

# 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**

*Responsabile del  
procedimento*  
**Ing. Iuri Gelli**  
*Comune di San Miniato*

Sindaco  
**Alessio Spinelli**

*Coordinatore  
dell'Ufficio unico di Piano*  
**Arch. Paola Pollina**  
*Comune di Fucecchio*

*Garante dell'informazione e  
della comunicazione*  
**Dott. Simone Cucinotta**

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

*Urbanistica e Paesaggio*  
**Arch. Mauro Ciampa**  
*(capogruppo - coordinatore)*  
*Architetti Associati Ciampa*  
**Arch. Chiara Ciampa**  
**Arch. Giovanni Giusti**

*Territorio rurale*  
**Dott. Agr. Elisabetta Norci**

*restituzione ed elaborazione cartografica*  
**Pianif. J. Anita Pieroni**

*Esperto Sistemi Informativi Territoriali*  
**Geog. Garces Ciurana Laura**

*Studi Geologici, VAS e Vinca*  
**Dott. Geol. Fabio Mezzetti**

*Studi Idraulici*  
**Dott. Ing. Alessio Gabrielli**

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

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

*Aspetti legali*  
**Avv. Frida Scarpa**

**CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI ART. 25 L.R. 65/14**  
**Schede Norma Polarità**

## **INDICE**

### ***Polarità***

F1 - Golf Villa Sainati, loc. Biagioni

F2 – Ampliamento 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 Padule

F7 – Polarità turistica Cavallaia

F8 – Polarità sportiva San Pierino

F9 – Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia

F10 – Polarità sportiva Ponte a Cappiano

F11 – Polarità produttiva Via Vecchia Empolese(ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)

SM1 - Polo della Logistica (ex CT1)

SM2 - Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)

SM3 - Area a servizi/logistica

SM4 - Completamento area produttiva Basilea (ex CT3-Parzialmente in attuazione)

SM5 - Polarità ricettiva di servizio di Roffia

SM6 - Polarità sportiva Ponte a Egola

SM7 - Polarità turistica Centro Storico

SM8 – Polarità sportiva, ricreativa e turistica, loc. Santa Barbara

SM9 - Polarità Borgo Canneto

**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F1**  
**Golf Villa Sainati, loc. Biagioni**



**QUADRO CONOSCITIVO**

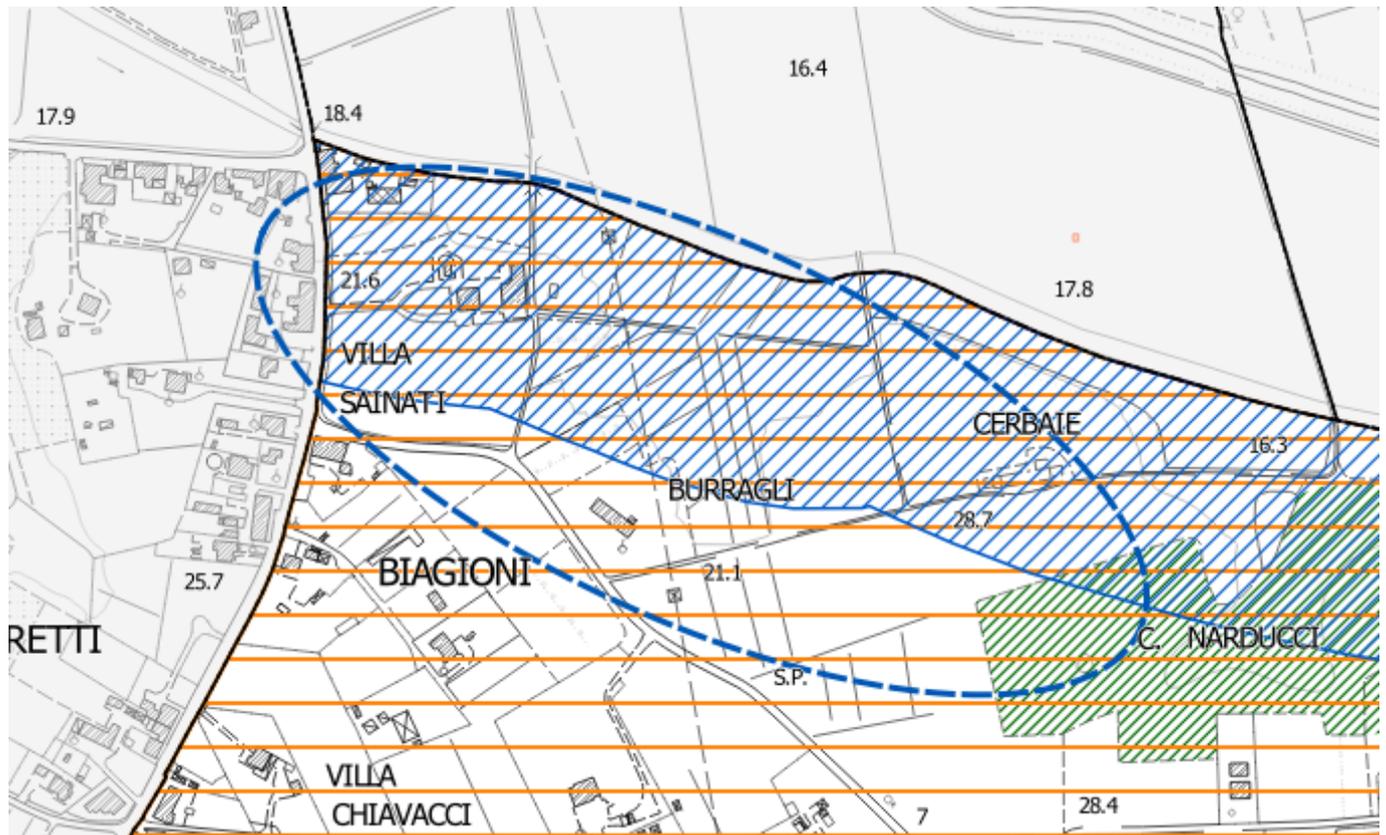
<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, di morfologia prevalentemente pianeggiante, è ubicata in loc. Biagioni, a confine con il Comune di Altopascio, lungo la SP6. All'interno di questo ambito, di valore paesaggistico, emerge la presenza del complesso della villa Sainati con relativo parco e pertinenze 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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> 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;</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte);</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h:</b> Zone gravate da usi civici.</li> </ul>
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 125000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 1300 mq
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	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.

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	Le funzioni di accoglienza e i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti.
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico-ricettivo e servizi connessi all'impianto sportivo (golf)
<b>Dimensionamento</b>	Si prevede il recupero delle superfici esistenti
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.2 - Aree a disponibilità prossima alla capacità di ricarica</li> <li>• zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è ubicata al confine con il Comune di Altopascio e delimitata a nord-nord est dall'asta idrica del Sibolla, inserita nel reticolo idrografico regionale, ad ovest dalla SP6 ed a sud dalla Via Pesciatina.</p> <p>Si estende su una superficie morfologica prevalentemente pianeggiante con il complesso della Villa Sainati nella porzione più elevata.</p> <p>Le aree a verde circostanti il complesso edilizio sono superfici agricole e non risultano in vincolo idrogeologico; è invece presente sull'area il vincolo paesaggistico legato al corso d'acqua del Sibolla con necessario il rispetto dei suoi caratteri distintivi.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo è ritenuta prossima alla capacità di ricarica.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di servizio delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella posta al cimitero comunale di Spianate a circa 1,5 km di distanza ad ovest.</p> <p>L'area è interessata da una linea elettrica di alta tensione nella sua porzione orientale che da sud si dirige verso nord.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - (Da verificare)</li> <li>• S.2-S.3 - (Da verificare)</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi ai dissesti geomorfologici che agli aspetti sismici. In particolare la porzione della fascia pedecollinare di raccordo tra il padule ed il piede del rilievo è inserita in G.3 come scarpata acclive di entità rilevante con segni di dissesto quiescenti negli elaborati del RU, mentre nel PAI viene considerata come area potenzialmente instabile per deformazioni superficiali.</p> <p>Premesso che gli approfondimenti necessari per la corretta definizione dei dissesti dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar si può, in questa fase, considerare che gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata alle verifiche di stabilità ed agli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza. Analoghe considerazioni valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Nessuna limitazione, al netto degli esiti delle verifiche sul reticolo minore, se dovute.</p>

## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F2**

**Ampliamento attività di lavorazione cippato, loc. Galleno**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Are tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte) - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h: Zone gravate da usi civici.
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 44000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	600 mq previsione di Piano Attuativo approvato

**PREVISIONI**

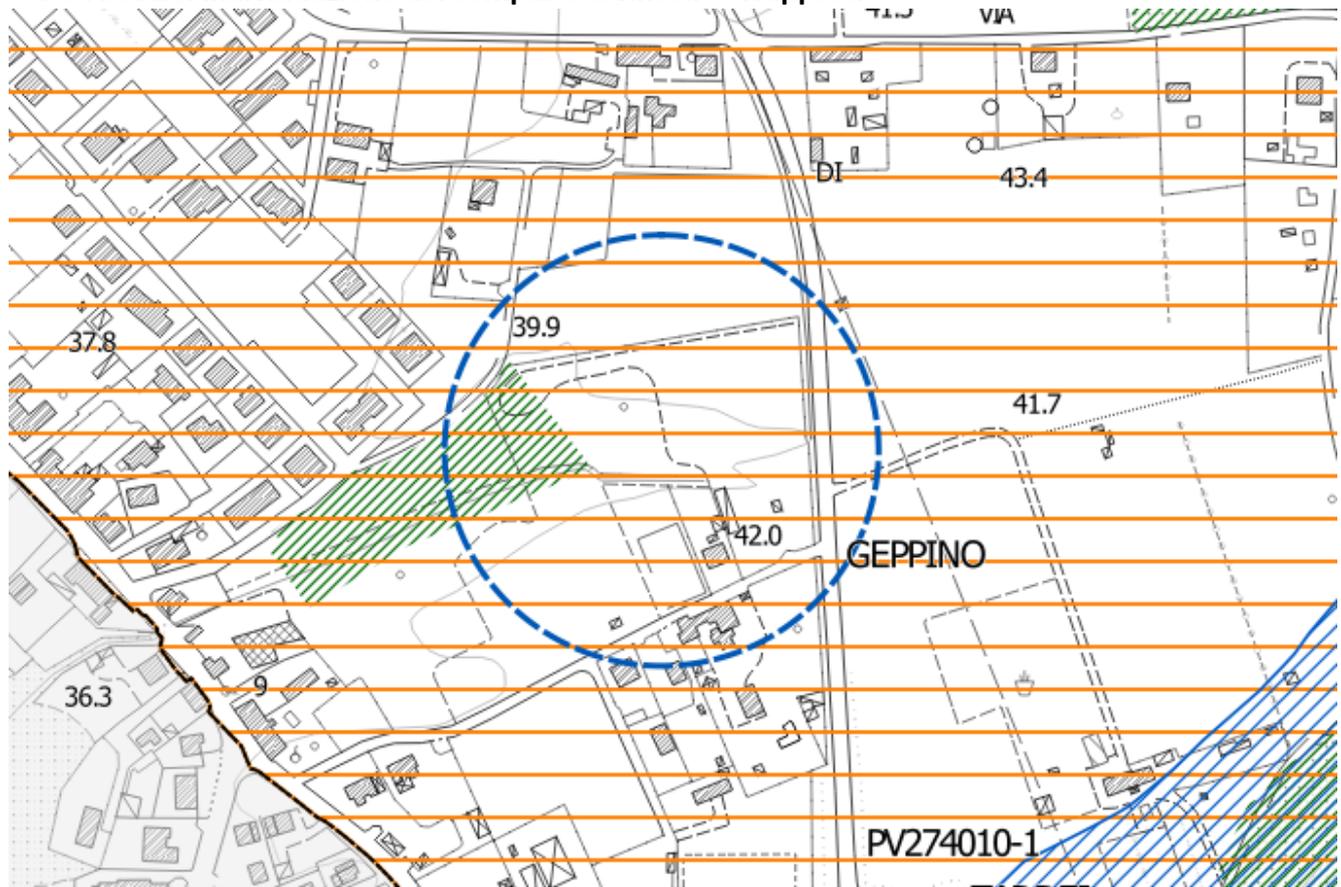
<b>Obiettivi</b>	Obiettivo è prevedere un ampliamento degli spazi a servizio dell'attività produttiva, da destinare a piazzale per lo stoccaggio del legname ed alla sosta dei mezzi di servizio. Dovranno essere assicurate idonee misure di mitigazione degli impatti, con particolare
------------------	---

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

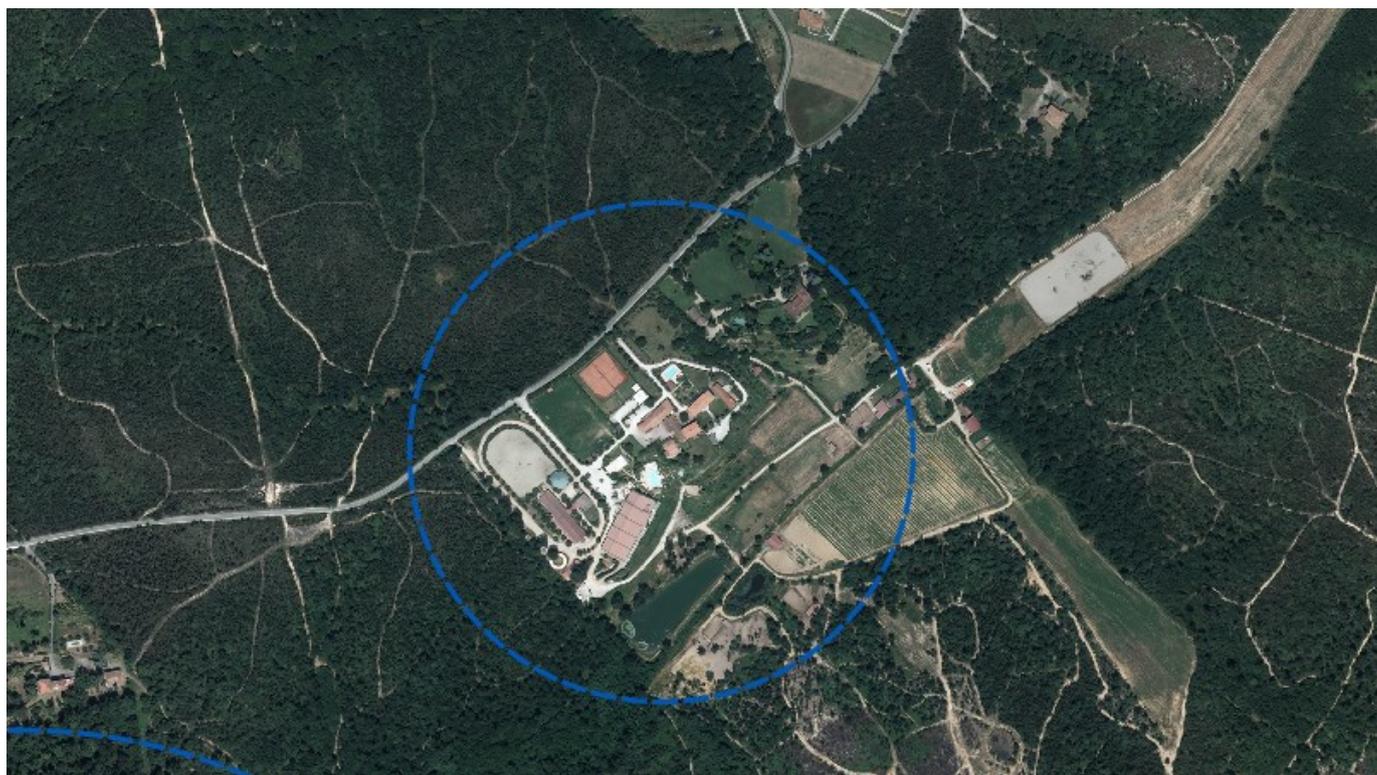
	<p>riferimento alle emissioni acustiche e di polveri e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta.</p> <p>La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Artigianale
<b>Dimensionamento</b>	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.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali con fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è posta al margine orientale dell'abitato di Galleno in una porzione di spianata collinare pianeggiante dove è presente un'attività di lavorazione del cippato oggetto di ampliamento per spazi di stoccaggio e parcheggio.</p> <p>Dall'area in esame si diparte il tratto iniziale del botro del Ghiandone che è inserito nel reticolo idrografico regionale e che confluisce più a sud ovest nella valle del rio Ponticelli.</p> <p>L'area risulta esterna al vincolo idrogeologico.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>Per la qualità dell'aria, vista la tipologia dell'attività, porre attenzione all'emissione delle polveri così come prevedere soluzioni per limitare l'inquinamento acustico.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via delle Pinete Galleno a circa 200 m a nord est quindi vicina.</p> <p>L'area è interessata ai propri margini da due linee elettriche di media e alta tensione.</p> <p>L'area è esterna al SIR delle Cerbaie ed alle aree boscate.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <p><b>Condizioni geologiche/sismiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.1-G.2 - (Da verificare)</li> <li>• S.1-S2 - (Da verificare)</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. Da rilevare nella porzione sud dell'area la presenza di un impluvio naturale da salvaguardare. Non sono segnalate altre fenomenologie di dissesto in atto.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Nessuna limitazione.</p>

