PO	Il PO dovrà programmare, attraverso la predisposizione di una specifica scheda norma, lo sviluppo per fasi progressive della polarità logistica territoriale sulla base di un progetto di insieme, comprensivo anche dell'esistente, che valuti l'impatto complessivo degli interventi, l'entità dei fabbisogni da soddisfare nel periodo di efficacia del PO, la tipologia delle opere di sistemazione ambientale ed integrazione paesaggistica da realizzare, al fine di garantire la funzionalità e la continuità della rete ecologica territoriale, qualificare i margini degli insediamenti esistenti e di previsione e mitigarne gli impatti paesaggistici. <u>In tal senso il PO, nel rispetto del Piano attuativo approvato e in corso di attuazione, dovranno essere stabiliti indirizzi che consentano di verificare l'intervento anche dal punto di vista paesaggistico attraverso specifici elaborati, tipologie di sistemazioni a verde coerenti con il contesto rurale, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, nonché salvaguardando e valorizzando le connessioni ecologiche.</u> ⁴⁰
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁴⁰ Contributo n. 5 Enti - Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

SM2

Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area compresa tra le due rotatorie e la SP44, risulta interclusa rispetto al tessuto produttivo ed al sistema infrastrutturale esistente; anche se di modeste dimensioni, può rivestire valore strategico sia per l'ubicazione rispetto alle infrastrutture, che per rispondere alla carenza di standard e servizi nell'ambito da qualificare.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	nessuno
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁴¹	Circa 45000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁴²	-

PREVISIONI

Obiettivi	L'obiettivo è la qualificazione dell'area quale "porta" di accesso al territorio ed al polo produttivo di Ponte ad Egola, di cui si prevede anche un eventuale completamento, potenziandone i servizi e gli standard. La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde che qualificino
------------------	--

⁴¹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁴² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	l'insediamento esistente e costituiscano elemento di mitigazione percettiva rispetto agli assi infrastrutturali. L'intervento dovrà inoltre costituire l'occasione per la riqualificazione/completamento del margine edificato dell'area produttiva esistente.
Funzioni ammesse	Produttiva e Servizi
Dimensionamento	E' ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività produttive e servizi alle imprese.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovranno essere approfonditi gli indirizzi relativi alla zona a sud della SP 44 a margine degli insediamenti esistenti, anche al fine di destinare la stessa ad interventi di mitigazione ambientale comprensivi di adeguate alberature.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

SM3

Area a servizi/logistica



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>Ampia area pianeggiante posta tra il torrente Egola, l'ex discarica di Casa Bonello (ora impianto sportivo polivalente) ed il cimitero. L'area, priva di connotazioni agricole di pregio e parzialmente incolta, già oggetto di previsioni urbanistiche negli strumenti di pianificazione vigenti (ex CT2) è attualmente accessibile solo da due viabilità di modesta sezione, l'una che attraversa un tessuto insediativo misto e sfrangiato da riqualificare (via Rezzaia Seconda), l'altra corre a fianco del cimitero e lungo l'argine dell'Egola (via Donati).</p> <p>L'area è in connessione percettiva e funzionale con l'ambito fluviale dell'Egola, con il territorio rurale circostante e la zona produttiva al di là della viabilità principale.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁴³	Circa 105000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁴⁴	-

