



VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Articolo 92 L.R. 65/2014

Sindaco

Alessio CALAMANDREI

Assessore urbanistica, edilizia e politiche del territorio

Arch. Lorenzo VALLERINI

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Paola TREFOLONI

Garante dell'informazione e della partecipazione

Arch. Giano ARDINGHI

RTP INCARICATI

Progettazione Urbanistica

Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo

Arch. Teresa ARRIGHETTI

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini Geologiche

GeoEco Progetti - Dott. Geol. Eros AIELLO

GeoEco Progetti - Dott. Geol. Gabriele GRANDINI

Indagini Idrauliche

Ing. David SETTESOLDI

Aspetti Agronomici

Dott.ssa Agronomo Elena LANZI

Aspetti Archeologici

Dott.ssa Archeologo Rossella COLOMBI

Aspetti Giuridici

Avv. Maria Giulia GIANNONI

Collaboratori

Arch. Lucia NINNO - VAS

Pian. Terr. Lorenzo ZOPPI - Urbanistica

Dott.ssa Geol. Veronica VALERIANI - GeoEco Progetti

Comunicazione e partecipazione

Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze

(collaborazione scientifica ex. art.15L.241/90)

Dott.ssa Arch. Valeria LINGUA

Dott.ssa Urb. Elisa CARUSO

Previsioni di trasformazione soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/14

MODIFICATA A SEGUITO DELLA CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE

MODIFICATA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI
E PER ESITI CONFERENZA PAESAGGISTICA 03-2023

Marzo
2023

SCHEDE DESCRITTIVE

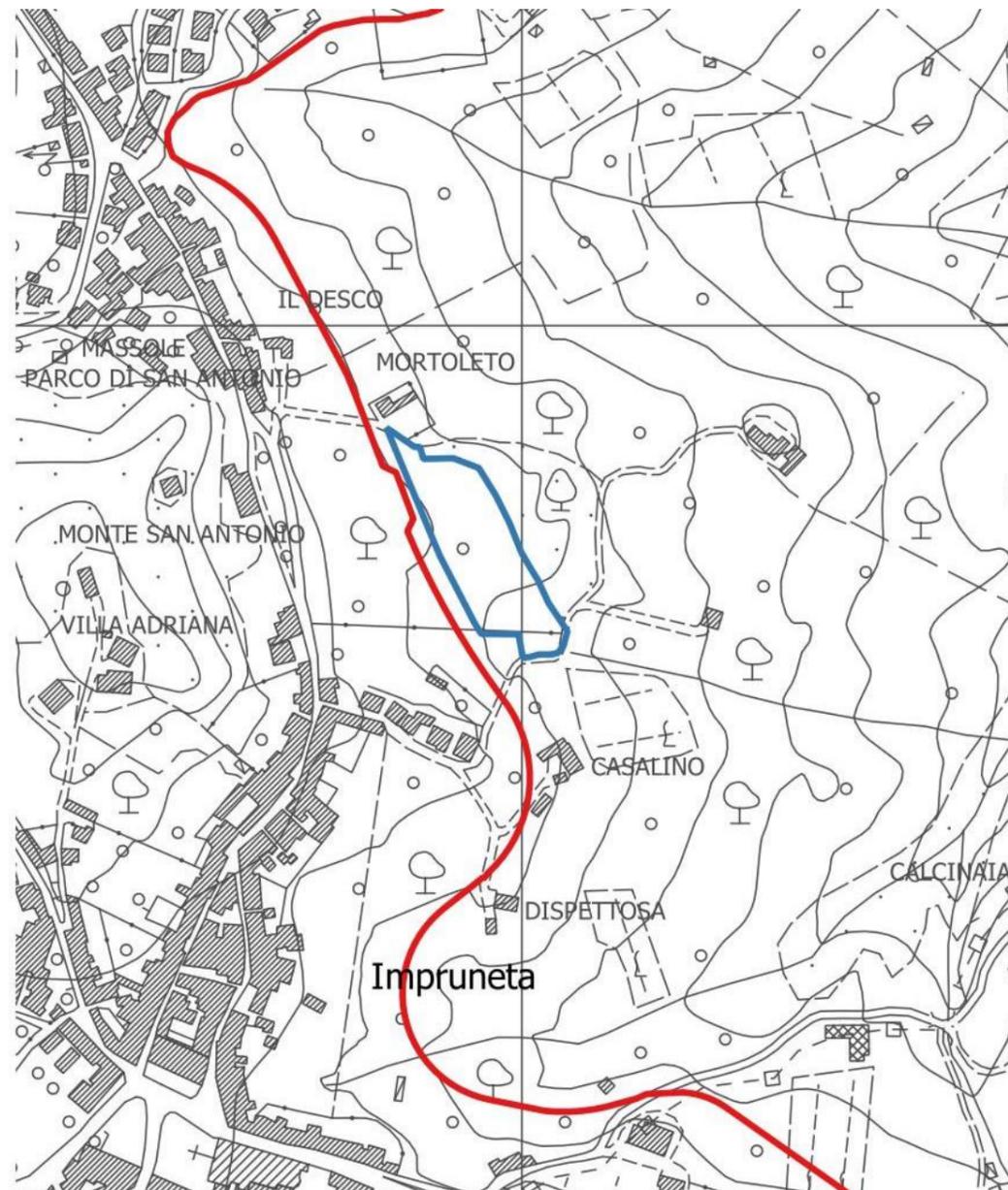
AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.1
Impruneta-Area lungo la
Circonvallazione (sede rionale)

OBIETTIVO PS
OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

AZIONE

REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE



DESCRIZIONE

L'ambito è collocato nella parte nord-est del centro urbano di Impruneta, lungo la nuova tangenziale.

L'area è destinata ad accogliere attrezzature e servizi privati di interesse generale (zona tipo F).

L'area non risulta visibile dalla viabilità pubblica in quanto posizionata ad una quota inferiore al piano stradale.

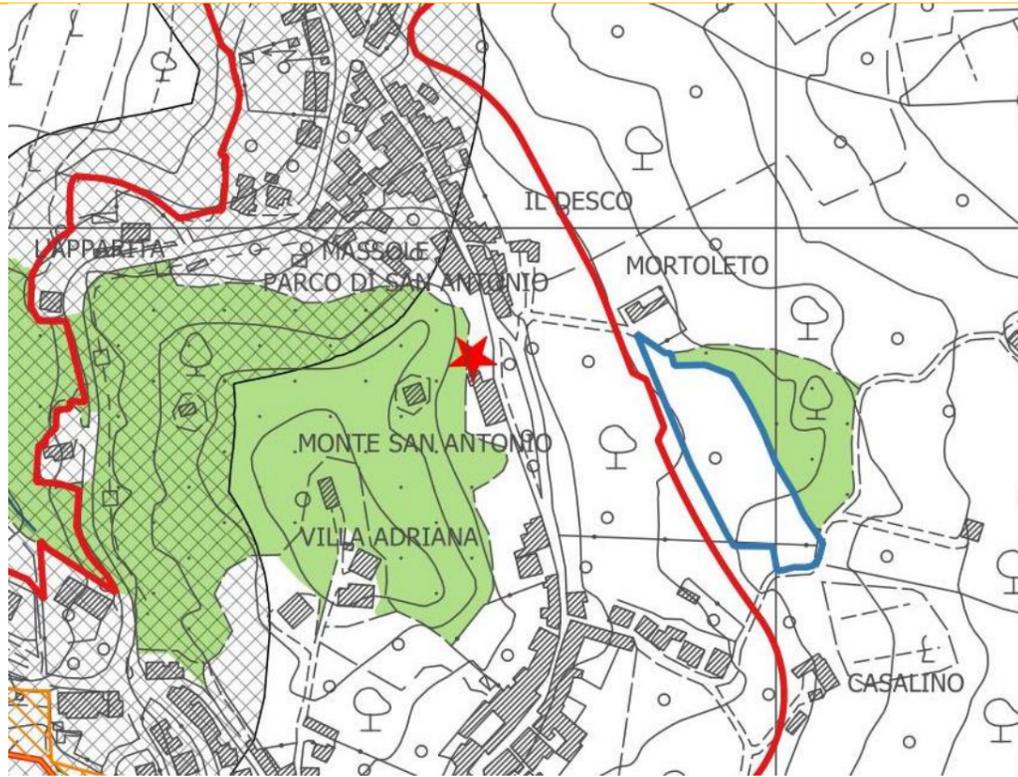
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.1 Impruneta-Area lungo la Circonvallazione (sede rionale)



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, casine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate

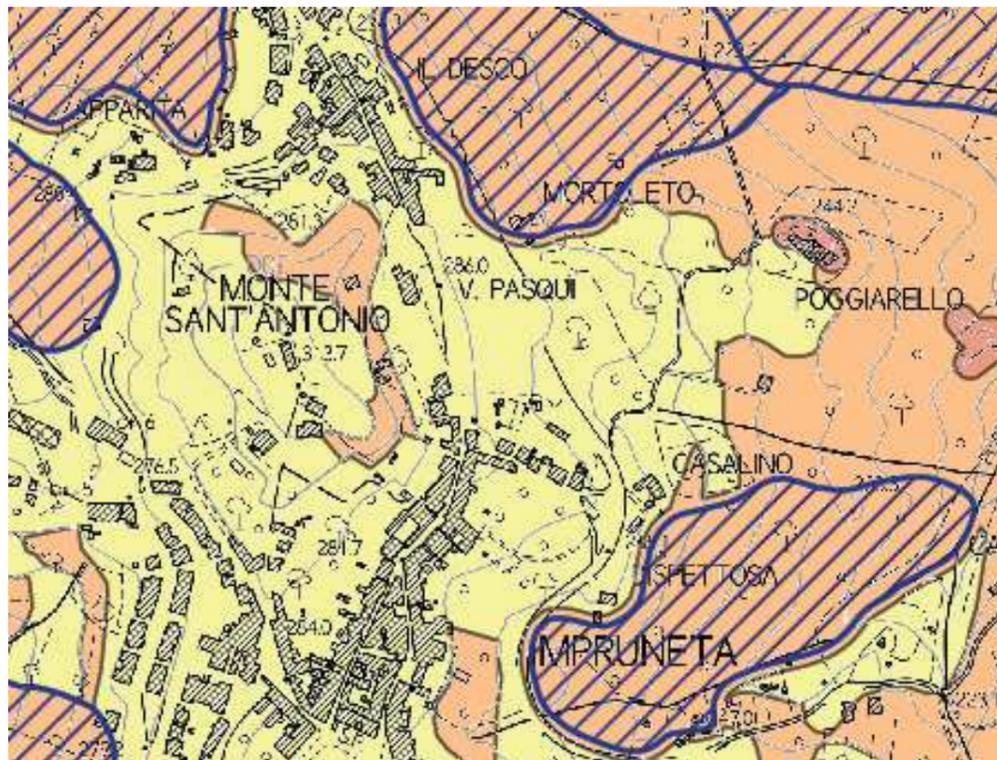
BENI ARCHITETTONICI TUTELATI

AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004

Beni architettonici tutelati

ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

In prima indicazione l'area risulta in Pericolosità geomorfologica elevata G3 e non risultano particolari problematiche dal punto di vista idraulico.



Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.1
*Impruneta-Area lungo la
Circonvallazione (sede rionale)*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea



Visuale dalla tangenziale verso il fondovalle



Vista dalla tangenziale

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.1
Impruneta-Area lungo la Circonvallazione (sede rionale)

CONTRIBUTI AVVIO: Città Metropolitana di Firenze

Ricade per il PTCP in "area fragile del territorio aperto", art. 11 delle NA del PTCP (AF12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno) e in "area di protezione storico ambientale" IS, art. 12 delle NTA del PTCP (APS 137 Monte di Meccoli).

Nelle APS il comma 3 dell'art. 12 stabilisce il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c) (impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli con PAPMAA). All'interno di tali aree sono consentiti anche "Servizi ed attrezzature di rilievo sovra comunale" di cui all'art. 24. "

VERIFICA RISPETTO PTCP FI

PTC della Provincia di Firenze - 3. Norme di attuazione

Art. 12 - Aree di protezione storico ambientale

1. Le parti del territorio provinciale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza, sono ricomprese dal PTC tra le aree di protezione storico ambientale e sono individuate con specifico simbolo grafico nella Carta dello Statuto del territorio. Esse, con salvezza dei servizi e delle attrezzature di cui all'art. 24, costituiscono invariante strutturale.

La previsione ricade in quanto previsto dall'Art. 24 - Servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale" delle Norme del PTCP FI: "1) Sono considerati di rilievo sovracomunale le infrastrutture, i servizi, le attrezzature e le attività di interesse pubblico che incidono sull'assetto del territorio provinciale, e comunque quelle che abbiano tale carattere sotto il profilo dell'ambito territoriale di riferimento e dell'incidenza degli effetti sull'assetto fisico o relazionale." in quanto analoga alle seguenti categorie: "d) i complessi sportivi e ricreativi urbani, per manifestazioni a grande concorso di pubblico;" e "i) le attrezzature culturali e i sistemi museali ed ecomuseali, le attrezzature per l'associazionismo ed il tempo libero, che interessano più di un comune".

LINEE DI INDIRIZZO

Si propone l'individuazione di un'area di trasformazione ricadente nel territorio aperto ai margini del territorio urbano dove sarà realizzata la sede del Rione del Pallo' e le strutture per l'allestimento ed il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva ed altre feste rionali della città.

Le attrezzature previste sono di rilievo sovracomunale in quanto legate alla "Festa dell'Uva", manifestazione partecipata da cittadini provenienti da molti Comuni ed aree esterne al territorio comunale di Impruneta.

La collocazione è legata al Rione del Pallo', che interessa la parte nord-est dell'abitato di Impruneta, pertanto non esistono alternative di collocazione. Anche gli altri tre rioni hanno sedi realizzate o previste nel proprio territorio di riferimento.

L'ambito interessa un'area a prato, che non interferisce né limita negativamente le visuali panoramiche in quanto è collocato in posizione orograficamente inferiore rispetto alla tangenziale. L'area boscata adiacente a est, non interessata dall'intervento, consente la schermatura visiva delle strutture da quella parte del territorio.

Le strutture non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche ed i con visivi da e per la tangenziale a est.

Per la collocazione esterna alla tangenziale di Impruneta, la trasformazione non interferisce con "l'integrità morfologica degli insediamenti storici" e non altera l'intorno, in quanto in quella parte non sono presenti coltivi tradizionali, viabilità e altri elementi testimoniali di antica formazione; le alberature sparse e gli olivi presenti saranno salvaguardati e/o sostituiti ed integrati e costituiranno schermatura visiva dalla tangenziale.

L'ambito dovrà costituire parte integrante dell'ambito periurbano di Impruneta, in cui è inserito, che è prevista come area di tutela paesaggistica e di sviluppo di attività ricreative e sociali legate al territorio rurale.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovrà essere realizzato un edificio seminterrato con tetto verde che consenta di mantenere l'integrità delle visuali dalla strada.

Il progetto dovrà prevedere una modalità di accesso coerente con le caratteristiche del luogo e della viabilità esistente.

Le alberature e gli olivi che dovessero essere eliminati, previa analisi della loro qualità e consistenza, dovranno essere sostituiti con esemplari e specie analoghe, da collocare nella parte più alta e a ovest dell'ambito, in prossimità della tangenziale, per costituire schermatura visiva.

Deve essere evitata la dispersione di edifici, manufatti, piazzali.

Le aree di pertinenza dovranno essere in prevalenza sistemate a verde con le caratteristiche attuali di verde rurale, con alberature e siepi a macchie.

Le aree libere destinate a viabilità, piazzali e parcheggi o altro, dovranno essere mantenute permeabili (sterrate, inghiaiate, prato armato ecc.)

e prive di connotazioni urbane. Dovranno essere rispettate le norme vigenti relative alle aree attraversate dal fuoco.

In sede di redazione del POC la riproposizione di tale previsione richiederà un approfondimento, anche graficizzato, sulle principali visuali della circonvallazione e verso la vallata che si intendono tutelare.

DIMENSIONAMENTO

ST: 8.413 mq	SE: mq 400
-------------------------------	-----------------------------