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale  
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F3  
Polarità sportiva maneggio Assia**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h:</b> Zone gravate da usi civici. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi.
<b>Altri vincoli</b>	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 172000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 3200 mq

**PREVISIONI**

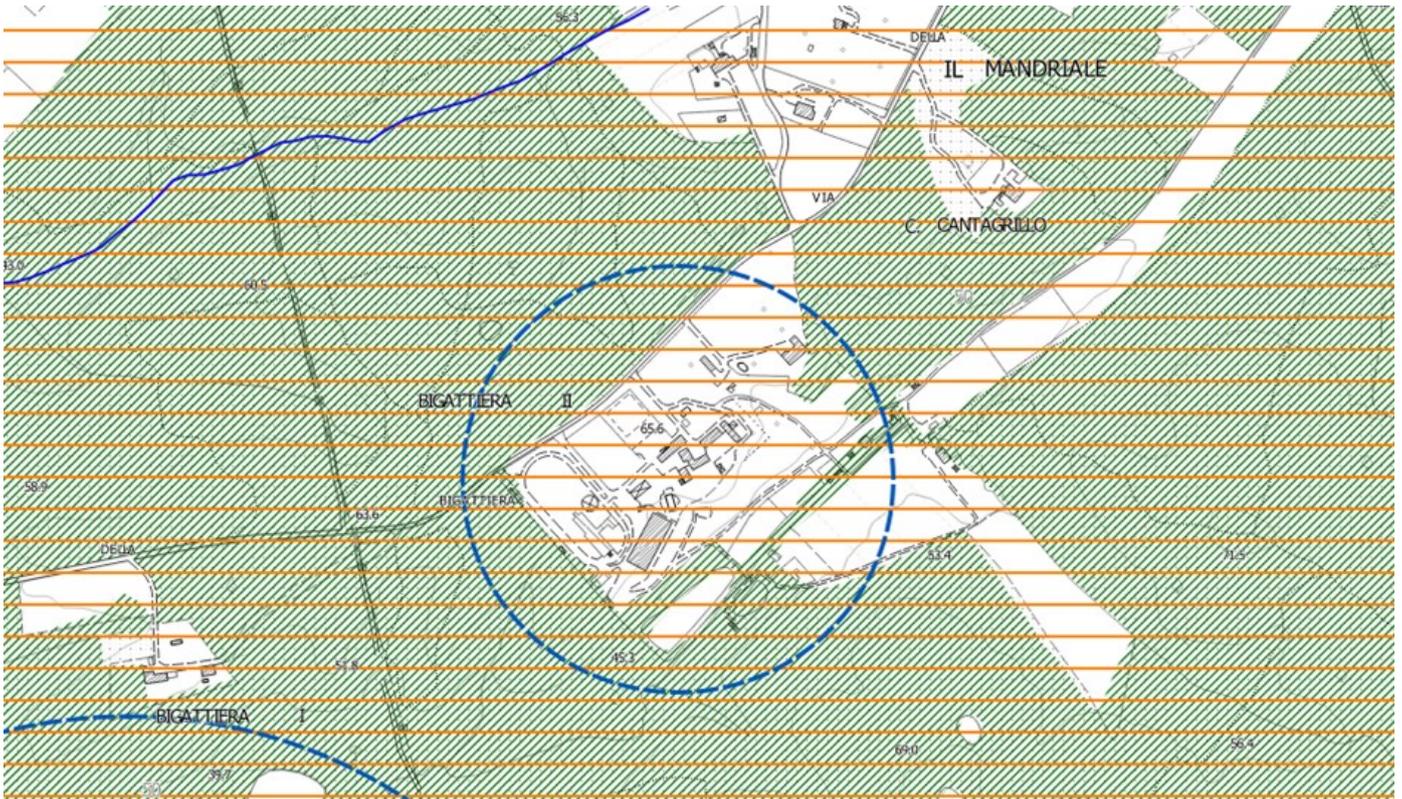
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è il consolidamento e la valorizzazione della polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente 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.
<b>Funzioni ammesse</b>	Impianti sportivi, servizi, turistico ricettiva
<b>Dimensionamento</b>	Incrementi fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti ed autorizzate.

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica II - Aree prevalentemente residenziali con bassa densità di popolazione</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è ampia e si estende dalla Via della Bigattiera a nord ovest verso il tracciato a sud est di un corso d'acqua, inserito nel reticolo idrografico regionale, che confluisce più a sud ovest nel rio Lischeto.</p> <p>La morfologia si presenta piuttosto pianeggiante nella porzione più alta edificata per poi degradare a bassa pendenza verso sud est; il potenziamento previsto per gli impianti sportivi e le funzioni turistiche ricettive e dei servizi connessi dovrà salvaguardare l'assetto morfologico ed ambientale delle porzioni di versante interessate.</p> <p>L'area è in vincolo idrogeologico circondata dal bosco che è in vincolo paesaggistico ed all'interno del SIR delle Cerbaie, è quindi necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio con i suoi elementi naturalistici distintivi specie per la flora.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità ed in corrispondenza del corso d'acqua nella porzione sud dell'area è presente un piccolo invaso artificiale.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona circostante non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via delle Pinete Galleno a circa 1,8 km di distanza a nord ovest.</p> <p>L'area è interessata da una linea elettrica di media tensione che la attraversa da sud ovest verso nord est.</p> <p>Immediatamente a sud dell'area in esame è presente una zona boscata che è stata percorsa dal fuoco; l'alto indice di rischio per gli incendi boschivi deve quindi prevedere adeguate contromisure per le trasformazioni di progetto.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - (Da verificare)</li> <li>• S.2-S3 - (Da verificare)</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. In particolare la porzione sud est dell'area è interessata da un orlo di scarpata inserito in G.3 da verificare per quanto riguarda la sua stabilità, mentre mancano informazioni per quanto riguarda le verifiche di amplificazione sismica locale del sottosuolo interessato. Non sono segnalate altre fenomenologie di dissesto in atto.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Nessuna limitazione, al netto degli esiti delle verifiche sul reticolo minore, se dovute.</p>
---	--

## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**

**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F4**

**Polo turistico green Parco delle Cerbaie**



**QUADRO CONOSCITIVO**

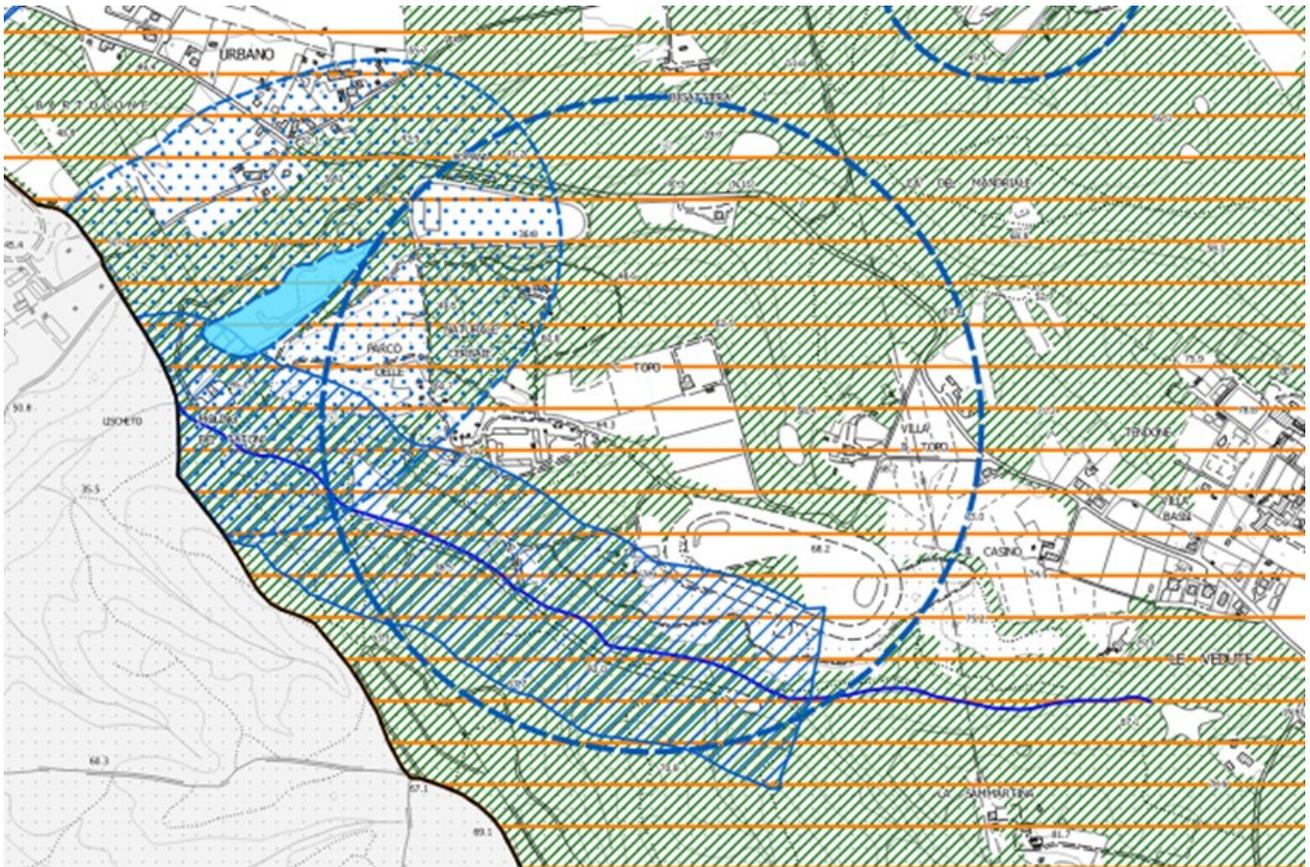
<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito interessato, interno alla ZSC Cerbaie, è articolato in radure, alcune coltivate, altre incolte, circondate da estese superfici boscate. Sono presenti edifici, strutture e percorsi corrispondenti ad un centro ippico attualmente dismesso.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</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. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi_in parte
<b>Altri vincoli</b>	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 941000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 2200 mq
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	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

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	<p>accoglienza diversificate (hotel, glamping, 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>
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva (campeggio/glamping)
<b>Dimensionamento</b>	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 bungalows e servizi, fino ad un massimo di 900 mq comprensivi dei servizi.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica I -Aree particolarmente protette residenziali rurali e di particolare interesse naturalistico</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è vasta ed interessa un versante collinare posto tra l'abitato delle Le Vedute ad est, quello di Urbano ad Ovest, dalla SP15 a nord e dalla SP61 a sud; era presente un centro ippico dismesso con previsione di rigenerazione per un polo turistico, ricreativo e del tempo libero.</p> <p>L'assetto morfologico che comprende porzioni di versante in spianata ed in scarpata dovrà essere salvaguardato sia da un punto di vista di stabilità che ambientale.</p> <p>Al margine nord e sud della zona scorrono dei corsi d'acqua minori tributari del rio Lischeto che comunque sono inseriti nel reticolo idrografico regionale e le cui acque si dirigono verso ovest nella valle del rio Ponticelli.</p> <p>L'area è in vincolo idrogeologico, in vincolo paesaggistico, in area boscata ed all'interno del SIR delle Cerbaie, è quindi necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio con i suoi elementi naturalistici distintivi specie per la flora.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità ed all'interno dell'area sono presenti alcuni invasi artificiali con salvaguardia dei territori contermini ai laghi ed ai corsi d'acqua.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via dei Bechinia Staffoli a circa 1,5 km di distanza ad ovest.</p> <p>L'area è interessata ai propri margini da tre linee elettriche di alta (due) e media tensione.</p> <p>Al margine nord est dell'area in esame sono presenti zone boscate che sono state percorse dal fuoco; l'alto indice di rischio per gli incendi boschivi deve quindi prevedere adeguate contromisure per le trasformazioni di progetto.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3-G4 Da verificare</li> <li>• S.2-S3-S4 Da verificare</li> </ul> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale; in generale l'intervento è fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi ai dissesti geomorfologici che agli aspetti sismici. L'area è vasta e comprende porzioni in spianata morfologica ed in scarpata di versante dove sono segnalate zone In G.3 e localmente in G.4, specie lungo gli impluvi naturali, negli elaborati di supporto al RU. A livello di Carg e di PAI non sono segnalati dissesti attivi o di particolare rilevanza. Quindi risulta necessaria una verifica ed un approfondimento di indagine di quanto evidenziato. Inoltre mancano informazioni per quanto riguarda le verifiche di amplificazione sismica locale del sottosuolo interessato.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Nessuna limitazione, al netto degli esiti delle verifiche sul reticolo minore, se dovute.</p>

## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**

**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F5**

**Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni**



**QUADRO CONOSCITIVO**

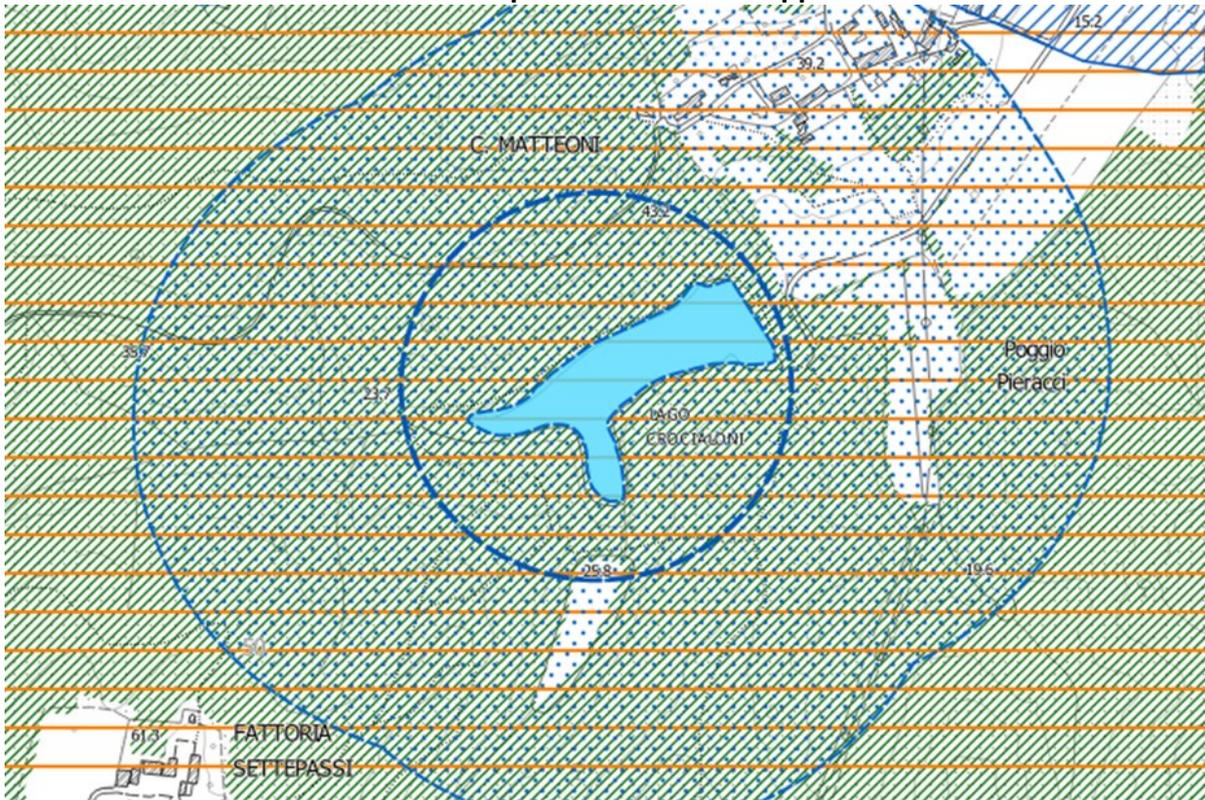
<b>Descrizione dell'area</b>	L'area è ubicata in un contesto di valore ambientale e paesaggistico, dove l'emergenza è data dalla presenza del Lago Crocialoni, circondato da aree boscate. A margine del lago, è ubicata una struttura in muratura priva di interesse storico tipologico e precedentemente adibita a ristorante, con la relativa pertinenza articolata in spazi lastricati e verdi.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</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. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi
<b>Altri vincoli</b>	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 97000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità turistico ricettiva collegata alla ristorazione e al tempo

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

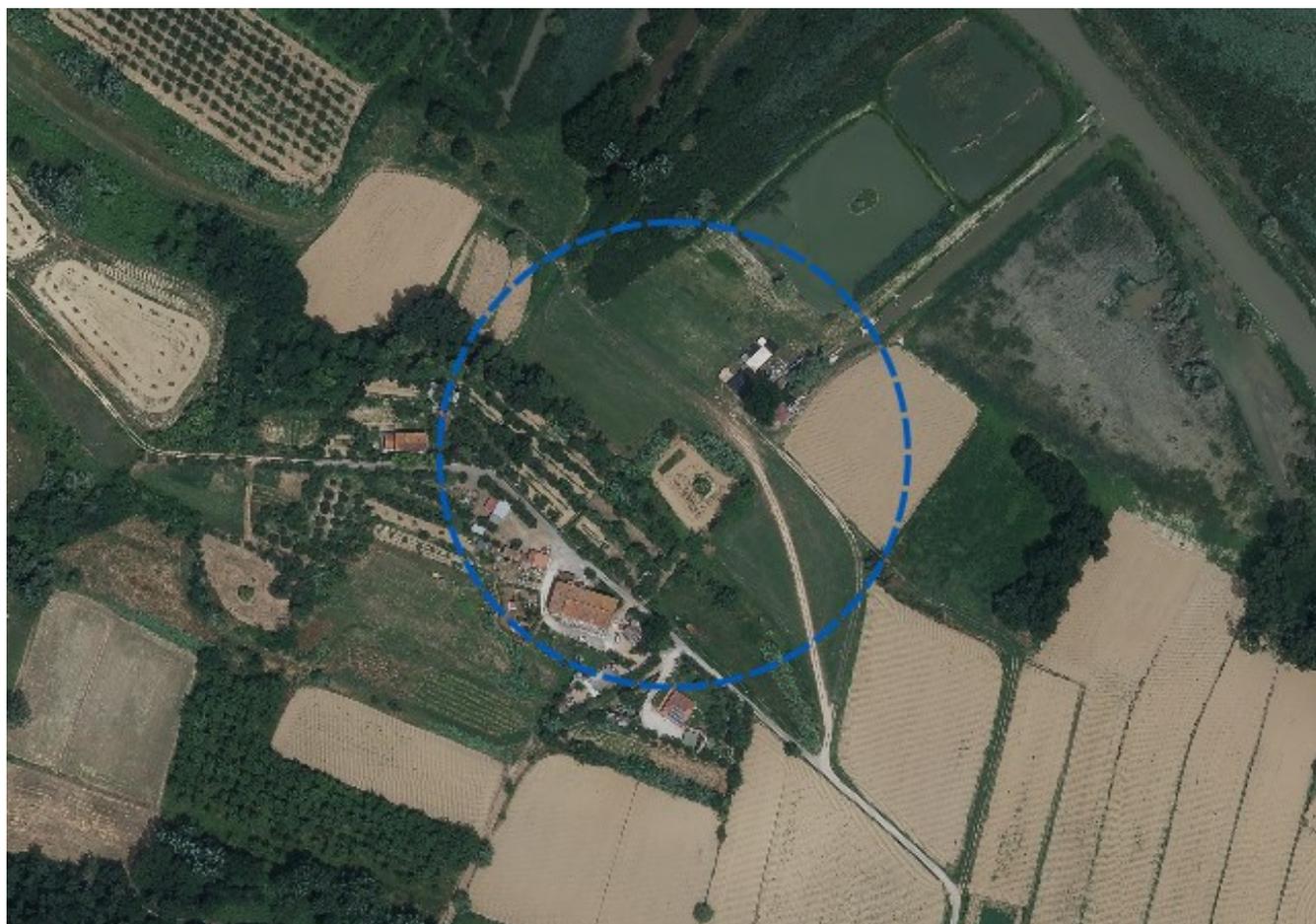
	libero, anche mediante l'ampliamento dell'edificio esistente e la possibilità di realizzazione di un alloggio di guardiania e di servizi di supporto all'attività turistica e ricreativo-sportiva (bike, pesca, relax, etc), il tutto attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	turistico ricettiva, alloggio di guardiania, servizi di supporto all'attività turistica e ricreativo-sportiva
<b>Dimensionamento</b>	Possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 200 mq.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica II - Aree prevalentemente residenziali con bassa densità di popolazione</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i> L'area è posta a sud di Poggio Pieracci e della SP111 ed interessa il lago Crocialoni dove nella sua sponda a nord est è presente una struttura sottoutilizzata oggetto di ampliamento insieme alla creazione di un polo ricreativo, ambientale e sportivo. Il lago artificiale ha dei corsi d'acqua immissari, inseriti nel reticolo idrografico regionale, che scendono giù dalla parte sommitale del versante dove sono presenti i nuclei abitati di Dreoli e Cinelli a sud dell'area in esame; ed ha un corso d'acqua emissario, anch'esso nel reticolo regionale, che scende a nord verso il padule di Fucecchio fino all'asta del Sibolla che scorre alla base delle Cerbaie. L'area è in vincolo idrogeologico, in vincolo paesaggistico, in area boscata ed all'interno del SIR delle Cerbaie, è quindi necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente lacustre con i suoi elementi naturalistici distintivi specie per la flora e la fauna. La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità e la presenza del lago impone la salvaguardia dei territori contermini ai laghi ed ai corsi d'acqua. La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione. Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività. La stazione radio base più vicina è quella a Stabbia nel Comune di Cerreto Guidi a circa 4,0 km di distanza a sud est. L'area è interessata nella sua porzione sud da una linea elettrica di media tensione. Ai margini est ed ovest dell'area in esame sono presenti zone boscate che sono state percorse dal fuoco; l'alto indice di rischio per gli incendi boschivi deve quindi prevedere adeguate contromisure per le trasformazioni di progetto.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3-G4? Da verificare</li> <li>• S.2-S3-S4? - Da verificare</li> </ul> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale; in generale l'intervento è fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla geomorfologia che agli aspetti sismici. L'area è interessata dal lago Crocialoni confinato in una incisione valliva con versanti acclivi inseriti in G.3 negli elaborati del RU. A livello di Carg e di PAI non sono segnalati dissesti attivi o di particolare rilevanza. Quindi risulta necessaria una verifica ed un approfondimento di indagine di quanto evidenziato. Inoltre mancano informazioni per quanto riguarda le verifiche di amplificazione sismica locale del sottosuolo interessato</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i> Nessuna limitazione, al netto degli esiti delle verifiche sul reticolo minore, se dovute</p>

# Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F6**  
**Centro visite Padule**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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. 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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h:</b> Zone gravate da usi civici. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera i:</b> Zone umide.
<b>Altri vincoli</b>	- 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”
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 26000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 60 mq

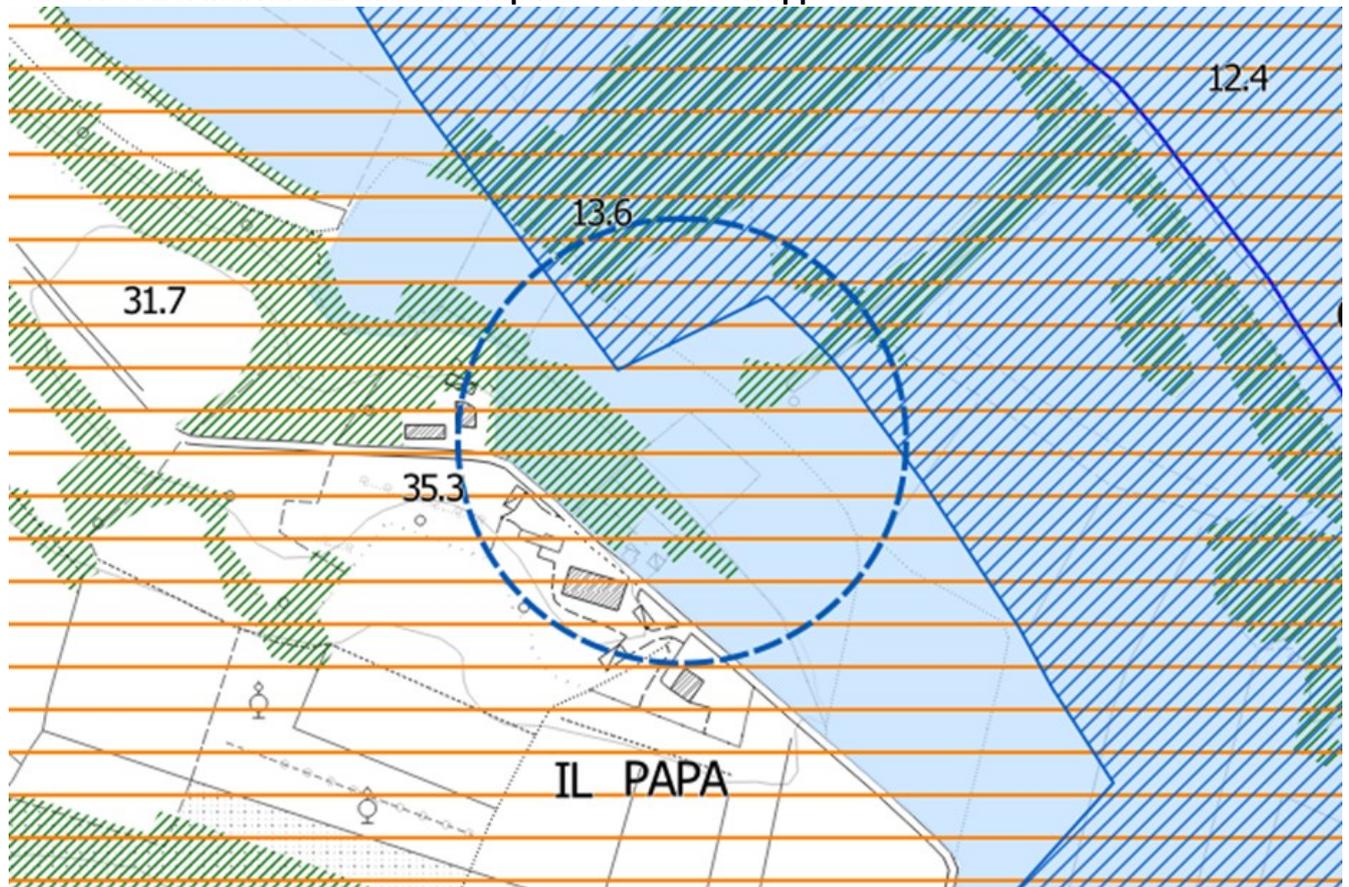
<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

**PREVISIONI**

<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Centro visite e dei servizi connessi</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Possibilità di realizzazione di servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 100 mq.</p>
<p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica II - Aree prevalentemente residenziali con bassa densità di popolazione</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è situata alla base del rilievo collinare delle Cerbaie confinante con il Padule di Fucecchio e rappresenta un punto di accesso per il padule, per il sistema dei percorsi ed il turismo naturalistico. La previsione è la riqualificazione ed ampliamento dell'attuale Casotto del Sordo come centro visite e servizi.</p> <p>La morfologia è pedecollinare con il raccordo padule collina in modesta pendenza, da salvaguardarne l'assetto morfologico ed ambientale.</p> <p>Il canale del Capannone, inserito nel reticolo idrografico regionale, rappresenta la via d'acqua di accesso al padule ed alle aree lacustri presenti nei periodi di magra.</p> <p>L'area è in vincolo idrogeologico, in vincolo paesaggistico ed all'interno del SIR del Padule di Fucecchio, è quindi necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio con i suoi elementi naturalistici distintivi specie per la flora e la fauna delle aree lacustri.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità e la presenza del padule impone la salvaguardia dei territori contermini ai laghi ed ai corsi d'acqua.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione. Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella a Stabbia nel Comune di Cerreto Guidi a circa 2,8 km di distanza ad est.</p> <p>L'area non è interessata da alcuna linea elettrica di media/alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - Da verificare</li> <li>• S.2-S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti geomorfologici che agli aspetti sismici. In particolare l'area in esame è interessata da due orli di scarpata presenti a nord ed a sud dell'area in esame che sono inseriti in G.3 negli elaborati di supporto al RU. Anche il Carg segnala tali elementi è quindi necessario verificare la stabilità delle rispettive porzioni di scarpata e di conseguenza gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata ai risultati di tali verifiche di stabilità. Analoghe considerazioni valgono anche per gli aspetti sismici, di cui mancano locali informazioni, legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P3 da PGRA vigente, senza battenti</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione dell'intervento all'interno dell'areale, e agli esiti delle verifiche sul reticolo minore</p>

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F7**  
**Polarità turistica Cavallaia**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.parziale D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h: Zone gravate da usi civici.
<b>Altri vincoli</b>	Area protetta "Padule di Fucecchio"(in parte)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 23000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 65 mq