⁴³ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

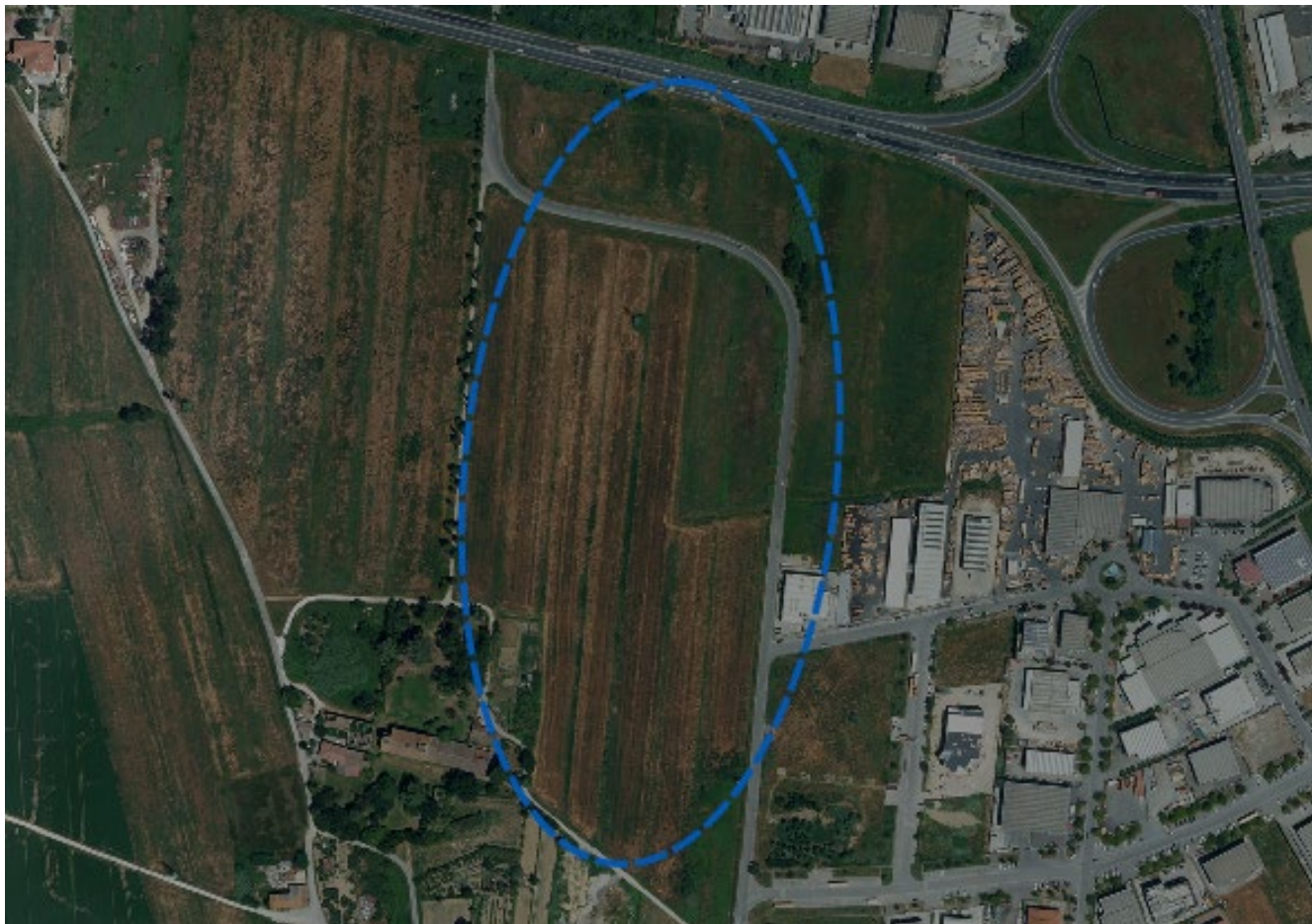
⁴⁴ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è la realizzazione di un polo per logistica/servizi e funzioni compatibili, la cui realizzazione consenta anche la dotazione di standard a servizio dell'impianto sportivo e l'adeguamento della viabilità di accesso allo stesso. Potrà essere prevista anche l'eventuale realizzazione di impianti sportivi e spazi attrezzati all'aperto, ad integrazione ed ampliamento dell'impianto di Casa Bonello.</p> <p>La fattibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione di idonea viabilità di accesso dalla viabilità principale (via di Pruneta).</p> <p>La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde/ fasce di rispetto verdi verso l'edificato e l'ambito fluviale, verso il quale dovranno essere mantenuti e valorizzati adeguati spazi di connessione ecologica.</p>
Funzioni ammesse	Produttivo servizi
Dimensionamento	E' ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività di logistica e relativi spazi di movimentazione ed ulteriori 5.000 mq per servizi/attrezzature.
Indirizzi per il PO	<p>L'area dovrà essere pianificata con riferimento al quadro complessivo di programmazione delle aree dedicate alla logistica (Interporto di San Donato e polarità SM1), rispetto alle quali l'ambito in oggetto riveste funzione integrativa e complementare, sia per la tipologia di funzioni insediate che per l'integrazione con eventuali funzioni di servizio. Attraverso specifici approfondimenti, il PO dovrà valutare la programmazione della polarità logistica in modo coordinato con lo sviluppo previsto per le aree già a destinazione logistica presenti nel contesto, predisponendo un progetto di insieme che individui in dettaglio la tipologia ed il dimensionamento delle funzioni da insediare, valuti l'impatto complessivo degli interventi e la tipologia delle opere di sistemazione ambientale ed integrazione paesaggistica da realizzare, al fine di garantire la funzionalità e la continuità della rete ecologica territoriale, qualificare i margini degli insediamenti esistenti e di previsione e mitigarne gli impatti paesaggistici. <u>In tal senso in sede di PO dovranno essere stabiliti indirizzi che consentano di verificare l'intervento dal punto di vista paesaggistico attraverso specifici elaborati, tipologie di sistemazioni a verde coerenti con il contesto rurale, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, nonché salvaguardando e valorizzando le connessioni ecologiche.</u> ⁴⁵</p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁴⁵ Contributo n. 5 Enti - Regione Toscana prot. 30731 del 15/07/2025