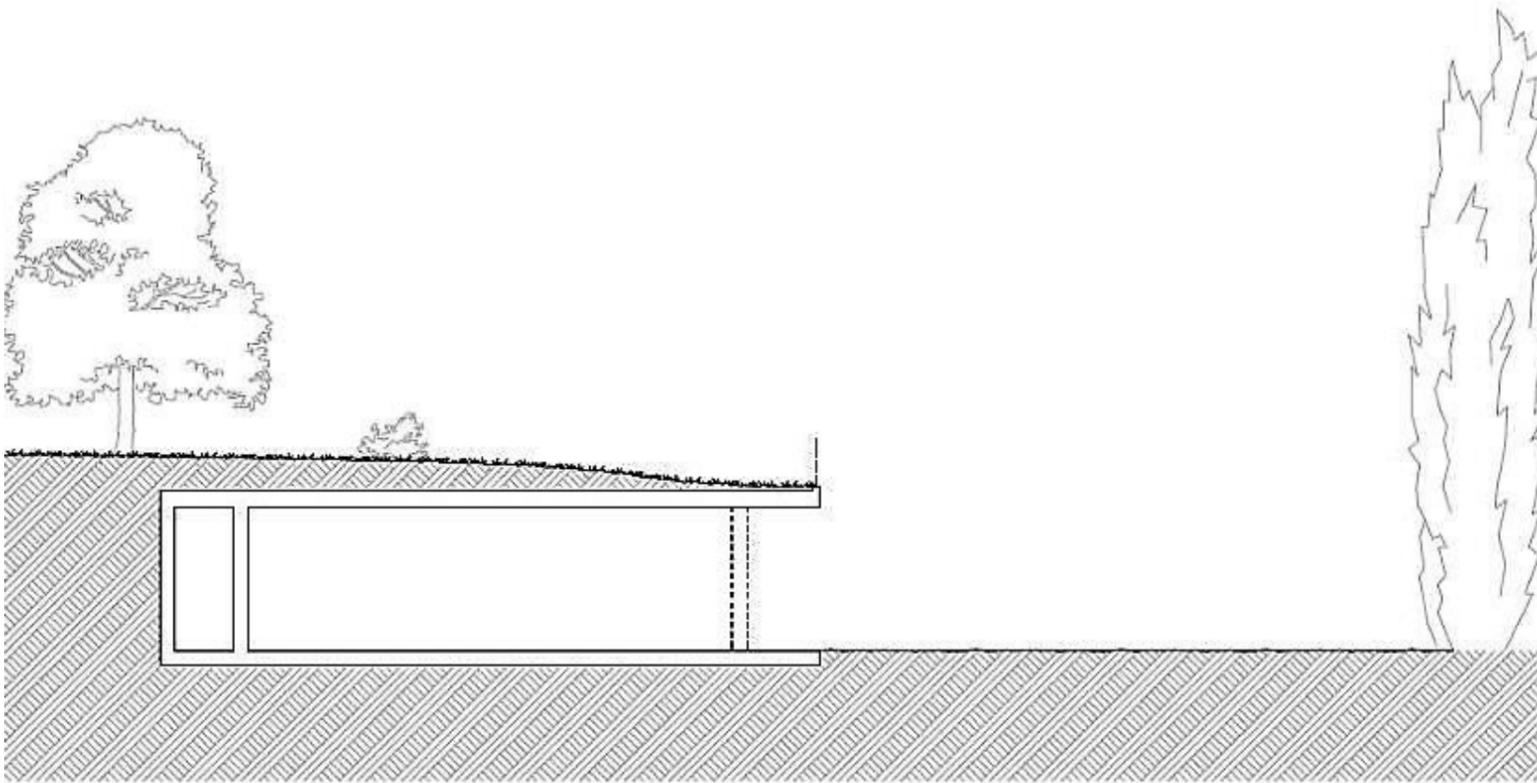
h. max: 1 piano seminterrato	
---	--

Destinazione d'uso

Direzionale e di servizio



Schema planimetrico indicativo

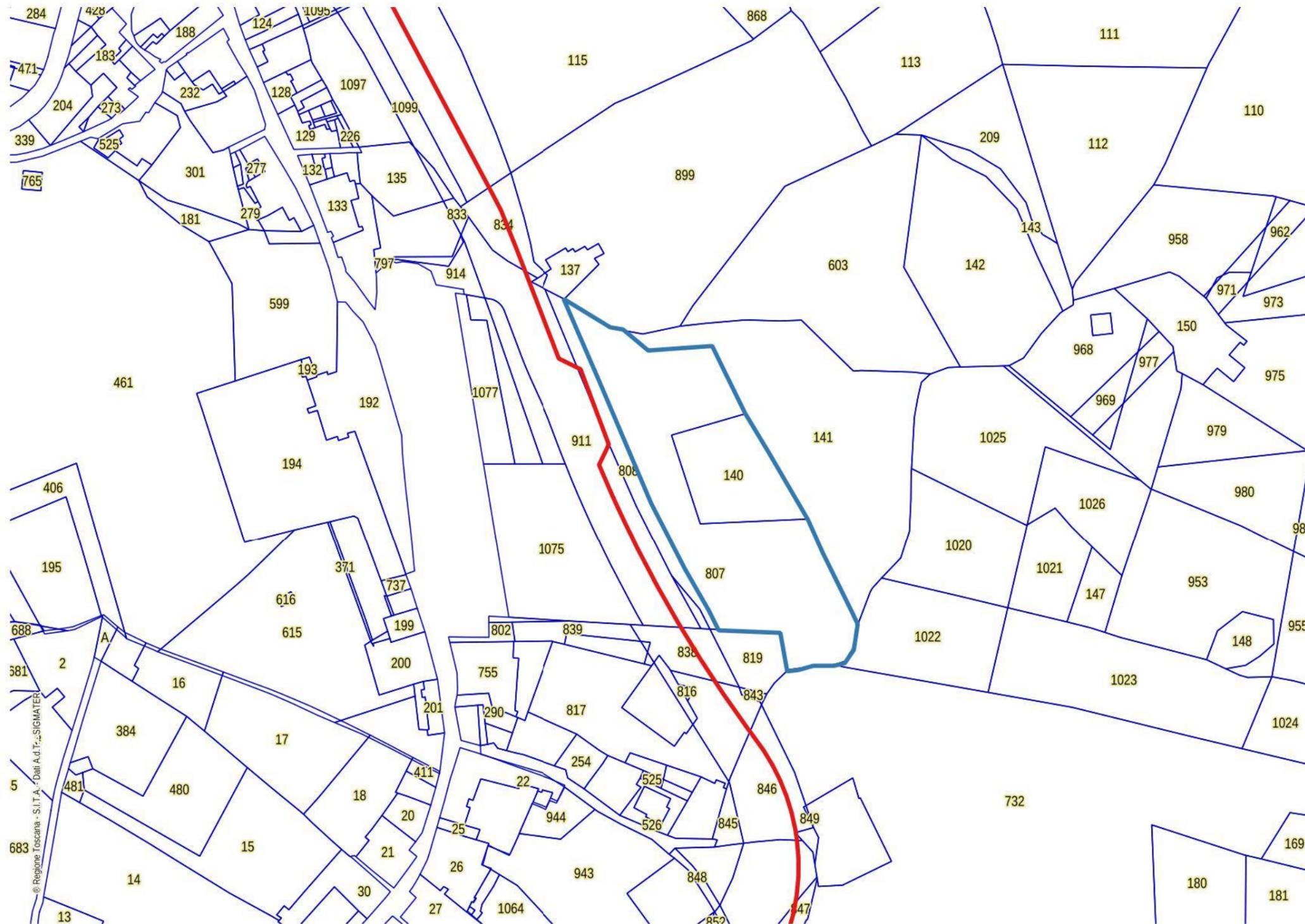


Sezione indicativa

Schemi progettuali indicativi

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.1
*Impruneta-Area lungo la
 Circonvallazione (sede rionale)*



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

PARTICELLE

31

807-140

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

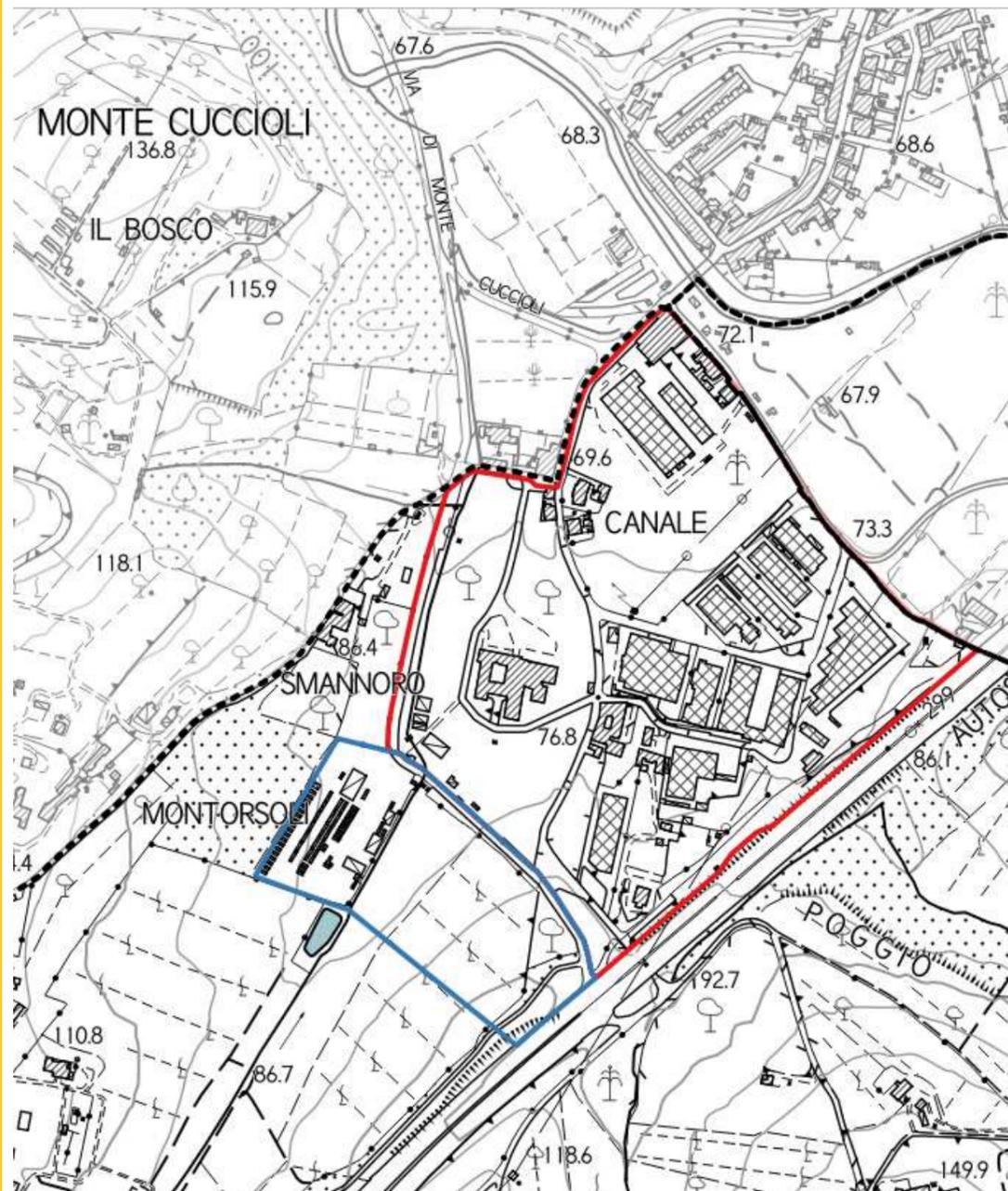
Scheda n. 3
Cascine del Riccio – Area
produttiva

OBIETTIVO PS

QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ DELLE AREE PRODUTTIVE

AZIONE

AMPLIAMENTO ZONA PRODUTTIVA CASCINE DEL RICCIO
RECUPERO AREA NEI PRESSI DEL CANTIERE AUTOSTRADALE PER LA TERZA CORSIA



DESCRIZIONE

L'area, già parzialmente interessata dal cantiere autostradale, è destinata all'ampliamento dell'area produttiva esistente di Cascine del Riccio. L'ambito è interamente compreso all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 182/1967 "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno".