**PREVISIONI**

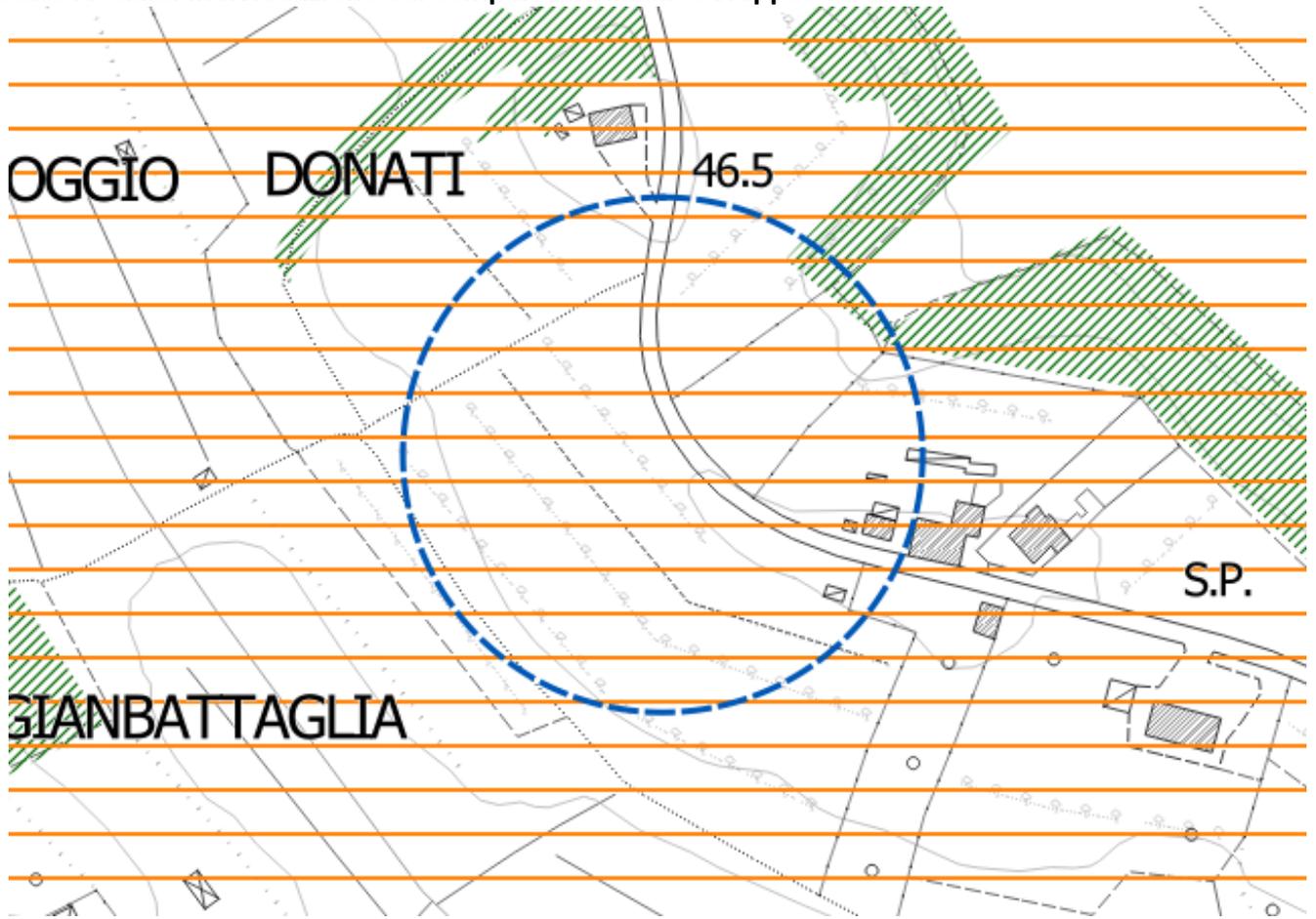
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la previsione di una polarità turistica ricettiva, glamping o case mobili. Recupero degli immobili già presenti per attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni ecc; le strutture dovranno essere ben integrate nel contesto ambientale e paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva, glamping o case mobili.
<b>Dimensionamento</b>	Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	<p>50%.</p> <p>Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 100 mq di SE.</p>
<p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica II/III - Aree prevalentemente residenziali con bassa densità di popolazione ed Aree di tipo misto senza attività industriali con fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali.</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è posta a nord dell'abitato di Cavallaia lungo la SP111 su di un piccolo poggio che si affaccia sul sottostante padule di Fucecchio. Si prevede il recupero di strutture esistenti per attività turistico ricettive e collettive di servizio.</p> <p>La morfologia è di modesto rilievo che si estende come dorsale da sud est verso nord ovest separando ad est il padule e ad ovest la vallecchia percorsa dal rio della Valle di Massarella, inserito nel reticolo idrografico regionale e che confluisce a sud verso il canale Usciana.</p> <p>L'area è esterna al vincolo idrogeologico, al SIR delle Cerbaie ed al SIR del Padule di Fucecchio; presenta una piccola porzione di area boscata in vincolo paesaggistico da tutelare.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>La qualità dell'aria è buona in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella a Stabbia nel Comune di Cerreto Guidi a circa 2,0 km di distanza a nord est.</p> <p>L'area è interessata nella sua porzione sud da una linea elettrica di media tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - Da verificare</li> <li>• S.2-S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi ai dissesti geomorfologici che agli aspetti sismici. In particolare la porzione della fascia pedecollinare di raccordo tra il padule ed il piede del rilievo è inserita in G.3 come scarpata acclive di entità rilevante con segni di dissesto quiescenti negli elaborati del RU, mentre nel PAI viene considerata come area potenzialmente instabile per deformazioni superficiali.</p> <p>Premesso che gli approfondimenti necessari per la corretta definizione dei dissesti dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar si può, in questa fase, considerare che gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata alle verifiche di stabilità ed agli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza. Analoghe considerazioni valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P3 e P1 da PGRA vigente, senza battenti</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione dell'intervento all'interno dell'areale, e agli esiti delle verifiche sul reticolo minore.</p>

Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F8**  
**Polarità sportiva San Pierino**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Are tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h: Zone gravate da usi civici.
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 29000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 120 mq

**PREVISIONI**

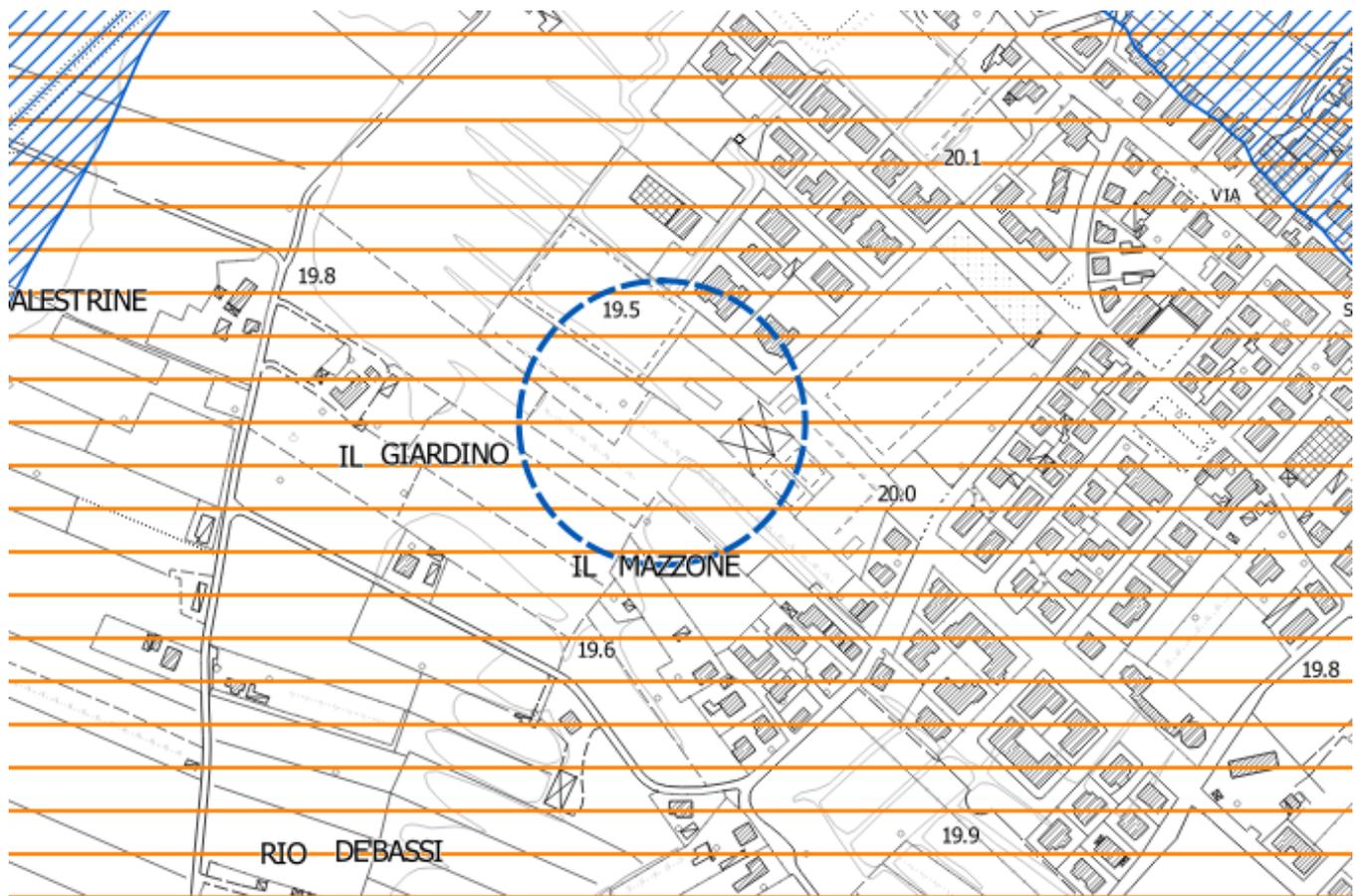
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la qualificazione e il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento degli impianti ed il miglioramento della dotazione di servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP di Firenze. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce.
<b>Funzioni ammesse</b>	Impianti sportivi e servizi

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<p><b>Dimensionamento</b></p> <p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p>Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.</p> <p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata</li> <li>• zona acustica III/IV - Aree di tipo misto senza attività industriali ed Aree con intensa attività umana.</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è situata al margine nord ovest dell'abitato di San Pierino confinante con gli impianti sportivi comunali esistenti. Si prevede il potenziamento del polo sportivo con ampliamento degli impianti, dei servizi in dotazione e dei percorsi di collegamento ciclo pedonali.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato per le maleodoranze.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici dei nuovi impianti favorendo la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata tra i primi della Regione, nel 2021 una % di 85,60.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella all'interno dell'area in esame oltre ad un'altra distante circa 200 m a nord ovest quindi verificare che l'inquinamento elettromagnetico risulti sotto soglia normativa.</p> <p>L'area non è interessata da alcuna linea elettrica di media/alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - Da verificare</li> <li>• S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. L'area è interessata da pericolosità S.3 a livello di RU, mentre nel Carg e nel PAI non sono segnalati dissesti di particolare rilevanza. Da verificare quindi gli aspetti relativi ai cedimenti dei terreni ed all'entità dei contrasti di rigidità sismica tra terreni di copertura e substrato sismico.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P2 con battenti 200-250 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale).</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento difficilmente fattibile, salvo che con opere strutturali lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018</p>
---	---

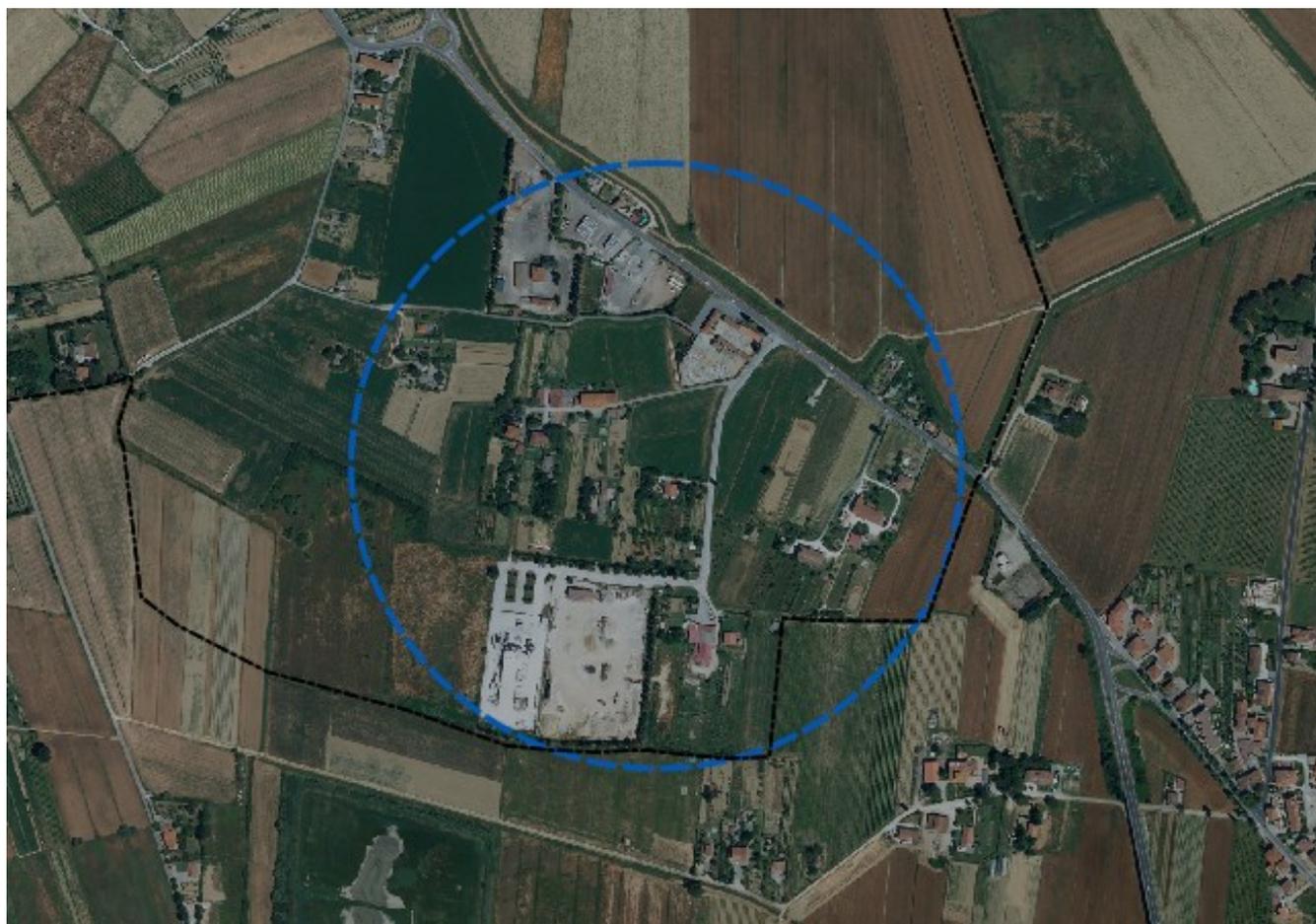
## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F9**

**Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	<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. 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>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b>                  - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h:</b> Zone gravate da usi civici.</p>
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 315000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	nd