SM4

Completamento area produttiva Basilea (ex CT3-Parzialmente in attuazione)



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area, corrispondente ad un comparto già convenzionato (CT3), è inserita a margine di un contesto produttivo pianificato (zona commerciale artigianale del Castellonchio e zona artigianale di Cascina Lari), in stretta relazione con la viabilità territoriale principale. A margine dell'area ci sono episodi di matrice rurale, alcuni recuperati, altri non ancora, tra cui Villa Castellonchio, con accesso da un viale alberato, che dovrà essere tutelata e salvaguardata sia per la funzione che per l'intervisibilità da e verso la zona artigianale/commerciale.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	nessuno
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁴⁶	Circa 150000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁴⁷	-

⁴⁶ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁴⁷ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è il completamento dell'area produttiva esistente con particolare attenzione ai settori dei servizi, dell'high-tech e dell'innovazione tecnologica.</p> <p>Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione dell'area produttiva esistente sia in termini qualitativi che di dotazione di standard e servizi, nonché assicurando ampie fasce di verde di rispetto verso gli insediamenti esistenti ed il contesto paesaggistico.</p>
Funzioni ammesse	Produttivo, servizi
Dimensionamento	Si conferma il dimensionamento degli interventi previsti dai PA convenzionati.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovrà essere monitorato lo stato di attuazione degli interventi, definendo ove necessario una specifica disciplina delle aree alla scadenza dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

SM5

Polarità ricettiva di servizio di Roffia



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area è caratterizzata dalla presenza del Bacino di Roffia, il cui perimetro risulta percorribile mediante un anello pedonale ubicato sull'argine dell'invaso, in connessione con la sponda dell'Arno.</p> <p>Zona suggestiva dal punto di vista paesaggistico rispetto alla campagna circostante in relazione alla presenza dell'acqua, alle viste verso l'abitato di Roffia.</p> <p>A margine del Bacino è presente una struttura artigianale dismessa e degradata (ex cartiera) di grandi dimensioni accessibile mediante percorso pedonale dall'argine e dalla strada comunale da Isola o da Roffia attraverso un tratto sterrato. L'area tra la strada e la struttura è prevalentemente incolta.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none">- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b: Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua.- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi (in minima parte)
Altri vincoli	nessuno

Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁴⁸	Circa 240000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁴⁹	-
PREVISIONI	
Obiettivi	<p>Realizzazione di una polarità ricettiva, sportiva e di servizio quale elemento di valorizzazione dell'area di Roffia in connessione all'ambito territoriale, al parco fluviale dell'Arno ed alla rete dei percorsi e degli itinerari di interesse culturale ed ambientale (via Francigena, ciclopista dell'Arno).</p> <p>L'intervento prevede il recupero della struttura esistente (la cartiera dismessa) da attuare anche attraverso interventi di rigenerazione urbana, individuandone funzioni compatibili con il contesto (es. foresteria connessa alle attività sportive ed escursionistiche, spazi per attività ricreative-sportive, ristoro, servizi di supporto, ecc.). In connessione ed integrazione al recupero delle strutture esistenti potranno essere previste anche aree attrezzate all'aperto, con relativi servizi ed eventuali strutture a carattere temporaneo (aree gioco, campeggio, campi sportivi, ecc.).</p> <p>Gli interventi di recupero/trasformazione dovranno inserirsi correttamente nel contesto ambientale-paesaggistico, rispettando la qualità percettiva dei luoghi e le relative visuali, nonché garantendo e migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli ambiti di sponda.</p> <p>In sede di Piano Operativo dovrà essere individuato l'ambito di pertinenza considerando le esigenze di accessibilità dalla strada pubblica, le aree a parcheggio a supporto delle funzioni insediabili, il parco attrezzato ed i relativi servizi.</p>
Funzioni ammesse	Turistico ricettiva, sportiva e di servizio
Dimensionamento	recupero dell'ex cartiera nel rispetto delle superfici esistenti ed autorizzate.
Primi indirizzi per il POC	<p>In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. In particolare, dovrà essere evitata la diffusione nell'area delle volumetrie esistenti, incentivando e disciplinando il loro recupero in loco o in prossimità di altre strutture turistico/sportive esistenti. <u>In particolare potrà essere attivata anche la perequazione derivante da rigenerazione e di ricollocare parte delle superfici edificabili all'interno delle aree comprese nel TU, eventualmente anche nel Comune di Fucecchio, previa definizione di accordi di perequazione territoriale tra i due Comuni, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PSI⁵⁰.</u></p>
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁴⁸ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁴⁹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

⁵⁰ Oss. 54 prot. 30715 del 15/7/24

Polarità SM6

Polarità sportiva Ponte a Egola



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area, pianeggiante, a margine dell'edificato di Ponte Egola, è caratterizzata dalla presenza dell'impianto sportivo tennis/padel, costituito da campi coperti e scoperti strutture di servizio e ampio parcheggio sterrato.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)
Altri vincoli	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁵¹	Circa 32000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁵²	Circa 380 mq

PREVISIONI

Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione ed il potenziamento della polarità sportiva esistente, attraverso l'ampliamento degli impianti esistenti e l'eventuale realizzazione di strutture e servizi connessi e complementari (spazi gioco/ristoro, aree attrezzate, ecc.), secondo
------------------	--

⁵¹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁵² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	modalità coerenti ed integrate con il contesto urbanistico e paesaggistico.
Funzioni ammesse	Sportiva e servizi
Dimensionamento	Potenziamento delle attrezzature esistenti e relativi servizi per un massimo di SE pari a 200 mq
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità SM7

Polarità turistica Centro Storico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area è ubicata al piede del nucleo storico di San Miniato, in corrispondenza di una piccola valletta interclusa lungo il versante meridionale del colle, in adiacenza dell'impianto sportivo comunale "Gargozzi". Direttamente accessibile dalla viabilità comunale, l'area si presenta attualmente incolta e caratterizzata da vegetazione arbustiva lungo strada e da alberi di alto fusto concentrati nella zona centrale. E' presente un parcheggio pubblico di supporto al campo sportivo comunale contiguo alla presenta polarità.</p> <p>L'ubicazione non presenta particolari criticità sotto l'aspetto paesaggistico-percettivo in quanto l'area, per la sua posizione e conformazione, non è direttamente visibile dal centro storico, pur essendone in prossimità. La presenza di rilievi e vegetazione al contorno la rende anche scarsamente visibile rispetto alle visuali verso il centro storico dalla campagna circostante.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Aree tutelate per legge:</p> <p>- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi PARZIALE</p>
Altri vincoli	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Aree di interesse ambientale	

Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁵³	Circa 15000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁵⁴	-
PREVISIONI	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è la valorizzazione turistica del centro storico in forme compatibili, anche attraverso la diversificazione e l'ampliamento delle forme di offerta turistica del territorio comunale. In particolare, per l'area si prevede la possibilità di realizzare un'area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio), in modo da facilitare e promuovere l'accessibilità e la fruizione pedonale del centro storico da parte dell'utenza turistica.</p> <p>Le nuove strutture e le relative aree attrezzate dovranno inserirsi correttamente nel contesto urbanistico e paesaggistico, con estrema attenzione alla qualità percettiva dei luoghi ed alle relative visuali.</p>
Funzioni ammesse	Turistico-ricettiva: area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio)
Dimensionamento	realizzazione di servizi complementari all'area camper per un massimo di 150 mq.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. In particolare, la nuova previsione dovrà risultare adiacente al parcheggio del campo sportivo esistente evitando di interessare le porzioni maggiormente boscate. La previsione dovrà riguardare la realizzazione di piazzole destinate a campeggio tradizionale e/o camper escludendo la possibilità di realizzare bungalow o case mobili.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁵³ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁵⁴ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità SM8