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

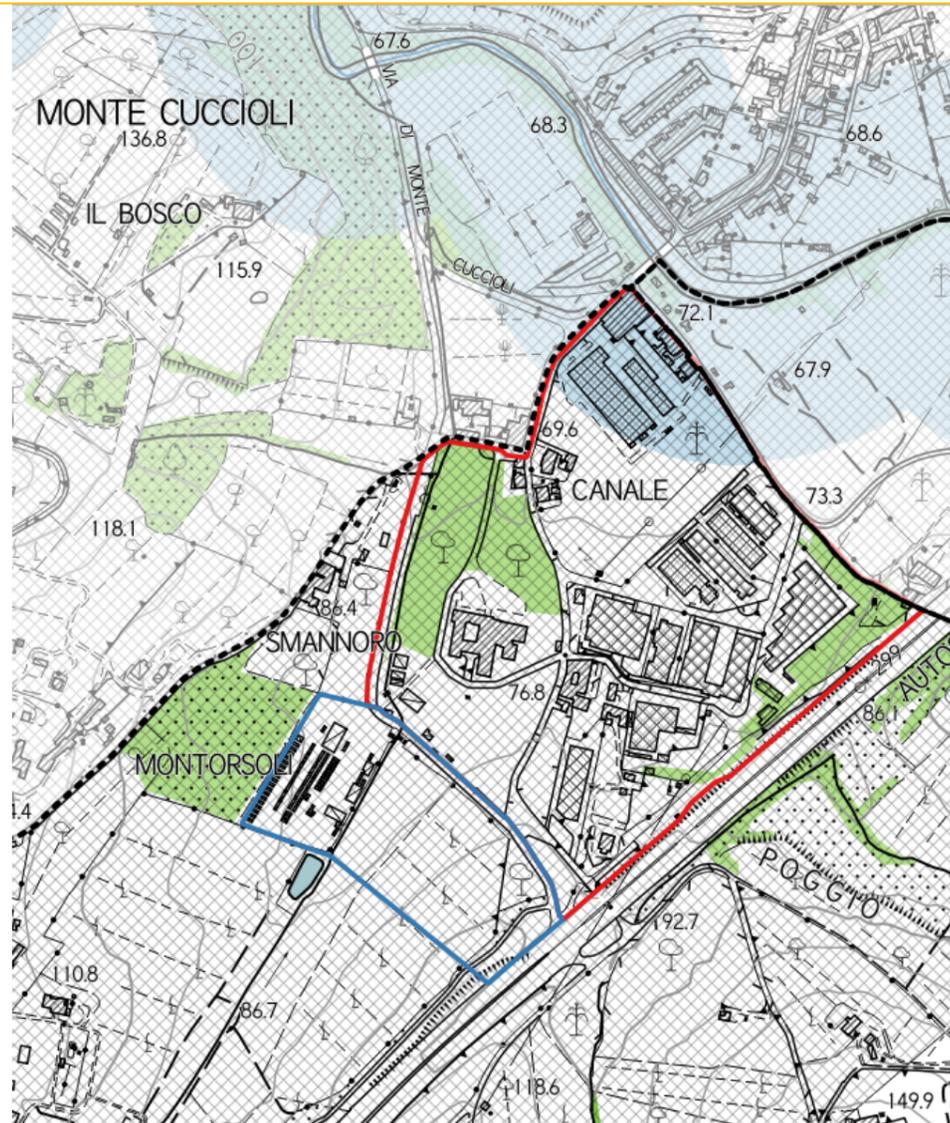
▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 3

Cascine del Riccio – Area produttiva



Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 182/1967 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono alcuni obiettivi e prescrizioni significativi:

“C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

3 - Struttura antropica

A - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole e i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

C - prescrizioni

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale;

4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;

4.c.3. Non sono consentiti interventi che:

- prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.”

BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

L'ambito è interamente compreso all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 182/1967 “Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno”.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

▣ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate

Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

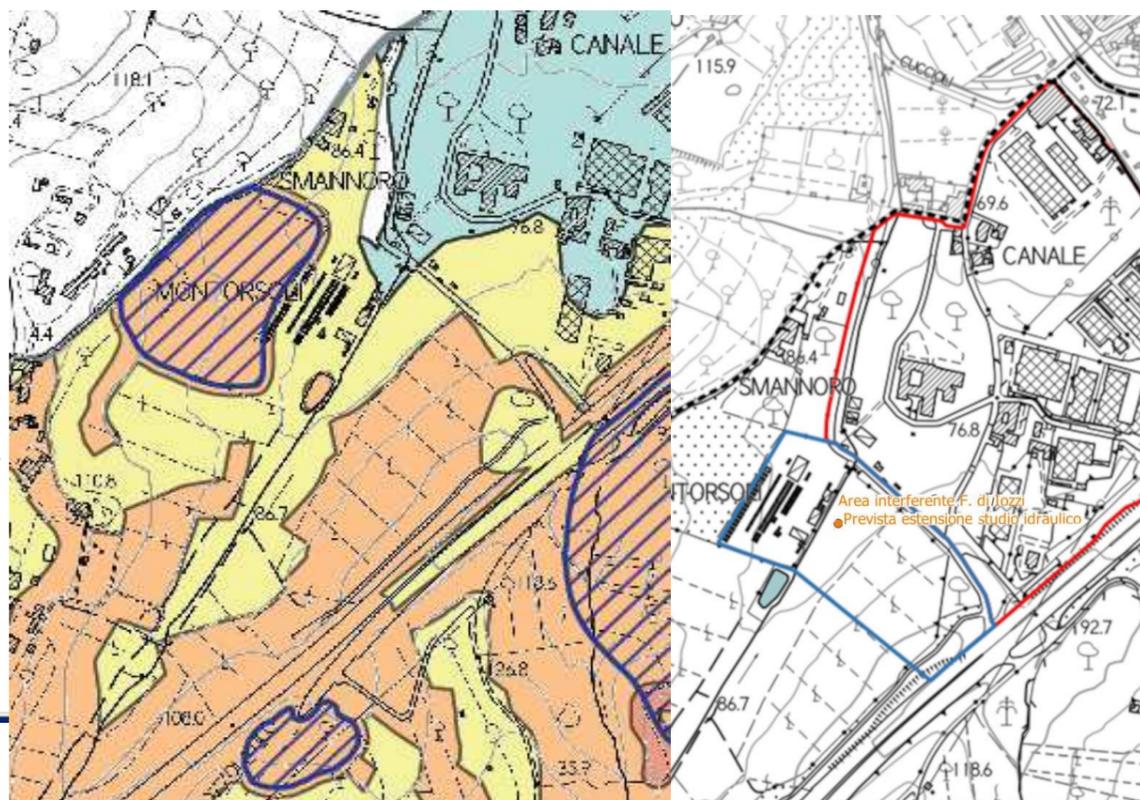
Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

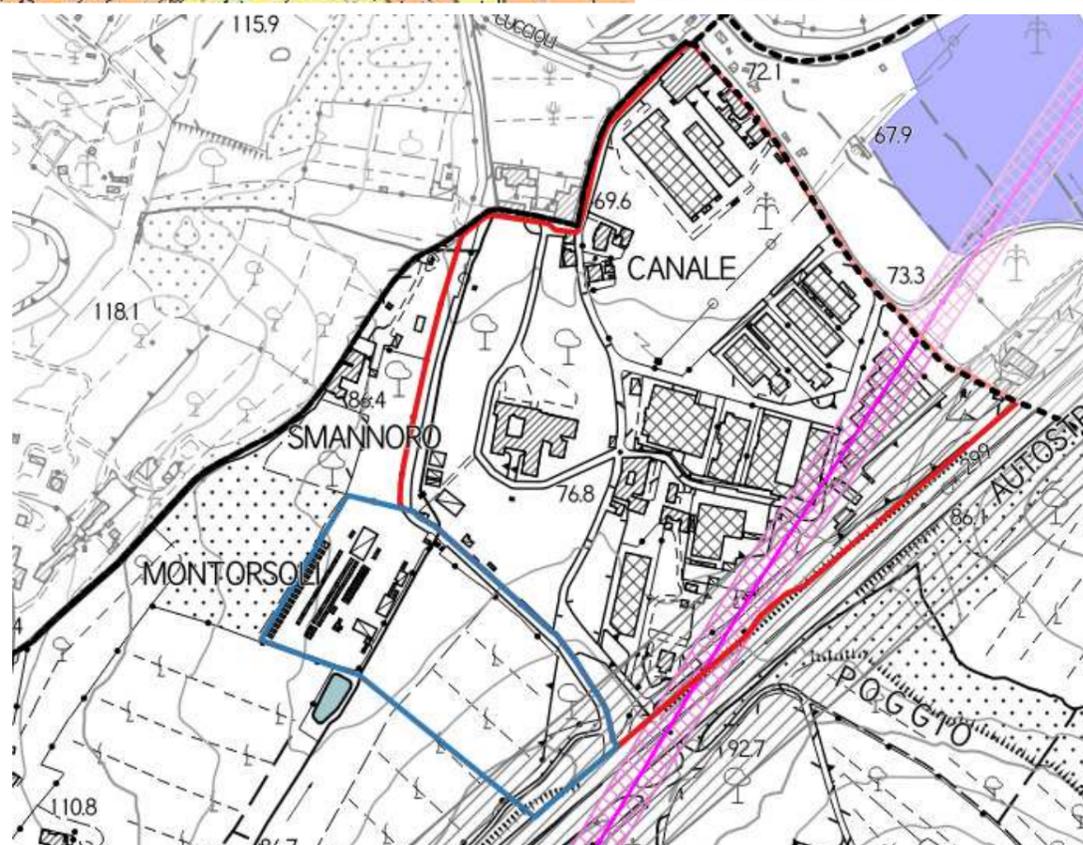
Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)



ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Per le conoscenze ad oggi l'area risulta in Pericolosità geomorfologica elevata G3 e media G2.

È prevista la necessità di estendere lo studio idraulico in quanto l'area interferisce con il Fosso di lozzi.



ALTRI VINCOLI

L'area è prossima, se pur non direttamente interessata, dalla fascia di rispetto autostradale A1 (Fonte RU comune di Impruneta).

Buffer strade (Fonte RUC)

60 mt

Elettrodotti (Fonte RUC)

Buffer elettrodotti

N. 412 18 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 3
*Cascine del Riccio – Area
produttiva*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 3
Cascine del Riccio – Area produttiva

LINEE DI INDIRIZZO

L'intervento dovrà garantire soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei beni paesaggistici, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni progettuali, architettoniche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore coerenza delle opere con il contesto.

Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi sia dall'autostrada che dal territorio circostante; le stesse dovranno essere coerenti per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.

INDICAZIONI NORMATIVE

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui alla scheda del vincolo paesaggistico GU 182/1967, parte 4 della scheda di vincolo allegata al PIT.
Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.