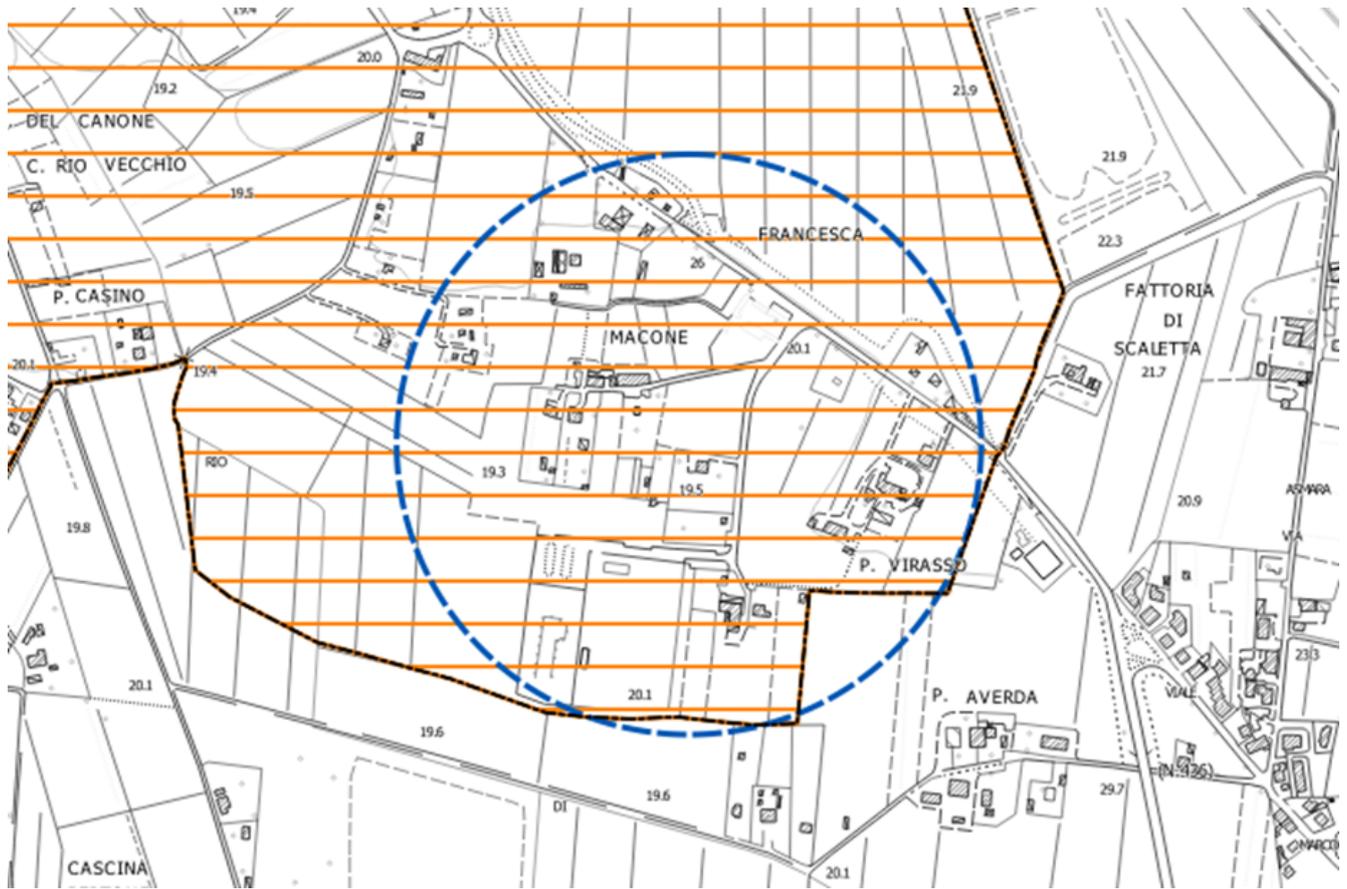
**PREVISIONI**

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Obiettivi</b>	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.
<b>Funzioni ammesse</b>	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.
<b>Dimensionamento</b>	1000 mq di SE per servizi, ristoro, attività direzionali strettamente collegate con la funzione intermodale, oltre ad aree per parcheggi scambiatori, ecc.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata</li> <li>• zona acustica II/III/IV/V - Aree prevalentemente residenziali, Aree di tipo misto senza attività industriali con fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali, Aree con intensa attività umana ed Aree prevalentemente industriali.</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è ampia e si estende verso sud dalla SR439 comprendendo parte della Via delle Viole e la Via Petroio, oltre al cimitero di San Pierino, ad un distributore carburanti e ad un impianto di betonaggio. Si prevede la riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'area con spazi per servizi, di accesso e di scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia.</p> <p>Al margine est dell'area è presente un corso d'acqua del reticolo minore che è inserito nel reticolo idrografico regionale e che confluisce nel fiume Arno più a sud.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata tra i primi della Regione, nel 2021 una % di 85,60.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via Selene a San Miniato Basso a circa 0,9 km di distanza a sud est.</p> <p>L'area è attraversata da sud est a nord ovest da una linea elettrica di media tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - Da verificare</li> <li>• S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. L'area è interessata da pericolosità S.3 a livello di RU, mentre nel Carg e nel PAI non sono segnalati dissesti di particolare rilevanza. Da verificare quindi gli aspetti relativi ai cedimenti dei terreni ed all'entità dei contrasti di rigidità sismica tra terreni di copertura e substrato sismico.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P2 con battenti &gt; 250 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale).</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento difficilmente fattibile, salvo che con opere strutturali lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018</p>

## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**

**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F10**

**Polarità sportiva Ponte a Cappiano**



**QUADRO CONOSCITIVO**

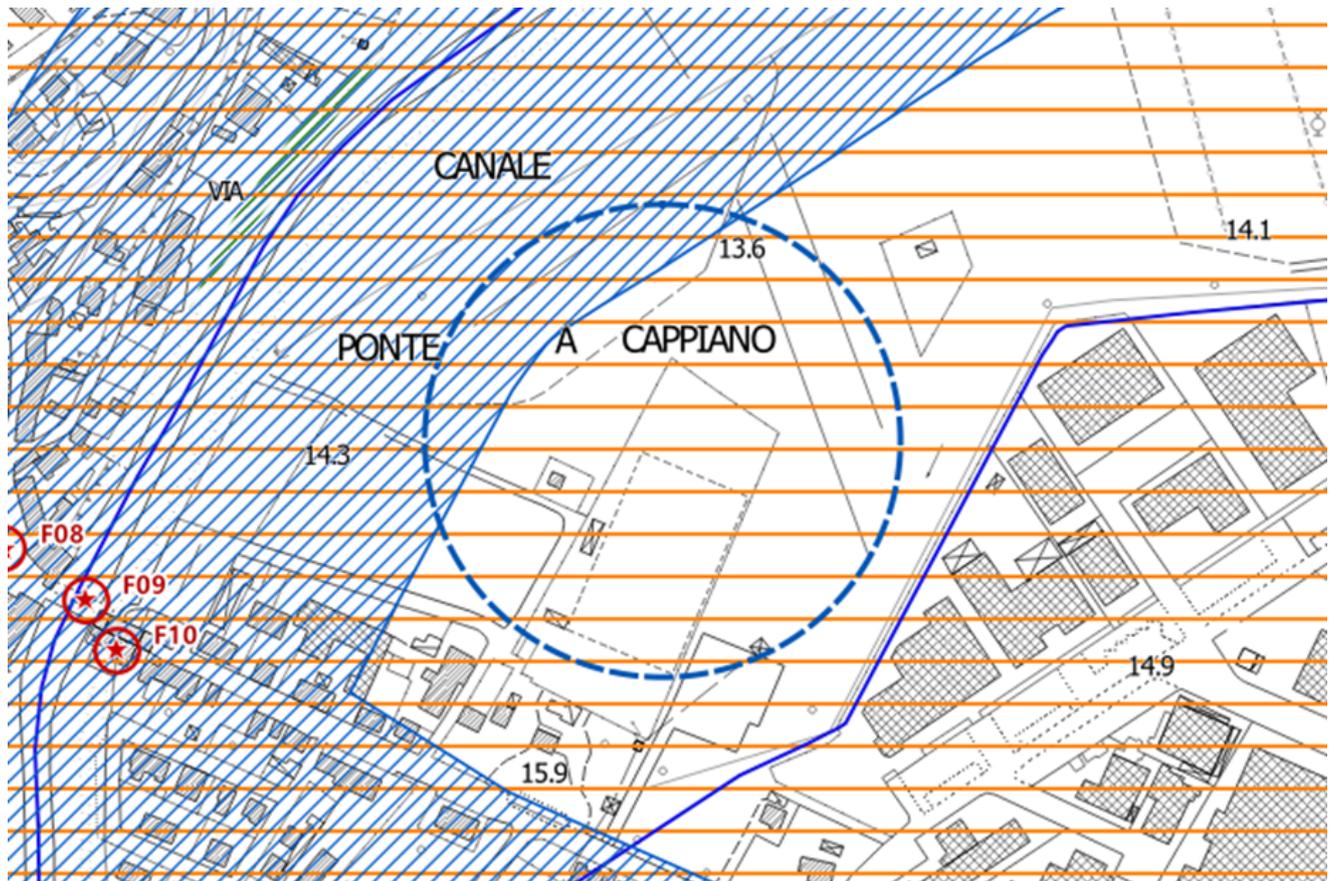
<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito, in cui è già presente un campo sportivo comunale, ricade in una zona pianeggiante a margine del tessuto insediativo di Ponte a Cappiano, direttamente accessibile dalla viabilità principale, viale Cristoforo Colombo. Ai margini dell'ambito è presente l'ambito fluviale del canale Usciana e, a nord, il limite dell'area contigua dell'area protetta padule di Fucecchio.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Are tutelate per legge:</b> - 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 h: Zone gravate da usi civici. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera f: (parchi e riserve). PARZIALE
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 52000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è il potenziamento della zona sportiva e dei relativi servizi per rispondere ad un bisogno di comunità. Dovranno essere previsti spazi di relazione a verde e parcheggi. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	con il corridoio fluviale dell'Usciana ed il percorso della Francigena
<b>Funzioni ammesse</b>	impianti sportivi e i servizi
<b>Dimensionamento</b>	Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.3 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee inferiore alla capacità di ricarica</li> <li>• zona acustica III/IV - Aree di tipo misto senza attività industriali ed Aree con intensa attività umana</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area in esame è posta lungo la Via Fortini tra la zona produttiva di Ponte a Cappiano, ad est, il canale Usciana, ad ovest, ed il Viale Cristoforo Colombo, a sud. Si prevede il potenziamento della zona sportiva e dei relativi servizi e collegamenti ciclo pedonali. E' presente il vincolo paesaggistico per le zone contermini al corso d'acqua dell'Usciana.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo è individuata come inferiore alla capacità di ricarica degli acquiferi.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato per le maleodoranze.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici favorendo la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata tra i primi della Regione, nel 2021 una % di 85,60.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella tra la Via Borsellino e la SP11 a circa 1,5 km di distanza a sud est.</p> <p>L'area è attraversata da una linea elettrica di media tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.3 - Da verificare</li> <li>• S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. L'area è inserita in G.3 ed S.3 negli elaborati di supporto al RU, mentre nel Carg e nel PAI non sono segnalati dissesti di particolare rilevanza. Da verificare quindi gli aspetti relativi ai cedimenti dei terreni ed all'entità dei contrasti di rigidità sismica.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P3 con battenti &gt; 200 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</li> <li>• P3 da PGRA vigente</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento difficilmente fattibile, salvo che con opere strutturali lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018</p>

## Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**

**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità F11**

**Polarità produttiva via Vecchia Empolese**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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 al di là del confine comunale con Cerreto Guidi, è presente la zona artigianale- commerciale di Pieve a Ripoli, che risulta saturata.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Are tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera h:</b> Zone gravate da usi civici.
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 44000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-

**PREVISIONI**

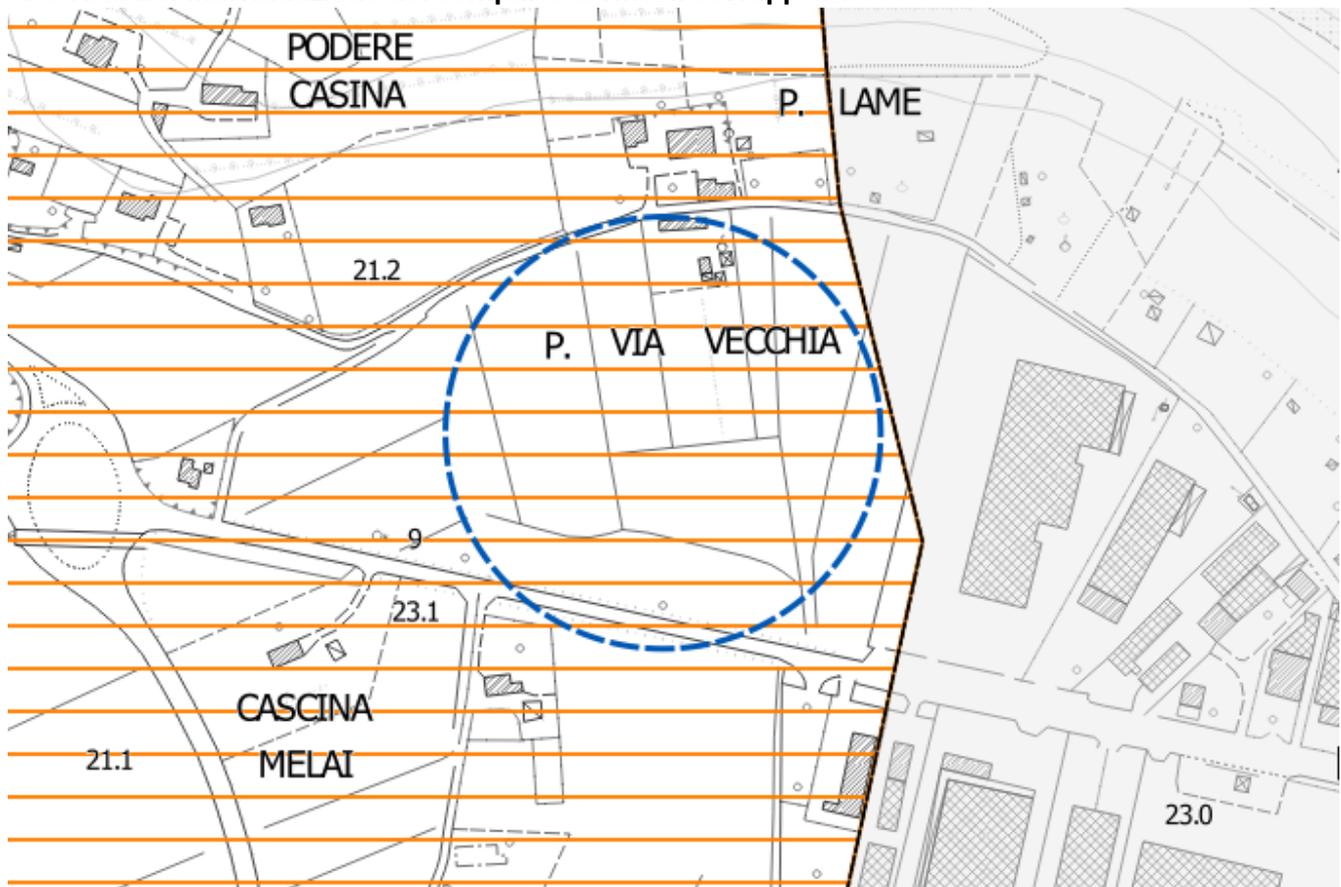
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo primario è la messa in sicurezza idraulica dell'area con opere strutturali, eventualmente connesse al completamento dell'area artigianale-commerciale di Pieve a Ripoli (Cerreto Guidi), ormai saturata, attraverso la previsione di nuovi insediamenti produttivi in continuità 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
------------------	--

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	pianeggiante e dai rilievi collinari di Montellori, nonché le connessioni con la zona artigianale contigua.
<b>Funzioni ammesse</b>	artigianale-commerciale servizi
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 7.000 mq, e standard connessi.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1/D.2 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata ed Aree a disponibilità prossima alla capacità di ricarica</li> <li>• zona acustica III/IV - Aree di tipo misto senza attività industriali ed Aree con intensa attività umana con fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali.</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è posta lungo la SP11 ad est del capoluogo e nei pressi della rotatoria di innesto con la SR436, confinante con la zona artigianale/commerciale satura di Pieve a Ripoli nel Comune di Cerreto Guidi. Si prevedono nuovi insediamenti produttivi in continuità funzionale con il tessuto esistente.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata tra i primi della Regione, nel 2021 una % di 85,60.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via Trento a circa 0,9 km di distanza a nord ovest.</p> <p>L'area è interessata al suo margine nord da una linea elettrica di media tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <p>G.2-G.3 - Da verificare</p> <p>S.2-S3 - Da verificare</p> <p>Intervento fattibile con prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. L'area è interessata sia da pericolosità G.3 che S.3 a livello di RU, mentre nel Carg e nel PAI non sono segnalati dissesti di particolare rilevanza. Da verificare quindi gli aspetti relativi ai cedimenti dei terreni ed all'entità dei contrasti di rigidità sismica tra terreni di copertura e substrato sismico.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <p>P3 con battenti &gt; 200-250 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P3 da PGRA vigente</li> </ul> <p><b>Nota fattibilità</b></p> <p>Intervento difficilmente fattibile, salvo che con opere strutturali lett. a) e lett. b) art. 8 LR 41/2018</p>