Polarità sportiva, ricreativa e turistica, loc. Santa Barbara



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	La polarità interessa un ambito territoriale piuttosto vasto ubicato lungo la SP39, dove attualmente sono presenti un impianto sportivo per motocross (crossodromo) ed un invaso utilizzato come area ricreativa e per la pesca sportiva. In prossimità della viabilità vi sono inoltre edifici di matrice rurale adibiti ad attività agrituristiche, ricettive e di ristoro. L'area è caratterizzata da una morfologia collinare, con prevalente presenza di vegetazione boschiva nelle aree non interessate dalle attività sopra menzionate
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)
Altri vincoli	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione⁵⁵	Circa 620000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente⁵⁶	nd

⁵⁵ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

⁵⁶ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è potenziare e valorizzare la polarità sportiva, ricreativa e turistica esistente mediante la riqualificazione e lo sviluppo delle attività esistenti nell'area, in forme compatibili ed integrate rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare, si prevede l'implementazione dei servizi a supporto del crossodromo con la possibilità di attività ricettive (campeggio/sosta camper) di supporto all'attività sportiva, spazi ristoro, aree attrezzate per i fruitori/visitatori, oltre all'individuazione di parcheggi idonei sia dal punto di vista dimensionale che ben integrati nel contesto ambientale e paesaggistico.</p> <p>Nell'ambito territoriale interessato dalla polarità potrà essere prevista in sede di PO anche la realizzazione di ulteriori strutture e servizi a finalità sportive-ricreative funzionali alla valorizzazione dell'area, nel quadro di interventi unitari di riqualificazione e valorizzazione di sub-ambiti organici sotto il profilo ambientale e paesaggistico.</p>
Funzioni ammesse	Sportiva Turistico servizi
Dimensionamento	Servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 500 mq.
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere paesaggisticamente ben inserita e possibilmente concentrata in prossimità delle strutture esistenti, evitando la dispersione nell'area.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità SM9

Polarità Borgo Canneto



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	<p>L'area, in parte corrispondente a un nucleo rurale di interesse storico-testimoniale, prevalentemente in stato di abbandono e degrado, ubicato in stretta relazione con la viabilità territoriale principale e non lontano dall'accesso alla via Francigena.</p> <p>Al di là della strada principale vi sono strutture dismesse e degradate che facevano parte di allevamenti intensivi, situate in parte in zona pianeggiante, in parte in zona collinare.</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Beni Architetttonici tutelati: "Complesso immobiliare costituito dalla chiesa di San Giorgio a canneto, dal campanile e dalla canonica" ai sensi della Parte II del D.Lgs42/2004.</p> <p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi
Altri vincoli	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Aree di interesse ambientale	
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione ⁵⁷	Circa 987000 mq

⁵⁷ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

Consistenza patrimonio edilizio esistente⁵⁸	<p>Manufatti degradati da recuperare:</p> <p>Edifici nel nucleo rurale: Circa 5000 mq</p> <p>Edifici esterni al nucleo rurale (ex allevamento): Circa 12000 mq</p>
PREVISIONI	
Obiettivi	L'obiettivo è, da una parte, il recupero del borgo esistente con destinazione residenziale, turistica ricettiva e di servizio, anche in relazione alla potenzialità della Francigena; dall'altra la demolizione delle strutture dismesse esistenti (ex allevamenti intensivi) al fine di contribuire alla qualificazione del paesaggio e del territorio rurale.
Funzioni ammesse	Residenza, turistico ricettivo servizi, commerciale di vicinato.
Dimensionamento	Recupero del borgo, nonché l'ampliamento attraverso processo di crescita tipologica, mediante l'atterraggio di superficie derivante dalla demolizione delle strutture degli ex allevamenti. L'ampliamento potrà essere fino al 40% della SE recuperata
Indirizzi per il PO	In sede di PO dovranno essere dettagliatamente disciplinati gli interventi di recupero delle volumetrie agricole esterne al borgo di Canneto, con la prescrizione che queste siano recuperate attraverso la demolizione e la ricostruzione in forma aggregata al borgo in prossimità ed in coerenza con i fabbricati esistenti.
VAS	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