Il progetto dovrà tenere conto dell'orografia e della geomorfologia del sito, pertanto nel POC dovranno essere verificate le sezioni territoriali trasversali e longitudinali, che comprendano un adeguato intorno territoriale (l'autostrada, la zona produttiva esistente, il bosco sul lato nord-ovest) per un corretto inserimento delle trasformazioni.

Dovranno essere preservate le caratteristiche orografiche dell'area di pendio attualmente coltivata a vigneto; sono ammissibili interventi di nuova edificazione esclusivamente nell'area attualmente occupata dal cantiere di Autostrade e nelle aree pianeggianti immediatamente limitrofe.

Lo sviluppo planimetrico del nuovo insediamento dovrà essere coerente ed integrato con l'area produttiva esistente, evitando le alterazioni orografiche e geomorfologiche di eccessivo impatto e assicurando il raggiungimento di un alto standard di qualità progettuale degli edifici di previsione e dei relativi spazi di pertinenza.

Dovrà essere mantenuto il terrapieno con vegetazione lungo l'autostrada, il terrapieno in rilievo con vegetazione, che costituisce una barriera naturale alla visibilità il terreno oggetto della trasformazione.

Sul lato ovest della trasformazione, in prossimità della via di Lanciola e dell'area boscata, dovrà essere realizzata una fascia verde boscata in continuità con il bosco l'esistente.

DIMENSIONAMENTO

ST: 40.629 mq.	SE: 10.000 mq.
---------------------------------	---------------------------------

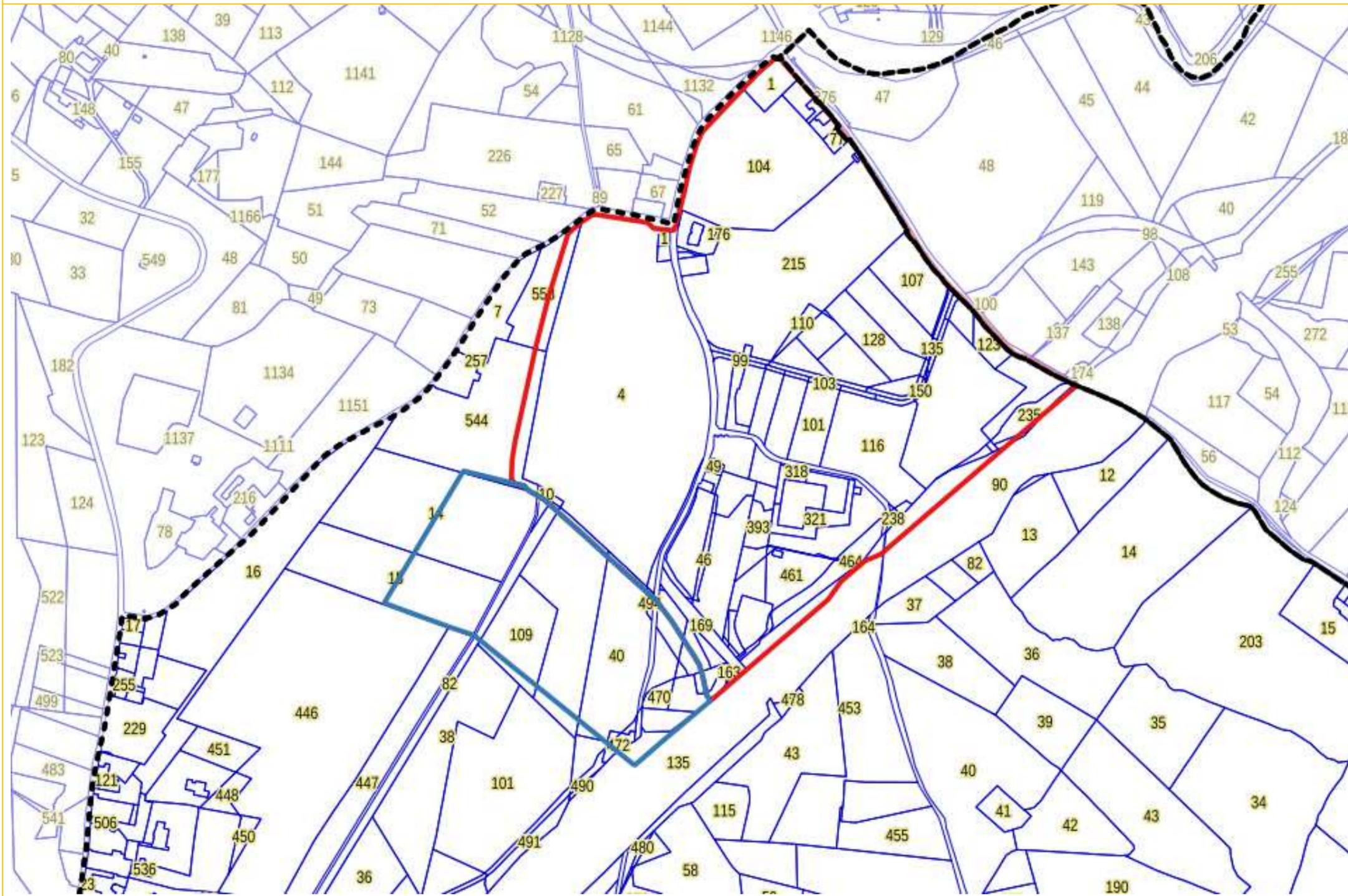
h. max: 1 Piano fuori terra 5 mt.	
--	--

Destinazione d'uso

Industriale artigianale (ampliamento dell'area produttiva)

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 3
*Cascine del Riccio – Area
produttiva*



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
8	Varie

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5
Ferrone – recupero ex
fornace Sannini-Chiti

OBIETTIVO PS

PROGETTO PER LA VALLE DEL FIUME GREVE DA FALCIANI A FERRONE – RIGENERAZIONE AREE DISMESSE

AZIONE

RECUPERO AREA E COMPLESSO IMMOBILIARE DISMESSO EX FORNACE SANNINI



DESCRIZIONE

Recupero area e complesso immobiliare dismesso ex Fornace Sannini e riqualificazione complessiva dell'abitato del Ferrone.

Oggi la fornace è dismessa ed è uno degli obiettivi della Variante PS la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione del parco fluviale del fiume Greve.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

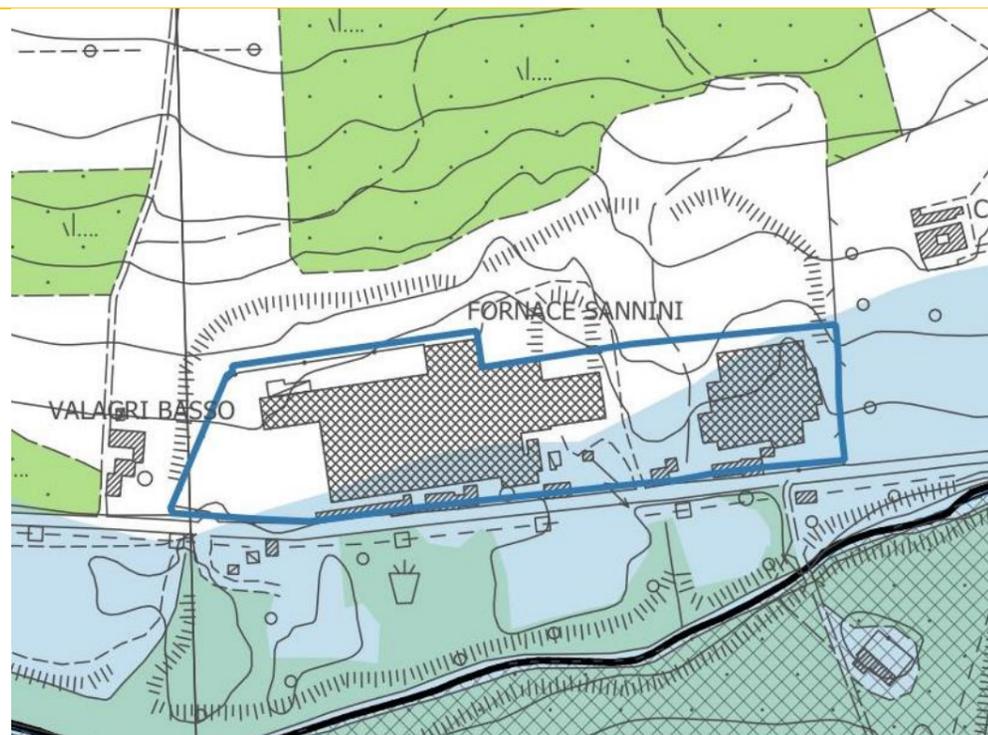
▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5

Ferrone – recupero ex
fornace Sannini-Chiti



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 8.3- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico del fiume Greve.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