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità SM1**  
**Polo della Logistica (ex CT1)**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Fascia di rispetto ferroviario (30 m)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 120000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-

**PREVISIONI**

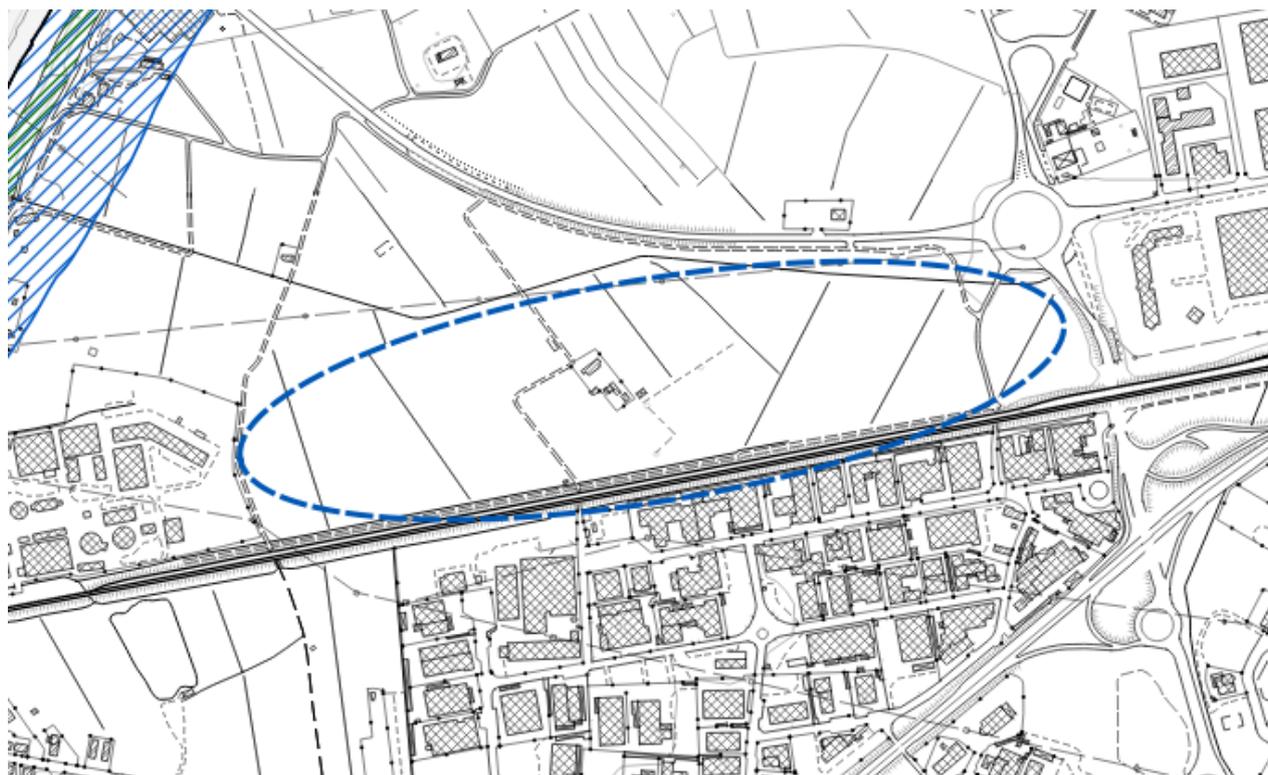
<b>Obiettivi</b>	In relazione all'ubicazione strategica rispetto alle infrastrutture ed al sistema produttivo esistente, l'obiettivo è destinare l'ambito alla logistica e relative funzioni complementari e compatibili (scalo merci/servizi), quale opportunità di sviluppo delle attività del distretto industriale locale e comprensoriale. La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso idonee sistemazioni a verde ed adeguati interventi di mitigazione visiva/ambientale.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttiva

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 60.000 mq, spazi per la movimentazione/stoccaggio e standard connessi.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.3 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee inferiore alla capacità di ricarica</li> <li>• zona acustica V - Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni</li> </ul> <p>L'area fiancheggia la linea ferroviaria pisa-firenze, sul lato opposto della ferrovia si sviluppa l'area produttiva conciaria di Romaiano dove la risorsa idrica del sottosuolo è in stato scadente per il suo sfruttamento quindi la trasformazione dell'area ad uso agricolo in area per la logistica dovrà tenere di conto di questa criticità.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata aumentata negli ultimi anni raggiungendo nel 2021 una % di 76,59.</p> <p>Distante dalla stazione radio base del campo sportivo di San Donato per inquinamento elettromagnetico che cmq risulta sotto soglia normativa.</p> <p>Presenza di linea elettrica alta tensione tra il perimetro nord dell'area ed il tracciato della nuova bretella del cuoio.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2 - Da verificare</li> <li>• S.2-S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. La presenza di un paleovalle potrà richiedere anche approfondimenti di indagine inerenti fenomeni di liquefazione dei terreni.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P2 con battenti inferiori a 50 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento potenzialmente fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, con rialzamento non inferiore a 50 cm</p>

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale  
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**SM2**

**Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)**



**QUADRO CONOSCITIVO**

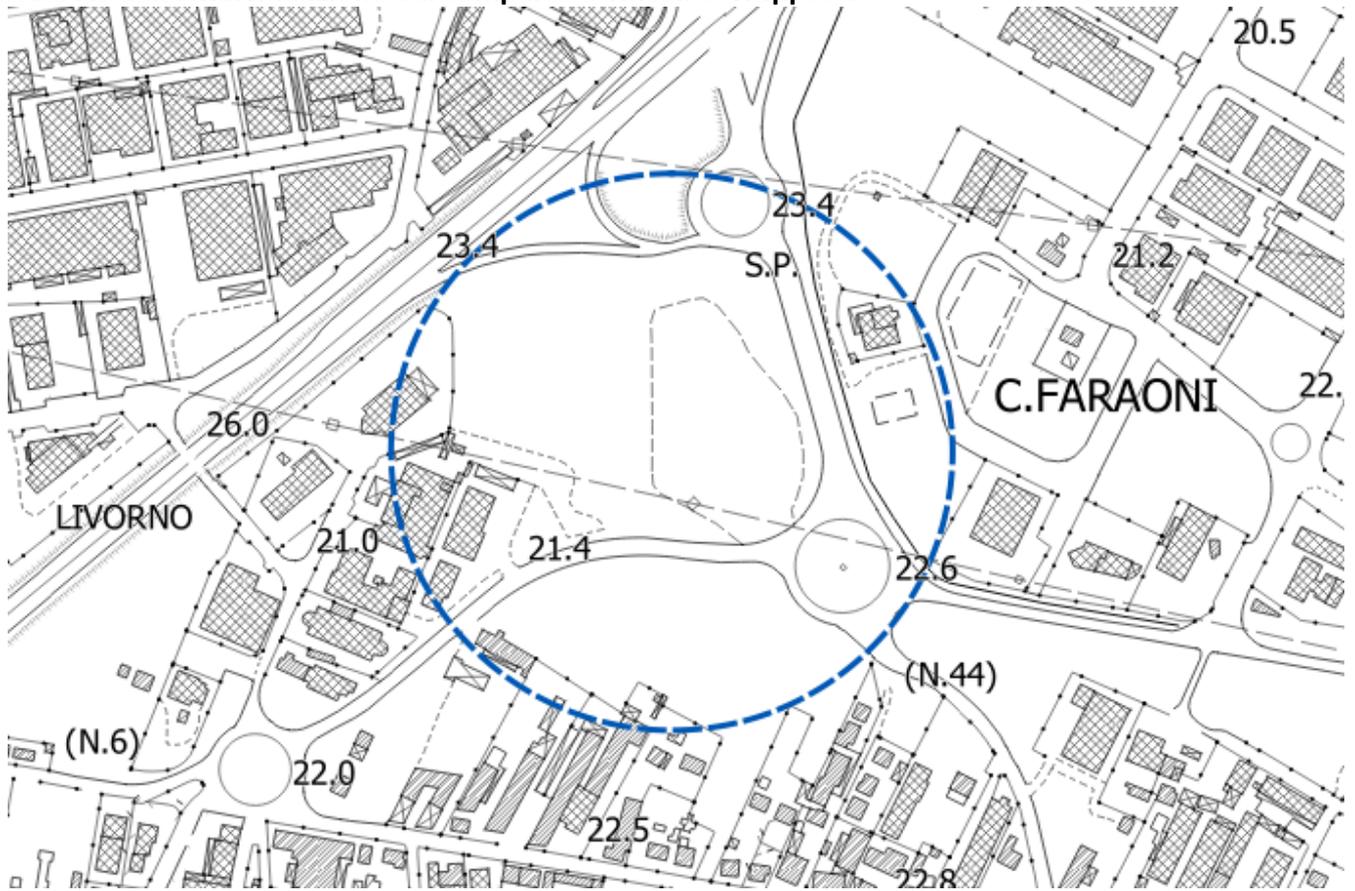
<b>Descrizione dell'area</b>	L'area risulta interclusa rispetto al tessuto produttivo ed al sistema infrastrutturale esistente; anche se di modeste dimensioni, può rivestire valore strategico sia per l'ubicazione rispetto alle infrastrutture, che per rispondere alla carenza di standard e servizi nell'ambito da qualificare.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 45000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	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 qualifichino l'insediamento esistente e costituiscano elemento di mitigazione percettiva rispetto agli assi infrastrutturali.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttiva e Servizi

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<p><b>Dimensionamento</b></p> <p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p>E' ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività produttive e servizi alle imprese.</p> <p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.3/D.4 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee inferiore alla capacità di ricarica /Aree a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica.</li> <li>• zona acustica V - Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>L'area è interclusa dalle viabilità di scorrimento principale e sul lato ovest dall'area produttiva conciararia di Romaiano dove la risorsa idrica del sottosuolo è in stato scadente per il suo sfruttamento quindi la trasformazione dell'area a completamento e come porta di accesso del polo produttivo dovrà tenere di conto di questa criticità. Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive. Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili. Raccolta differenziata aumentata negli ultimi anni raggiungendo nel 2021 una % di 76,59. Presenza della stazione radio base Ponte a Egola sulla rotatoria immediatamente a sud est dell'area in esame e sulla rotatoria poco ad est tra Via Mendes e Via Martin Luther King per inquinamento elettromagnetico che cmq risultano sotto soglia normativa. Presenza di linea elettrica alta tensione sia a nord che a sud del perimetro dell'area.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <p>G.2 - Da verificare S.2 - Da verificare</p> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. Si dovrà tenere di conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie per evitare fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No allagamenti da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</li> <li>• P2 da PGRA vigente</li> <li>• Battenti inferiori a 30 cm da vecchio studio PS</li> <li>• Da verificare rispetto al nuovo studio Torrente Egola</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento potenzialmente fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, con rialzamento non inferiore a 50 cm.</p>
---	--

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**SM3**  
**Area a servizi/logistica**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	<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>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 105000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi</b>	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
------------------	--

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

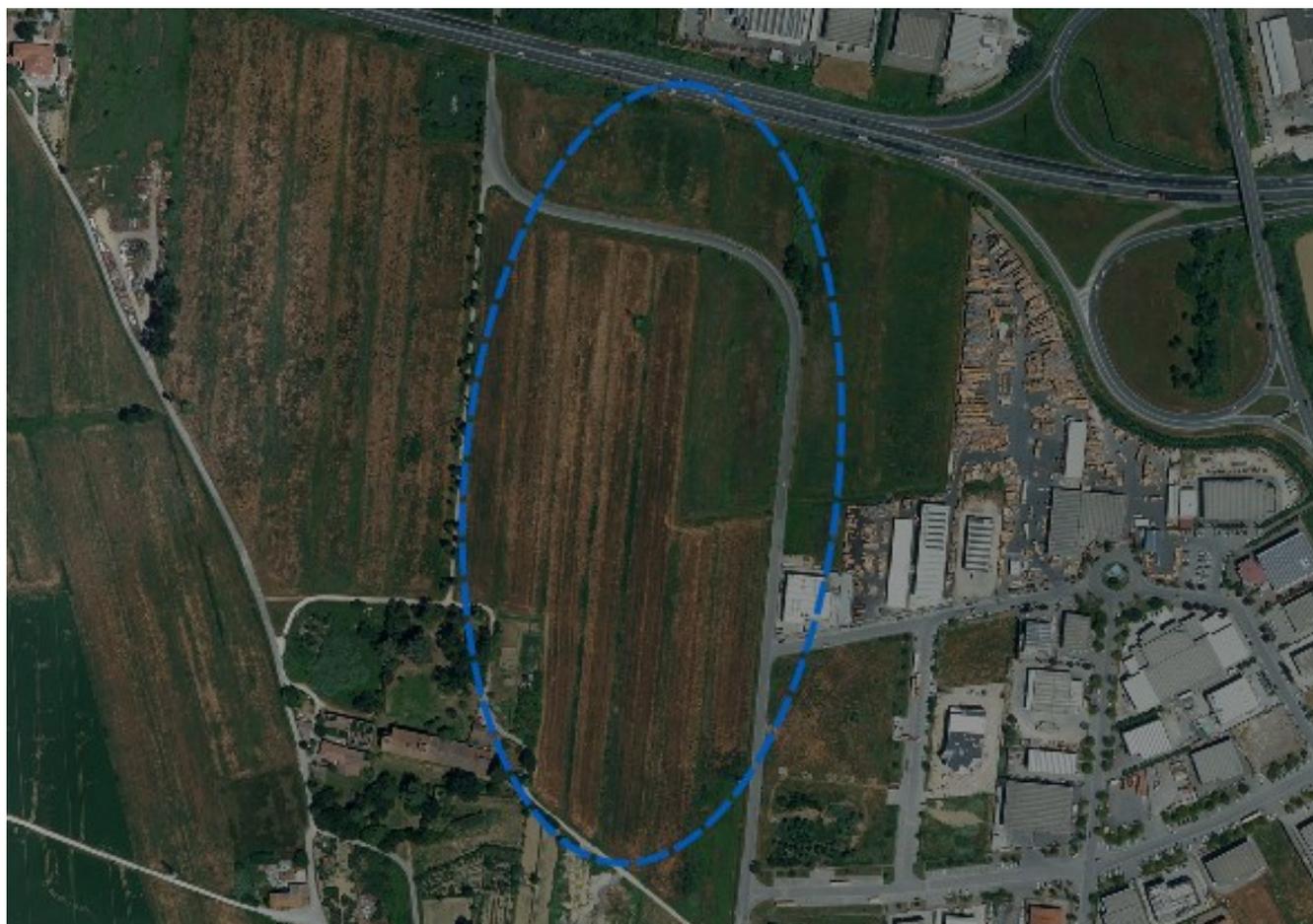
	<p>l'adeguamento della viabilità di accesso allo stesso. Potrà essere prevista anche l'eventuale realizzazione di impianti sportivi e spazi attrezzati all'aperto, ad integrazione ed ampliamento dell'impianto di Casa Bonello.</p> <p>La fattibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione di idonea 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>
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttivo servizi
<b>Dimensionamento</b>	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.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata.</li> <li>• zona acustica IV - Aree ad intensa attività umana.</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i> L'area confina ad ovest con il torrente Egola, a nord con l'ex discarica di Casa Bonello (ora impianto sportivo polivalente) e a sud dal cimitero della frazione; la risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive.</p> <p>Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Raccolta differenziata aumentata negli ultimi anni raggiungendo nel 2021 una % di 76,59.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella di Ponte a Egola sulla rotatoria tra Via Mendes e Via Martin Luther King poco più ad ovest dell'area in esame, quindi a breve distanza per l'inquinamento elettromagnetico che cmq alla suddetta stazione risulta sotto soglia normativa.</p> <p>L'area è attraversata da est ad ovest da una di linea elettrica alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b> <i>Condizioni geologiche/sismiche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2 - Da verificare</li> <li>• S.2 - Da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i> Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. Si dovrà tenere di conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie per evitare fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No allagamenti da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</li> <li>• P2 da PGRA vigente</li> <li>• Battenti 30-75 cm da vecchio studio PS</li> <li>• Da verificare rispetto al nuovo studio Torrente Egola e reticolo minore</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i> Intervento potenzialmente fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, con rialzamento non inferiore a 100 cm</p>