⁵⁸ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Nuovo corridoio infrastrutturale

Variante alla SR 436 nel tratto Fucecchio - Le Botteghe



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area interessata dalla previsione di nuovo corridoio infrastrutturale è la porzione di pianura alluvionale che si estende a Nord Est di Fucecchio, tra il tracciato dell'attuale SR 436 con i relativi centri abitati e la vicina area del Padule di Fucecchio. Attualmente l'ambito è interessato da coltivazioni agrarie prevalentemente a seminativi, strutturate secondo la maglia di appoderamento derivate dai processi di bonifica.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
Aree di interesse ambientale	Padule di Fucecchio

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	<p>Obiettivo strategico del PSI è la riqualificazione ed il potenziamento del corridoio infrastrutturale di interesse regionale della SR436, in coerenza con le previsioni del PTCP della Città Metropolitana di Firenze e con quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico comunale. La previsione consente inoltre la realizzazione di obiettivi a scala locale quali la riqualificazione dei nuclei abitativi di Le Botteghe e Le Corti, che verranno alleggeriti dal traffico di attraversamento.</p> <p>In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovranno essere adeguatamente approfondite le problematiche legate alla fragilità dell'area sotto l'aspetto idraulico, nonché garantite le necessarie misure di mitigazione rispetto al contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico.</p>
--	---

Nuovo corridoio infrastrutturale

Variante alla SP5 a sud dell'abitato di Fucecchio



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito interessato è ubicato al margine sud dell'insediamento di Fucecchio, in prossimità dell'ansa del fiume Arno. L'area, che evidenzia una caratterizzazione agricola di tipo periurbano, è pressoché interclusa tra il margine insediativo, le infrastrutture viarie esistenti ed il vicino ambito fluviale con il relativo sistema di arginature.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	<p>Obiettivo strategico del PSI è la riorganizzazione della viabilità territoriale di accesso a Fucecchio dalla SP5 Francesca, con la realizzazione di un bypass che consenta il collegamento diretto con la via Sanminiatese ed il contestuale alleggerimento dei flussi di attraversamento del tessuto urbano. In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con il vicino ambito fluviale, anche attraverso idonee misure di mitigazione ed opere a verde che garantiscano una corretta integrazione nel contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico.</p> <p>Le interferenze con la strada provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.</p>
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

SR436 - tratto San Pierino – innesto con Viale Marconi



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito interessato corrisponde al tratto della viabilità SR 436 che collega la frazione di San Pierino con il cavalcavia di collegamento alla SGC Fi-Pi-Li, in corrispondenza dell'innesto con viale Marconi. L'infrastruttura esistente nel tratto interessato è caratterizzata allo stato attuale da una sezione inadeguata rispetto all'importanza dell'asse viario ed ai relativi flussi di traffico, con presenza di insediamenti sparsi ed attività di tipo commerciale/di servizio a margine della sede stradale. Lungo il lato nord-est il corridoio viario è in buona parte delimitato dalla presenza di un rilevato arginale continuo.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	L'obiettivo strategico del PSI consiste nella riqualificazione ed adeguamento del corridoio viario, attraverso opportune opere di ampliamento, sistemazione e messa in sicurezza sia dell'infrastruttura stradale che delle aree al contorno, anche attraverso la riorganizzazione degli accessi e delle interferenze con gli insediamenti e le attività esistenti. In sede di redazione del POC dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con gli insediamenti esistenti, anche attraverso la realizzazione di idonee misure di mitigazione e messa in sicurezza.
--	--

Nuovo corridoio infrastrutturale

Bypass dell'abitato di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I Maggio