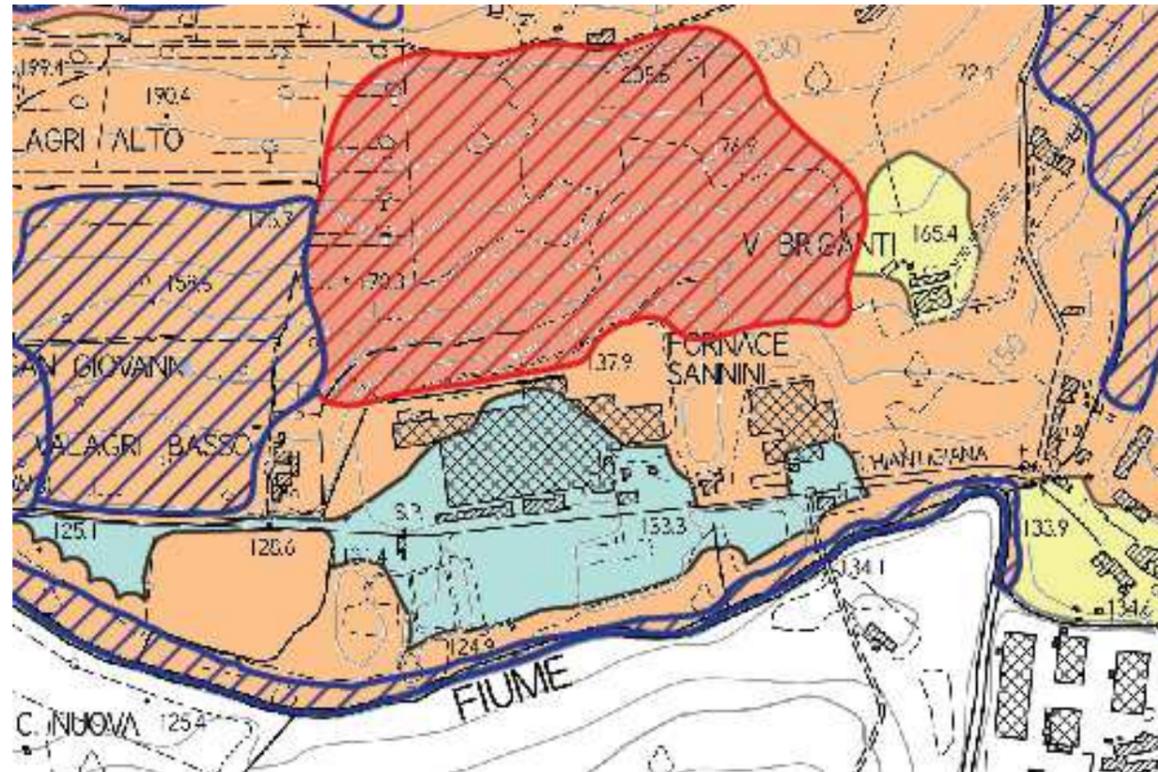
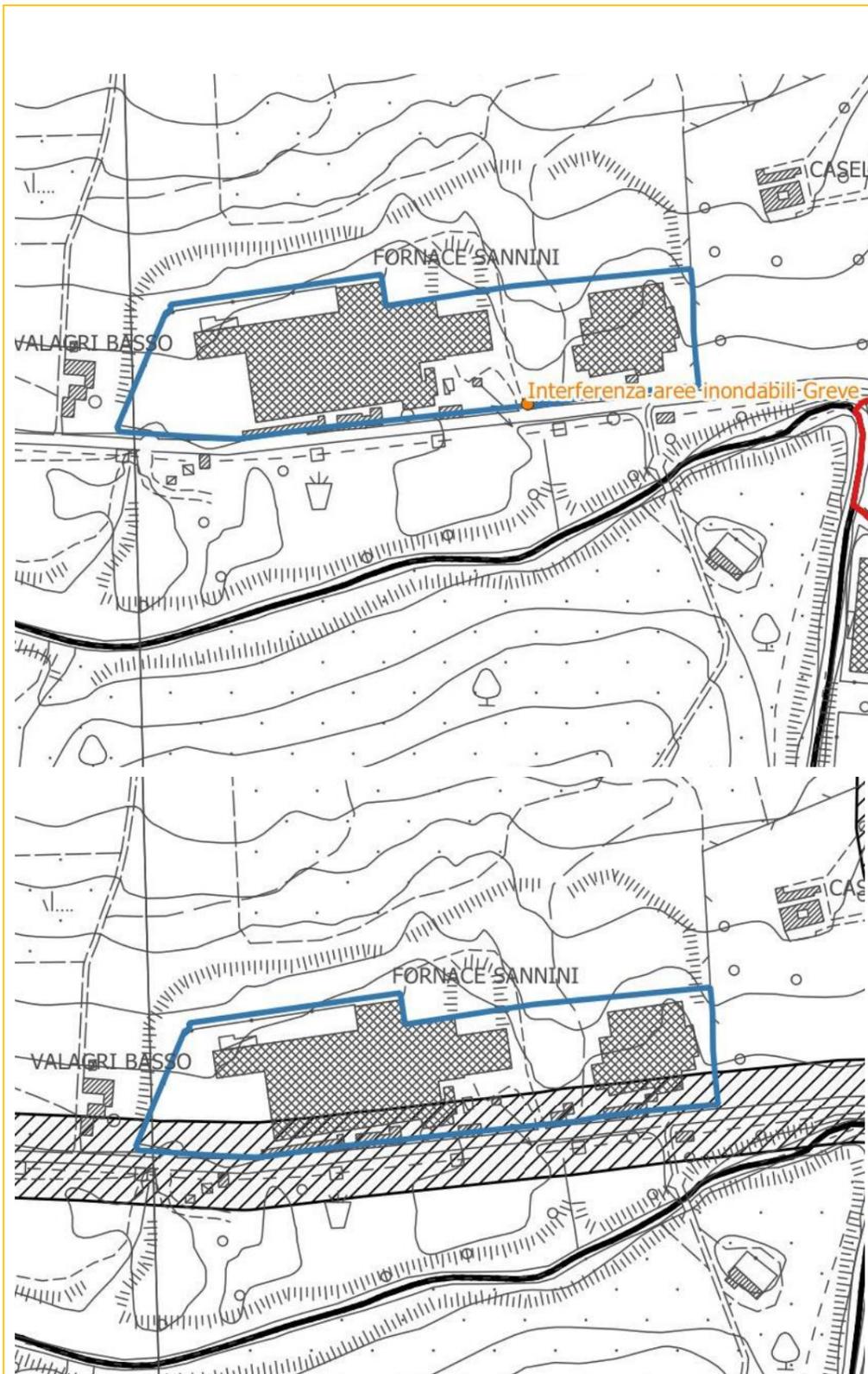
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate



- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'ambito è attualmente in pericolosità geomorfologica G1/G3.

Problematiche gravitative relative all'immediato versante retrostante il comparto a seguito della trascorsa attività estrattiva.

In prima istanza non risultano problematiche dal punto di vista idraulico.

ALTRI VINCOLI

L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale della SP 3 Chiantigiana per il Ferrone (Fonte RU comune di Impruneta)

Buffer strade (Fonte RUC)

30 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5
*Ferrone – recupero ex
fornace Sannini-Chiti*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5
*Ferrone – recupero ex
 fornace Sannini-Chiti*

LINEE DI INDIRIZZO

Il PS propone interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente e di superamento del degrado.
 La riqualificazione potrà essere ottenuta insediando funzioni connesse e complementari allo sviluppo del parco fluviale della Greve, garantendo la riqualificazione anche dell'abitato del Ferrone. Una parte della SE da riconvertire potrà essere destinata a residenziale, corredato da verde pubblico attrezzato, per fornire una risposta alle esigenze del centro abitato del Ferrone.
 Dovrà essere effettuato uno studio finalizzato ad un corretto inserimento paesaggistico delle superfici recuperate anche in relazione alla distanza della sede stradale della SP 3 Chiantigiana per il Ferrone.
 Dovranno essere conservati gli edifici che conservano valore storico-architettonico e/o testimoniale.

INDICAZIONI NORMATIVE

Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, purché la SE totale delle trasformazioni non superi la SE esistente, che sarà quantificata esattamente in fase progettuale.
 Sono escluse le grandi strutture di vendita.
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo e produttivo artigianale.
 E' ammessa la destinazione residenziale per una SE max mq 3.000.
 Qualora non venga realizzata la destinazione residenziale, la superficie prevista può essere destinata alle altre destinazioni d'uso ammesse nelle seguenti quote indicative: mq 2.000 produttivo, mq 500 commerciale al dettaglio, mq 500 direzionale e di servizio.
 La realizzazione di quote di residenza dovrà prevedere la contestuale realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato, nella misura minima di mq 5 per abitante insediato.
 La previsione è collocata in giacimenti potenziali da PRC.
 Il recupero della cava dovrà avvenire contestualmente al recupero degli edifici.
 Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.
 In fase di definizione del POC e delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi studi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione.

DIMENSIONAMENTO

ST: 47.636 mq.	SE: Recupero della SE esistente 15.900 mq ca
--------------------------	--

h. max: 2 piani fuori terra 7 mt. o esistente	mc:
--	------------

Posti letto: 130	Abitanti:
-------------------------	------------------

Destinazione d'uso

Commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo, artigianale, residenziale