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale  
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**SM4**

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



**QUADRO CONOSCITIVO**

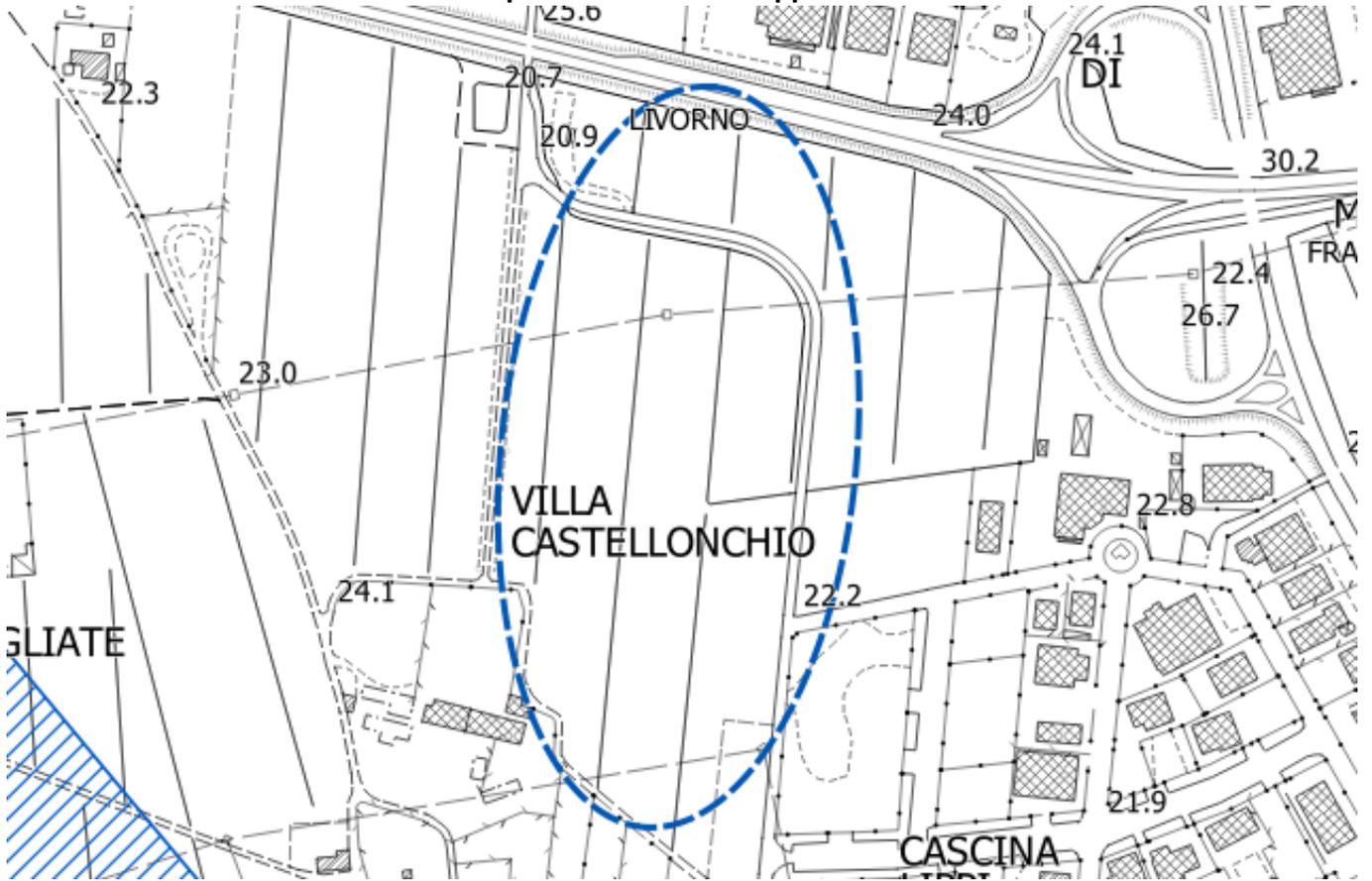
<b>Descrizione dell'area</b>	<p>L'area, in parte corrispondente ad un comparto già convenzionato (CT3), è inserita a margine di un contesto produttivo pianificato (zona commerciale artigianale del Castellonchio e zona artigianale di Cascina Lari), in stretta relazione con la viabilità territoriale principale.</p> <p>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.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 150000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è il completamento dell'area produttiva esistente con particolare attenzione ai settori dei servizi, dell'high-tech e dell'innovazione tecnologica.

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	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.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttivo servizi
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 30.000 mq a completamento della SE già convenzionata in fase di attuazione.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <p><i>Condizioni ambientali</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata</li> <li>• zona acustica IV - Aree ad intensa attività umana</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area confina a nord con il tracciato della Fi-Pi-Li e ad est con l'area produttiva/commerciale di Castellonchio che è l'oggetto della presente previsione di completamento; la risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità. Dal 2015 la situazione della qualità dell'aria è migliorata ad esempio i superamenti della media giornaliera delle PM10 sono sensibilmente diminuiti per la stazione di riferimento di zona (Pi-Santa-Croce-Coop) così come risulta stabile la situazione a livelli sostenibili dell'idrogeno solforato; verificare il rispetto delle norme per scongiurare deficit impiantistici e gestionali delle attività produttive. Attenzione ai consumi energetici dei nuovi insediamenti, anche controllando la disposizione dei nuovi complessi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive e favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili. Raccolta differenziata aumentata negli ultimi anni raggiungendo nel 2021 una % di 76,59. La stazione radio base più vicina è quella presso la stazione ecologica di Via Guerrazzi poco più a sud dell'area in esame e quella in Via selene poco più a nord che cmq per l'inquinamento elettromagnetico risultano sotto soglia normativa. L'area è attraversata da est ad ovest da due di linee elettriche alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <p><i>Condizioni geologiche/sismiche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2-G.3 - Da verificare</li> <li>• S.2-S3 Da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. In particolare la porzione nord dell'area è interessata da amplificazione sismica locale con un alto contrasto di impedenza tra terreni di copertura e substrato sismico. Saranno quindi necessari approfondimenti di indagine al fine di valutare meglio l'entità dei contrasti di rigidità sismica.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P2 con battenti 0-200 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, solo con rialzamento importante (&gt;200 cm) o con opere idraulicamente trasparenti. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.</p>

**Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale  
Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**SM5  
Polarità ricettiva di servizio di Roffia**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<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>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</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.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi (in minima parte)</li> </ul>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>nessuno</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	<p></p>

<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 240000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<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>
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva, sportiva e di servizio
<b>Dimensionamento</b>	recupero dell'ex cartiera nel rispetto delle superfici esistenti ed autorizzate.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D.1 - Aree a disponibilità idrica di acque sotterranee elevata</li> <li>• zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è a fianco del bacino di Roffia in connessione con le arginature e le aree golenali del fiume Arno; si prevede il recupero di struttura esistente con destinazione ricettiva/sportiva con aree attrezzate all'aperto; oltre al vincolo dei principali corsi d'acqua e degli invasi, la zona ha una valenza naturalistica da preservare con elementi di flora e fauna delle zone golenali da salvaguardare, così come l'assetto paesaggistico rurale e l'assetto podereale più marcato che in questa porzione di territorio di pianura ha conservato i suoi caratteri; la risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da attività industriali. Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le strutture da recuperare. Raccolta differenziata aumentata negli ultimi anni raggiungendo nel 2021 una % di 76,59.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella di Via Catalani nella zona industriale di Bassa nel Comune di Cerreto Guidi a circa 1,1 km di distanza a nord est quindi piuttosto distante.</p> <p>L'area è attraversata da nord a sud da due di linee elettriche alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G.2 - Da verificare</li> <li>• S.2-S3 - Da verificare</li> </ul> <p>Intervento fattibile con alcune prescrizioni inerenti sia gli aspetti relativi alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo che di quello sismico. La presenza di un paleoalveo potrà richiedere anche approfondimenti di indagine inerenti fenomeni di liquefazione dei terreni.</p>

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

- P2 con battenti 0-200 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)
- P3-P2 da PGRA vigente

Reticolo minore da verificare

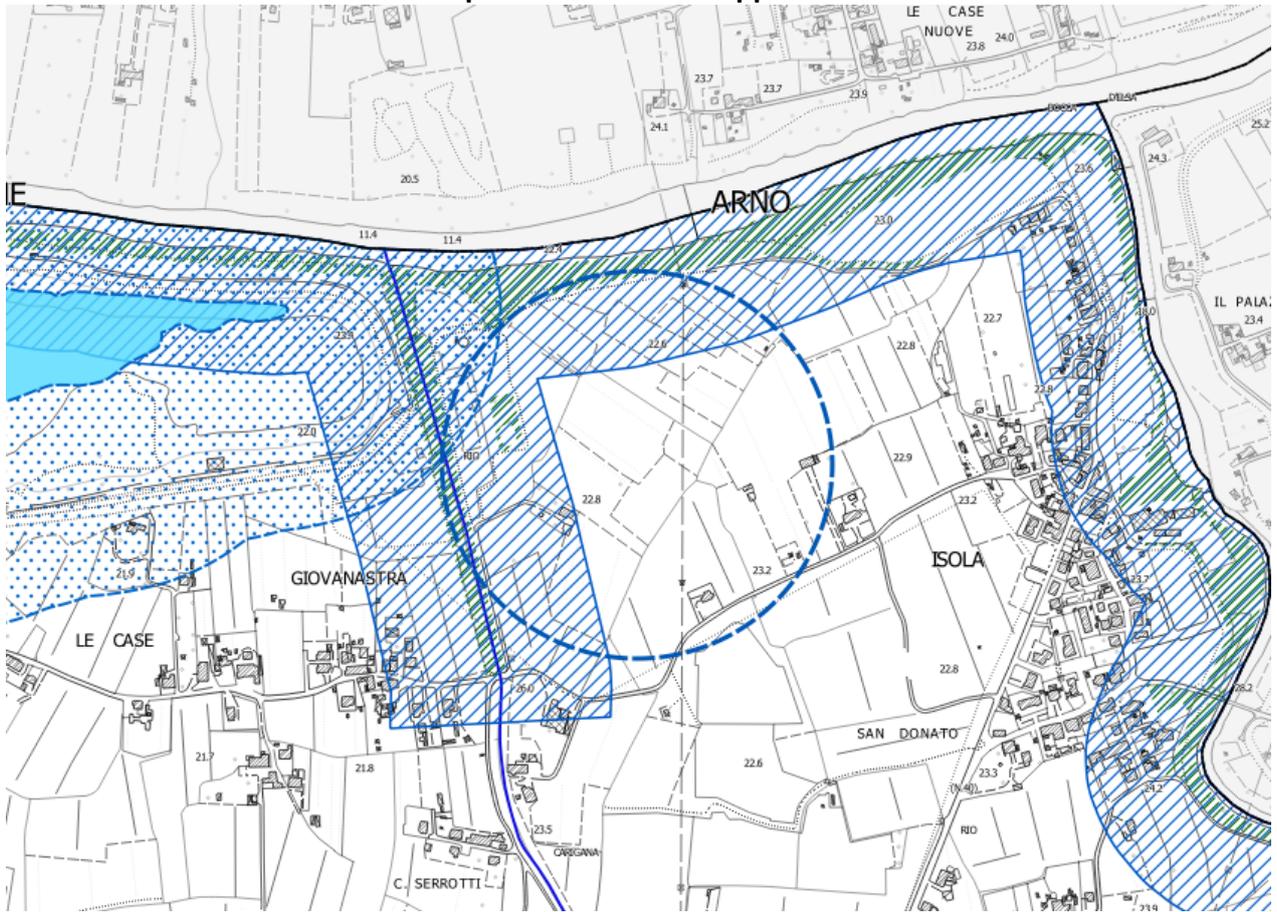
**ASPETTI IDRAULICI**

- *P2 con battenti 0-200 cm da nuovo studio Arno (ancora non ufficiale)*
- *P3-P2 da PGRA vigente*
- *Reticolo minore da verificare*

*Fattibilità:*

Intervento fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, solo con rialzamento importante (>200 cm) o con opere idraulicamente trasparenti. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

# Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità SM6**

**Polarità sportiva Ponte a Egola**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 32000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Circa 380 mq

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi</b>	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 modalità coerenti ed integrate con il contesto urbanistico e paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Sportiva e servizi
<b>Dimensionamento</b>	Potenziamento delle attrezzature esistenti e relativi servizi per un massimo di SE pari a 200 mq

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

**Primi lineamenti di tutela ambientale**

**VAS:**

- zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali

*Fattibilità*

L'area è sul bordo collinare ad ovest del fondovalle del torrente Egola ed a sud dell'abitato di Ponte a Egola in zona rurale; si prevede il potenziamento della polarità sportiva esistente;

la zona ha una valenza paesaggistica di fascia pedecollinare da salvaguardare con i suoi caratteri naturalistici distintivi specie per la flora;

la risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.

La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.

Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di servizio e complementari.

La stazione radio base più vicina è quella presso il campo sportivo di Via Nazario Sauro a circa 650 m di distanza a nord est quindi ad una certa distanza.

L'area è interessata al margine est ed ovest da due linee elettriche di media tensione.

L'area dista circa 300 m più a sud di uno stabilimento soggetto a rischio di incidenza rilevante ed ampiamente fuori dalla zona di danno ma all'interno della zona di attenzione.

**ASPETTI GEOLOGICI:**

- G2-G3-G4 - Da verificare
- S2-S3-S4

Da verificare Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale. Il versante collinare nella porzione nord dell'area in esame è caratterizzato da dissesti morfologici sia quiescenti che attivi; le versioni delle cartografie IFFI-CARG-PAI sono dissimili quindi sono necessari approfondimenti per la corretta definizione delle frane dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar. Il fondovalle percorso da via Farneta non risulta interessato da dissesti così come la porzione di versante a sud. In queste zone quindi gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità con alcune prescrizioni legate alla verifica dei processi geomorfologici presenti nell'area. Analoghe considerazioni valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale tra coperture e substrato.