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'insediamento risulta denso e spesso congestionato dal traffico di attraversamento. Via Curtatone e Montanara e via I Maggio creano un asse nord- sud; unico attraversamento est-ovest è rappresentato dalla SS67. Un'altra criticità rilevata è che dalla frazione della Serra a San Miniato Basso è inevitabile attraversare il centro abitato di Ponte Egola, pertanto è evidente il mancato collegamento verso est. A sud di Ponte Egola il tessuto risulta compatto.
Vincoli D.Lgs 42/2004	<i>nessuno</i>
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	L'obiettivo è alleggerire la frazione di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I Maggio sul lato SE dell'insediamento, dal traffico di attraversamento mediante la previsione di un corridoio infrastrutturale con funzione di bypass dell'abitato e nuovo attraversamento del torrente Egola. Il POC dovrà individuare il nuovo tracciato in modo tale da riconnettere e riannaghiare le viabilità esistenti a margine dell'edificato creando una strada con connotazioni di strada parco in territorio rurale. In sede di POC e di progetto viabilistico sarà da studiare l'attraversamento del fiume in modo da mitigare l'impatto paesaggistico. La previsione dovrà interessare le viabilità esistenti in territorio rurale, adeguandole, nel rispetto del Codice della strada, nonché prevedere connessioni con le infrastrutture esistenti ad esempio via di Pruneta, con l'obiettivo di razionalizzare i collegamenti. In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con il vicino ambito fluviale, anche attraverso idonee misure di mitigazione ed opere a verde che garantiscano una corretta integrazione nel contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico.
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito, rurale, è caratterizzato a nord dalla presenza della SS67 da Casa Bonello, ex discarica, che attualmente ospita impianti sportivi, a sud dal tessuto di margine e sfrangiato di Ponte Egola; nell'area è presente un cimitero.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	L'obiettivo del PS è di adeguare e riqualificare la viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello, in connessione alla previsione della polarità SM3. Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.
-----------------------------------	--

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito risulta urbanizzato e definito, tuttavia a sud vi sono aree di margine da riqualificare dove la viabilità è interrotta.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge: <ul style="list-style-type: none">- D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	<p>L'obiettivo è di riorganizzazione e adeguare la viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena, attraverso la definizione del margine utilizzando le viabilità esistenti e creando un collegamento rispetto alle interruzioni presenti.</p> <p>Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.</p>
-----------------------------------	--

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Le Casine



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'ambito risulta urbanizzato e definito, tuttavia a sud vi sono aree di margine da riqualificare dove la viabilità è interrotta.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	<p>L'obiettivo è collegare via delle Casine e via Cavour sul lato Sud della SS67 in loc. Le Casine, attraverso la connessione delle due viabilità attualmente interrotte in modo da alleggerire la viabilità urbana.</p> <p>Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.</p>
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana di collegamento fra SS67 e SP40 in loc. la Scala



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	In loc. la Scala il tessuto si sviluppa su via Tosco Romagnola e su Via Trento, collegamenti, in particolare il primo spesso congestionati. Su via Trento vi sono dei percorsi a pettine esistenti a fondo chiuso, così come su via Covina.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	L'obiettivo di PS è collegare, in loc. la Scala, via Covina con Via Trento attraverso il prolungamento delle due viabilità attualmente interrotte in modo da alleggerire la viabilità urbana rappresentata dalla Tosco Romagnola.
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione dell'area	L'area interessata si estende al margine sud del nucleo di Massarella, piccola frazione in prossimità dell'area protetta del padule di Fucecchio. L'ambito, caratterizzato da una morfologia collinare con rilievi di modesta entità, vede la presenza di insediamenti sparsi lungo le viabilità principali e colture agrarie prevalentemente di tipo tradizionale.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	nessuno
Altri vincoli	
Aree di interesse ambientale	

PREVISIONI

Obiettivi ed indirizzi per il POC	Obiettivo strategico del PSI è la riqualificazione del sistema viario di accesso ed attraversamento del piccolo nucleo urbano, caratterizzato da criticità legate sia alla ridotta dimensione della sede stradale sia alla presenza di condizionamenti di tipo orografico ed ambientale. In sede di redazione del POC potrà essere verificata la fattibilità di un eventuale nuovo tracciato viario che colleghi la SP111 a sud dell'abitato con il prospiciente tratto di via Ramoni, in modo da realizzare un possibile bypass della frazione. In sede di pianificazione operativa dovrà comunque essere posta particolare attenzione all'inserimento del nuovo tracciato e delle eventuali opere infrastrutturali a corredo nel contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale sia attraverso un corretto dimensionamento e posizionamento delle opere rispetto alla maglia agraria esistente che mediante la previsione di sistemazioni a verde.
--	---