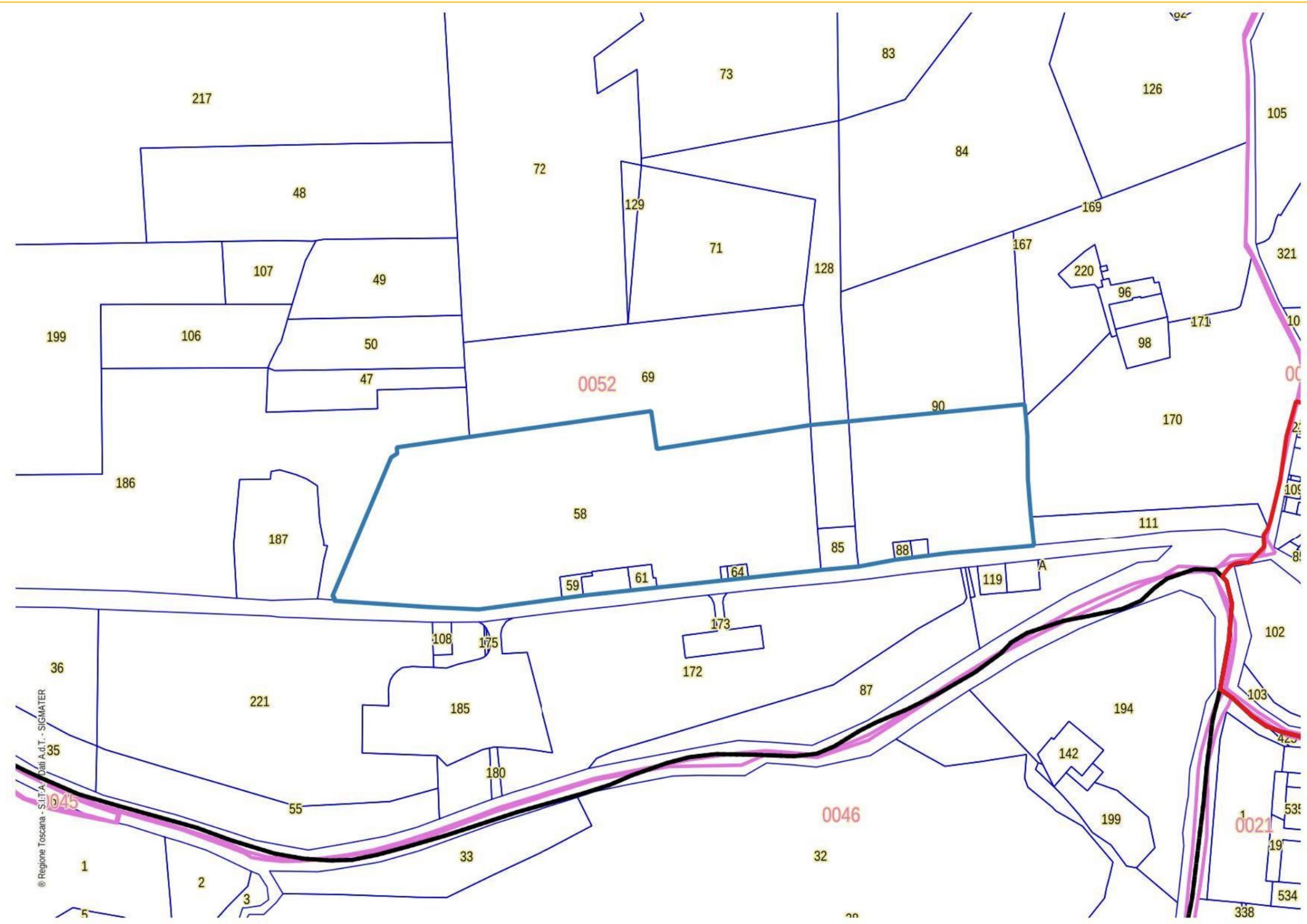
Contributi 22C- 25C

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5
*Ferrone – recupero ex
 fornace Sannini-Chiti*

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
52	58-59-61-64-85-88-90



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5
Ferrone – recupero ex
fornace Sannini-Chiti

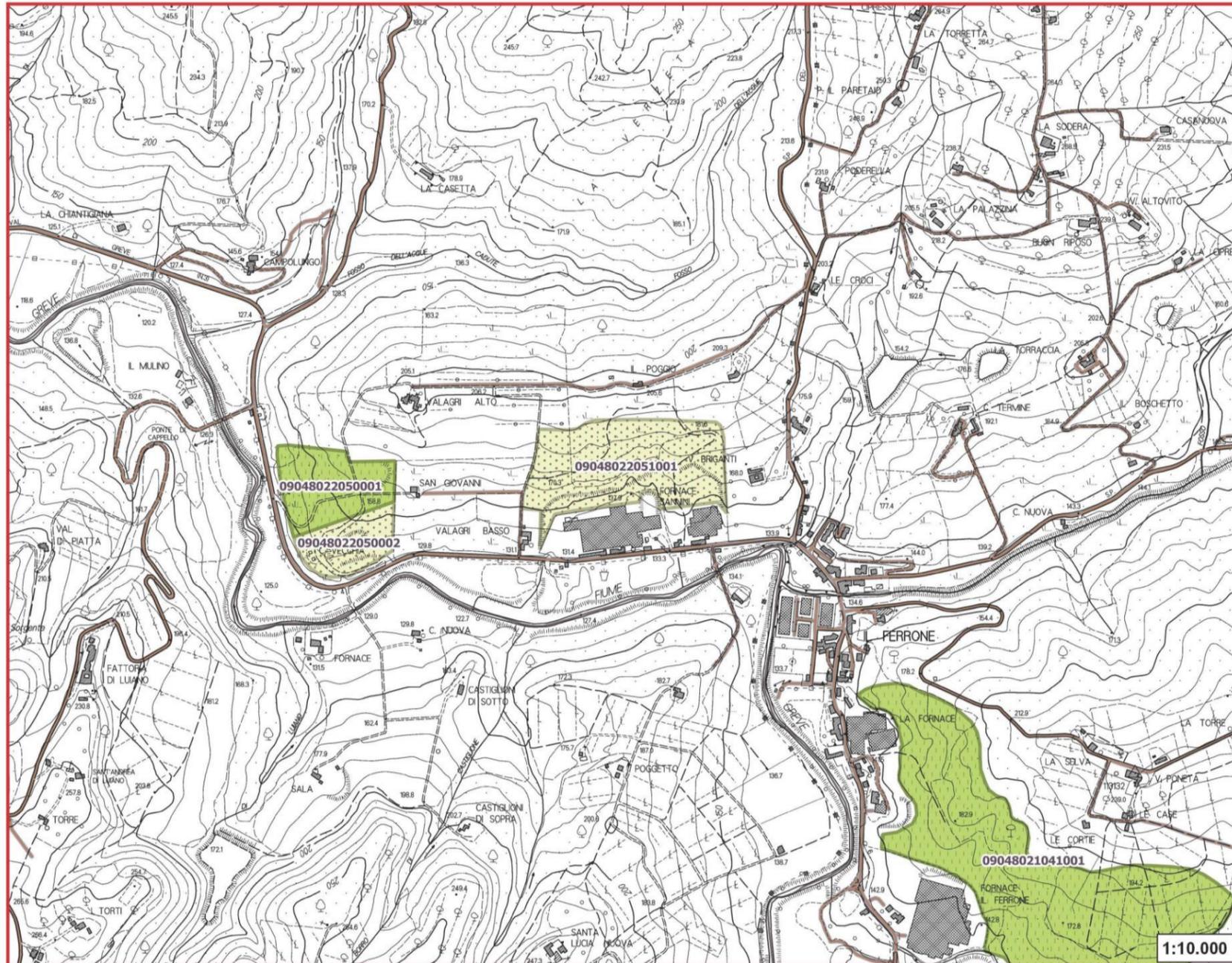


CARTA DEI GIACIMENTI

Provincia di: FIRENZE
Comune di: IMPRUNETA

Giacimento 09048022051001

Estratto cartografico di dettaglio



Legenda

- PRC - Giacimenti
- PRC - Giacimenti Potenziali
- Parco Alpi Apuane - Aree Contigue di Cava (ACC)
- limite amministrativo di Comune
- limite amministrativo di Provincia
- viabilità

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

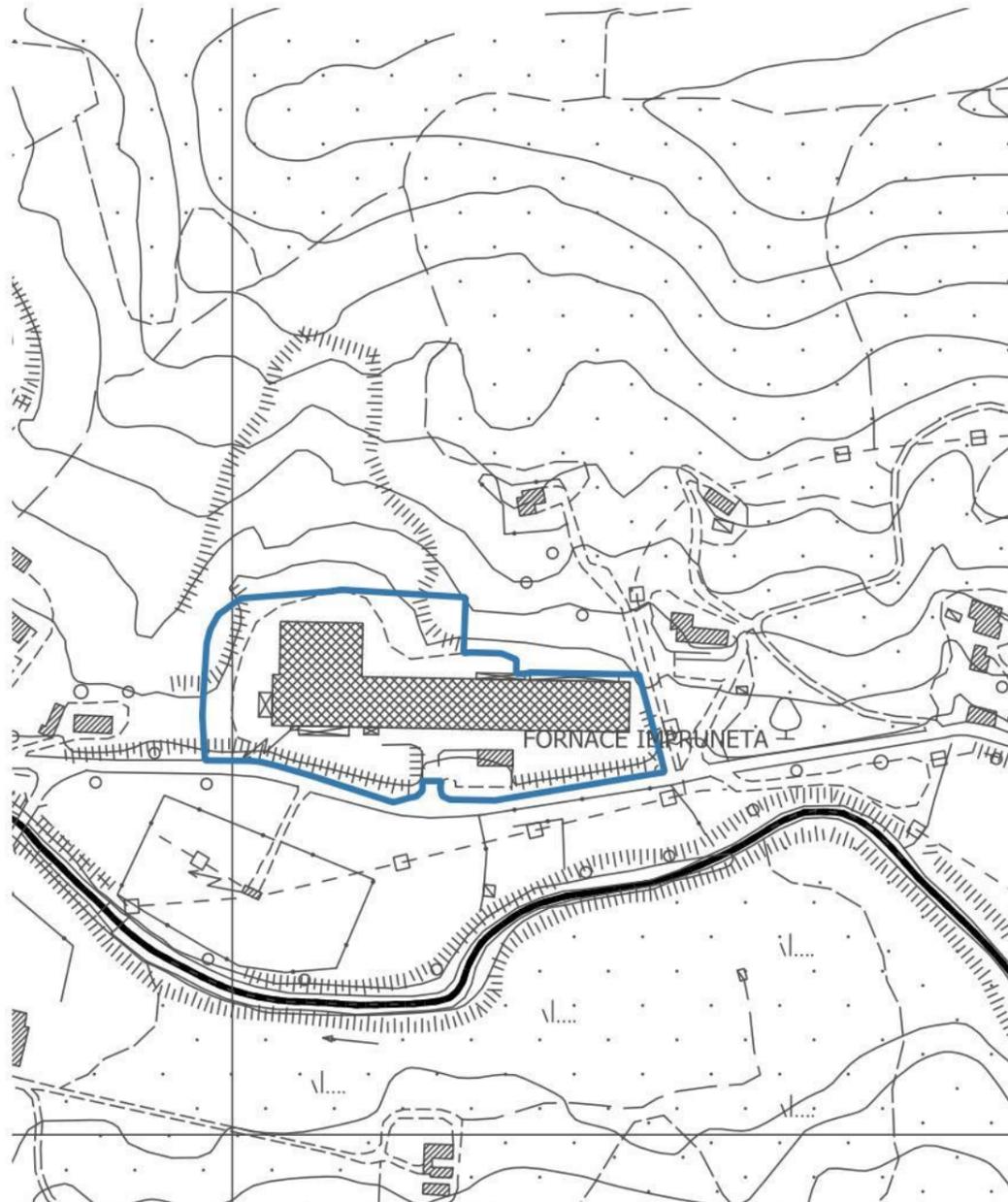
Scheda n. 6
*Loc. Le Sibille – Recupero
Ex Fornace Impruneta*

OBIETTIVO PS

RIGENERAZIONE DI COMPLESSI EDILIZI DISMESSI E/O DEGRADATI SVILUPPO SOSTENIBILE DELLE CAPACITÀ PRODUTTIVE
PROGETTO PER LA VALLE DEL FIUME GREVE DA FALCIANI A FERRONE LA TERRACOTTA

AZIONE

RECUPERO E RIGENERAZIONE EX FORNACE "IMPRUNETA"



DESCRIZIONE

Ex Fornace "Impruneta", collocata nella parte sud-ovest del territorio comunale in prossimità della Greve e del ponte delle Sibille che unisce Impruneta con San Casciano in Val di Pesa, a sud della frazione Falciani.