**ASPETTI IDRAULICI:**

- P1 da PGRA vigente
- Reticolo minore da verificare

*Fattibilità:*

Intervento fattibile con opere di sopraelevazione lett. c) art. 8 LR 41/2018, con rialzamento da valutare. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità SM7**  
**Polarità turistica Centro Storico**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<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>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Are tutelate per legge:</b>                  - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi PARZIALE</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	<p></p>
<p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b></p>	<p>Circa 15000 mq</p>
<p><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b></p>	<p>-</p>

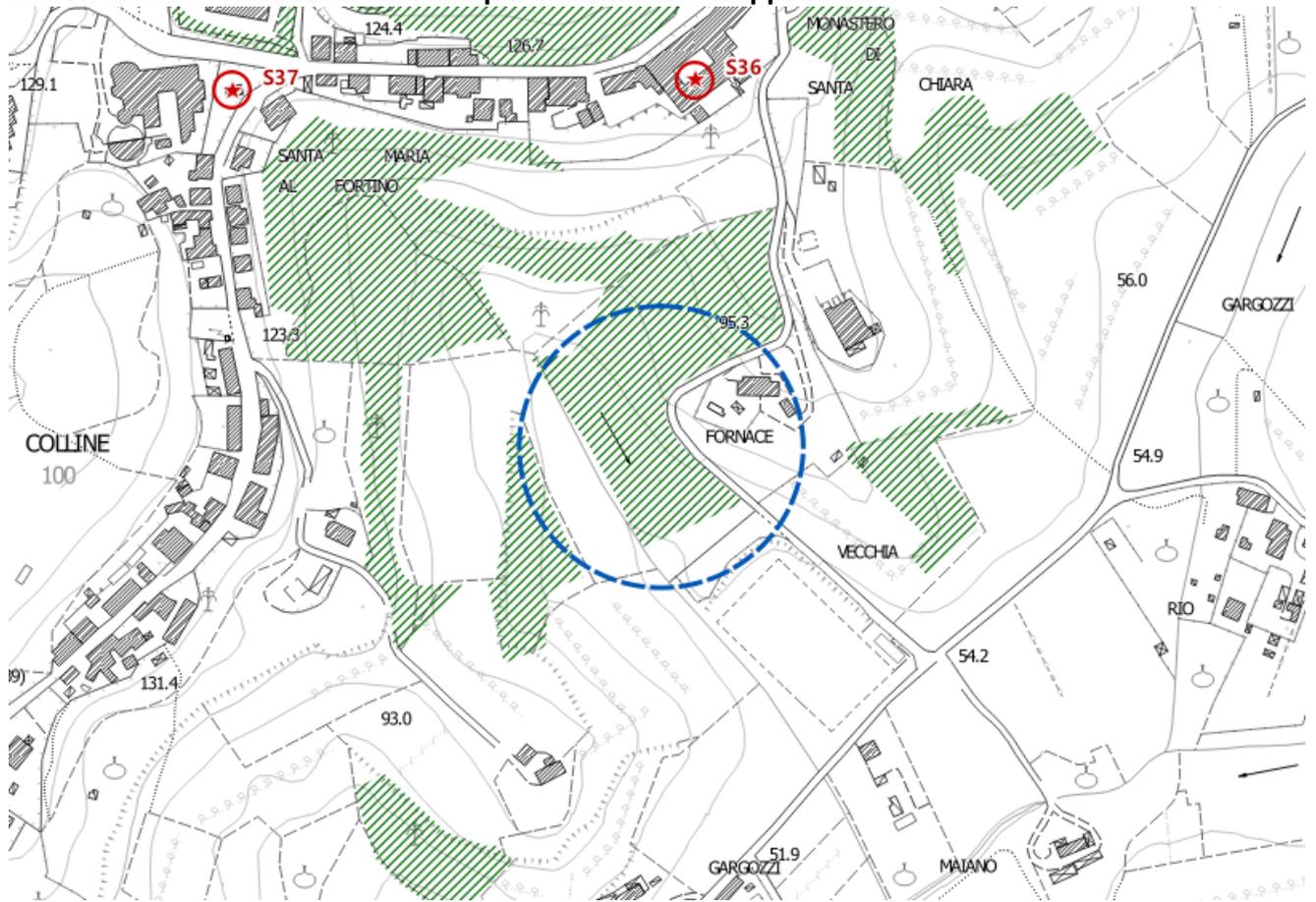
<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi</b>	<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>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Turistico-ricettiva: area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio)</p>
<b>Dimensionamento</b>	<p>realizzazione di servizi complementari all'area camper per un massimo di 150 mq.</p>
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <p align="center">zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali</p> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è situata in una piccola incisione valliva sul versante sud dell'abitato del capoluogo percorsa da un corso d'acqua inserito nel reticolo idrografico regionale e confluyente nel rio di San Maiano.</p> <p>La previsione di area attrezzata con eventuali attività ricettive integrate insiste, specie in sx idrografica del corso d'acqua, all'interno di vincolo paesaggistico e idrogeologico quindi è necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio e dell'assetto morfologico della fascia pedecollinare da salvaguardare con i suoi caratteri naturalistici distintivi specie per la flora;</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di servizio e complementari.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via Roma presso il conservatorio di S. Chiara sul crinale abitato soprastante a circa 250 m di distanza dall'area in esame.</p> <p>L'area non è interessata da linea elettrica di media/alta tensione.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G2-G3-G4 Da verificare</li> <li>• S2-S3-S4 - Da verificare</li> </ul> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale. I versanti collinari che circondano questa stretta incisione valliva sono caratterizzati da dissesti geomorfologici sia attivi che quiescenti. La porzione di fondovalle più a sud non ha terreni in dissesto ma può risentire di eventuali movimenti gravitativi dei vicini versanti e quindi essere interessata da materiali di scorrimento/scivolamento gravitativo e rappresentare così un'area di influenza da frana. Sono necessari approfondimenti volti ad una corretta definizione delle frane che dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar. In questa fase si può considerare che gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata alle verifiche di stabilità ed agli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza. Le aree confermate in frana attiva con le relative aree di influenza risulteranno non idonee. Analoghe considerazioni inerenti la fattibilità valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assenza di pericolosità da PGRA vigente</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento fattibile. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.</p>

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

# Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità SM8**

**Polarità sportiva, ricreativa e turistica, loc. Santa Barbara**



**QUADRO CONOSCITIVO**

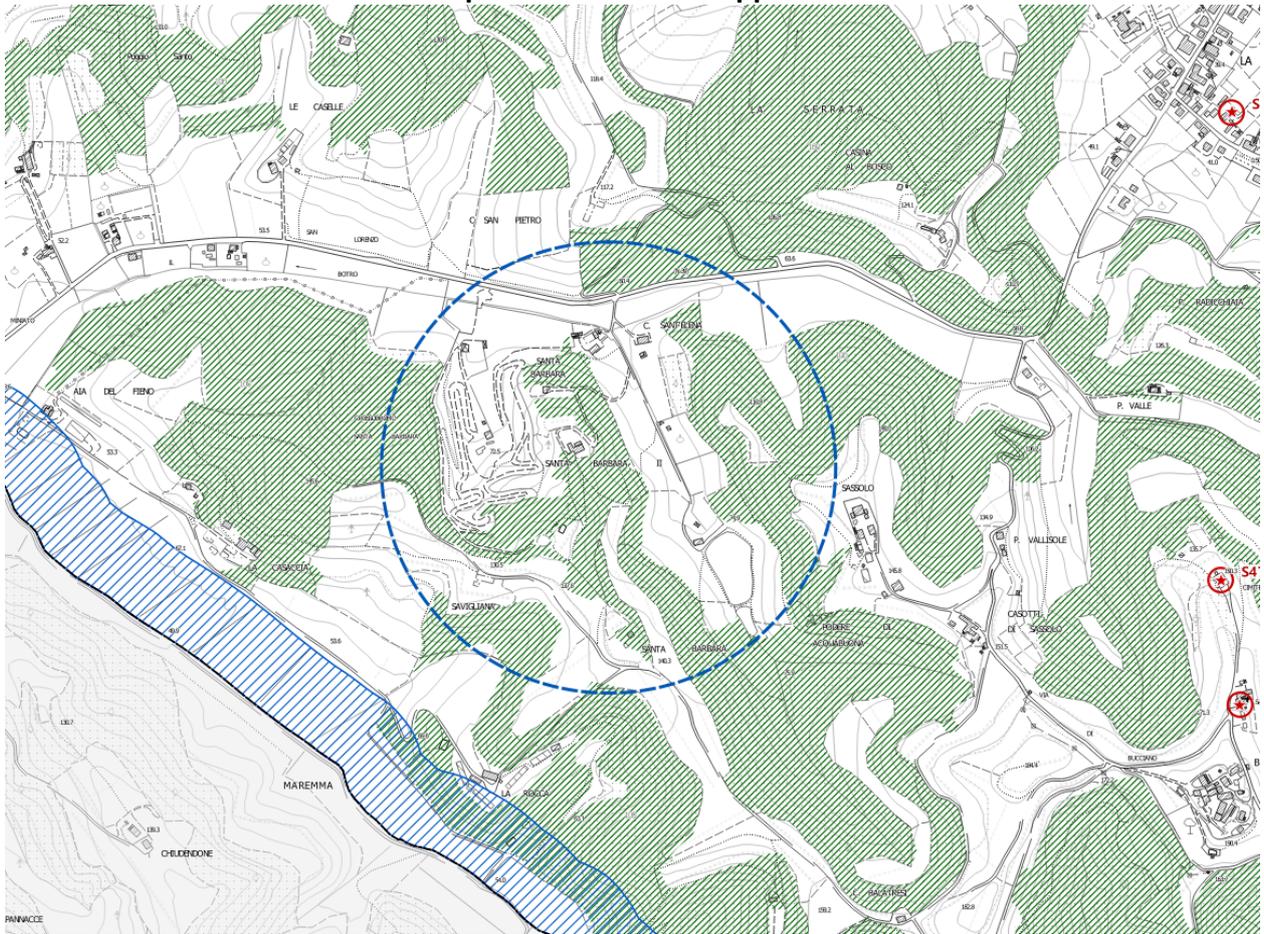
<b>Descrizione dell'area</b>	<p>La polarità interessa un ambito territoriale piuttosto vasto ubicato lungo la SP39, dove attualmente sono presenti un impianto sportivo per motocross (crossodromo) ed un invaso utilizzato come area ricreativa e per la pesca sportiva. In prossimità della viabilità vi sono inoltre edifici di matrice rurale adibiti ad attività agrituristiche, ricettive e di ristoro.</p> <p>L'area è caratterizzata da una morfologia collinare, con prevalente presenza di vegetazione boschiva nelle aree non interessate dalle attività sopra menzionate</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b>                  - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)</p>
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 620000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	nd
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	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,

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	<p>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>
<b>Funzioni ammesse</b>	Sportiva Turistico servizi
<b>Dimensionamento</b>	Servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 500 mq.
<b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica IV/III - Aree ad intensa attività umana ed aree di tipo misto senza attività industriali</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i></p> <p>L'area è vasta ed interessa un versante collinare dove è inserito un crossodromo ed un invaso per pesca sportiva da potenziare con strutture ricettive, ricreative e sportive oltre parcheggi.</p> <p>Alla base del rilievo in esame si estende il fondovalle del rio Il Botro, inserito nel reticolo idrografico regionale e che confluisce più a valle del torrente Chiecina, ed il tracciato della SP39.</p> <p>L'area a verde circostante le attuali zone attrezzate sono in vincolo paesaggistico e idrogeologico quindi è necessario il rispetto dei caratteri del paesaggio e dell'assetto morfologico con i suoi caratteri naturalistici distintivi specie per la flora.</p> <p>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</p> <p>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</p> <p>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le eventuali strutture di potenziamento delle attività.</p> <p>La stazione radio base più vicina è quella in Via Maremmana a La Serra a circa ,4 km di distanza a nord est.</p> <p>L'area non è interessata da linea elettrica di media/alta tensione.</p> <p>La zona ha un alto indice di rischio per gli incendi boschivi quindi mettere in previsione, per le trasformazioni di progetto, adeguate contromisure.</p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G2-G3-G4 Da verificare</li> <li>• S2-S3-S4 - Da verificare</li> </ul> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale.</p> <p>L'area è vasta e comprende diversi versanti collinari che sono comunque tutti caratterizzati da dissesti geomorfologici, più o meno estesi, per lo più individuati come quiescenti. Premesso che gli approfondimenti necessari per la corretta definizione delle frane dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar si può, in questa fase, considerare che gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata alle verifiche di stabilità ed ai eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza. Non si esclude quindi che alcune porzioni di versante possano risultare non idonee. Analoghe considerazioni valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assenza di pericolosità da PGRA vigente</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i></p> <p>Intervento fattibile. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.</p>

# Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



**COMUNI DI SAN MINIATO E FUCECCHIO - Piano Strutturale Intercomunale**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**

**Polarità SM9**  
**Polarità Borgo Canneto**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	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. 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.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Beni Architettonici tutelati:</b> "Complesso immobiliare costituito dalla chiesa di San Giorgio a Canneto, dal campanile e dalla canonica" ai sensi della Parte II del D.Lgs42/2004. <b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>1</sup></b>	Circa 987000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	Manufatti degradati da recuperare: Edifici nel nucleo rurale: Circa 5000 mq Edifici esterni al nucleo rurale (ex allevamento): Circa 12000 mq

<sup>1</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

**PREVISIONI**

<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza, turistico ricettivo servizi, commerciale di vicinato.</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>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</p>
<p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p><b>VAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zona acustica III - Aree di tipo misto senza attività industriali</li> </ul> <p><i>Fattibilità</i>  <i>L'area è vasta e costituita da due rilevati morfologici collinari separati da un piccolo fondovalle poco inciso percorso dal rio Botrina che si affacciano sull'ampio fondovalle del fiume Elsa il cui corso rappresenta il margine orientale dell'area.</i>  <i>Entrambi corsi d'acqua sono inseriti nel reticolo idrografico regionale.</i>  <i>La previsione è il recupero del borgo Canneto in stato di degrado con destinazione residenziale, turistico ricettiva e di servizio e la demolizione delle strutture dismesse degli ex allevamenti intensivi posti sul rilievo più a sud.</i>  <i>Solo alcune porzioni alberate del poggio di Canneto sono in vincolo paesaggistico e idrogeologico che prevedono quindi il rispetto dei caratteri del paesaggio e dell'assetto morfologico delle sue scarpate;</i>  <i>La risorsa idrica del sottosuolo non è in condizioni di criticità.</i>  <i>La qualità dell'aria è migliore in quanto la zona non è interessata da urbanizzazione.</i>  <i>Favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili per le strutture di progetto.</i>  <i>Presente all'inizio della strada di accesso al borgo una stazione radio base (diffusione televisiva analogica).</i>  <i>L'area non è interessata da linea elettrica di media/alta tensione.</i></p> <p><b>ASPETTI GEOLOGICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G2-G3-G4 - Da verificare</li> <li>• S2-S3-S4 - Da verificare</li> </ul> <p>Fattibilità legata all'esatta ubicazione degli interventi individuati all'interno dell'areale. L'area è vasta e comprende diversi versanti collinari che sono comunque tutti caratterizzati da dissesti geomorfologici, più o meno estesi, di cui diversi individuati come attivi. Premesso che gli approfondimenti necessari per la corretta definizione delle frane dovranno passare da un'analisi geomorfologica diretta e su base lidar si può, in questa fase, considerare che gli eventuali interventi potranno avere una fattibilità condizionata legata alle verifiche di stabilità ed agli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza. Le aree confermate in frana attiva risulteranno non idonee. Al centro dell'area è presente un fondovalle attraversato dal corso d'acqua Botrina, tale porzione alluvionale non è interessata da dissesti gravitativi in atto ma a secondo dei punti potrebbe essere interessata come area di influenza di un corpo di frana in movimento dal versante. Analoghe considerazioni inerenti la fattibilità valgono anche per gli aspetti sismici legati a fattori di amplificazione sismica locale e di instabilità.</p> <p><b>ASPETTI IDRAULICI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1 da PGRA vigente</li> <li>• Reticolo minore da verificare</li> </ul> <p><i>Fattibilità:</i>  Intervento fattibile con opere di sopraelevazione lett, c) art. 8 LR 41/2018, con rialzamento da valutare. Tenere in considerazione le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.</p>