L'area nel RUC vigente ha destinazione d'uso produttiva, connessa alla cava, che è stata inserita nel PRC adottato come giacimento potenziale.

La destinazione di cava nel PRC sarà verificata anche alla luce delle osservazioni del Comune al PRC.

Oggi la fornace è dismessa ed è uno degli obiettivi della Variante PS la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione del parco fluviale del fiume Greve.

 Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6

Loc. Le Sibille – Recupero
Ex Fornace Impruneta

ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 8.3- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

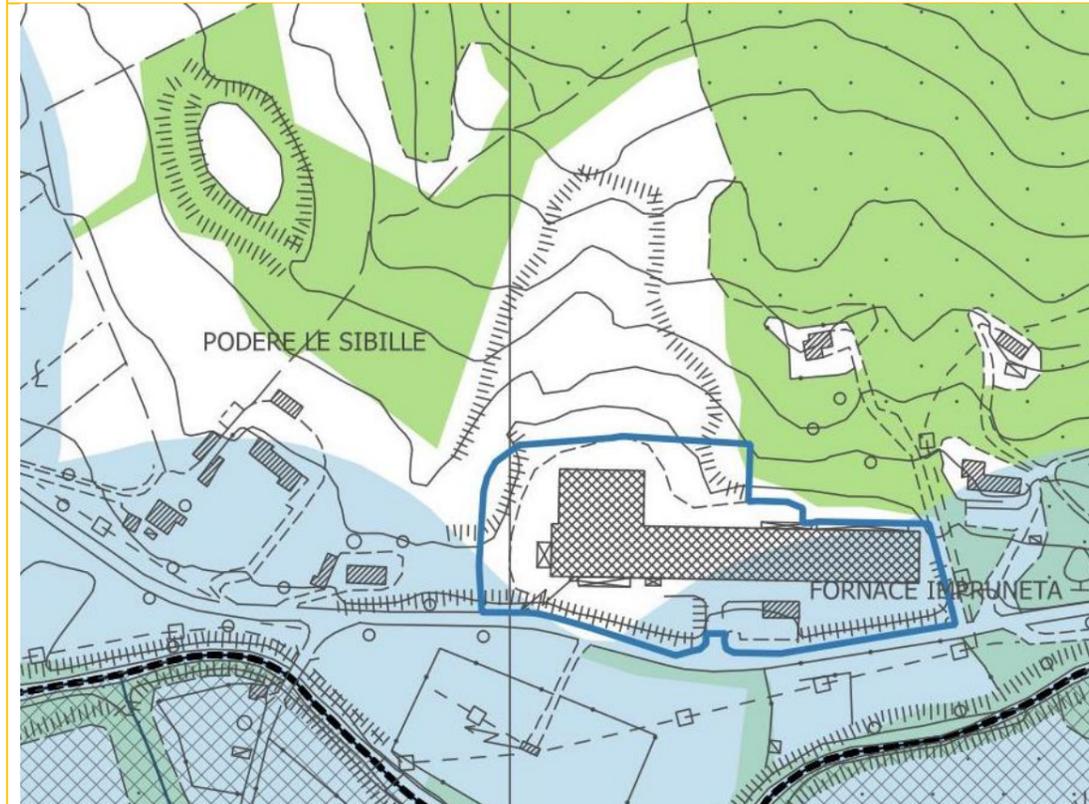
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e



garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico del fiume Greve.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
(D.Lgs. 42/2004, art.136)

▨ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
(D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

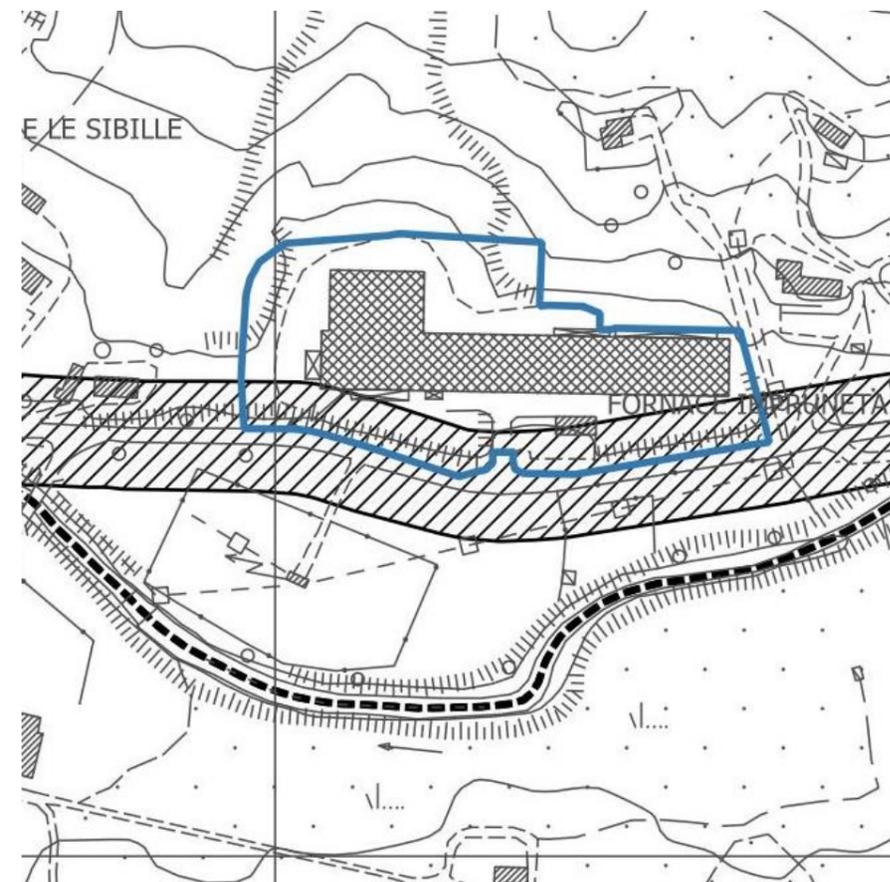
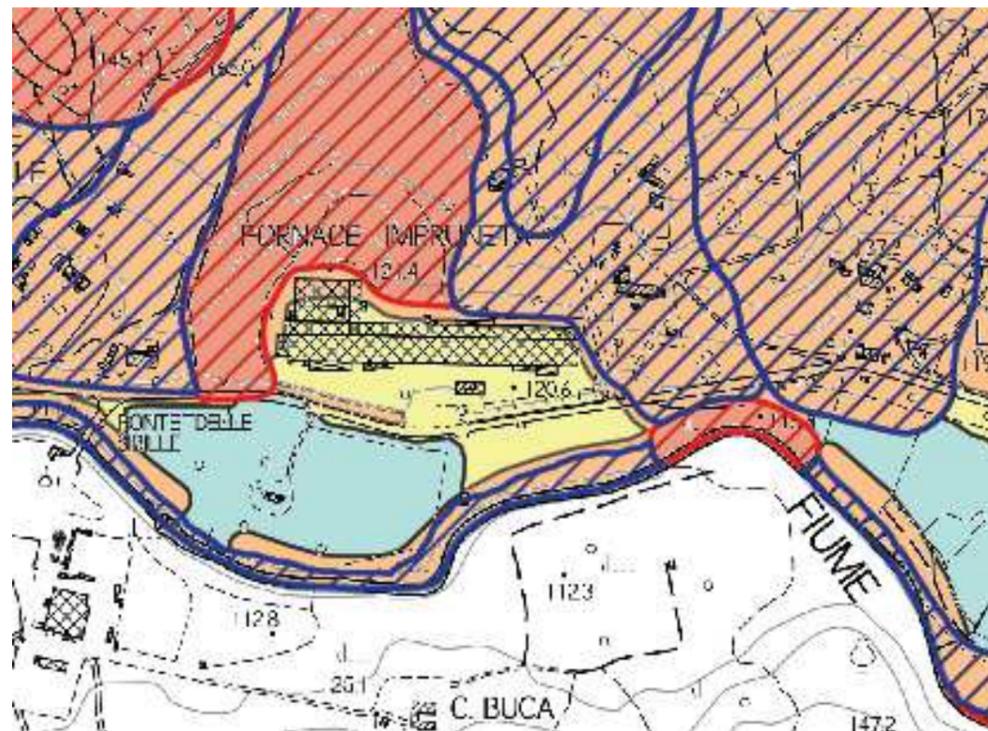
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)
■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
■ Aree tutelate

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a glacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)



ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'ambito è attualmente in pericolosità geomorfologica G2/G3.

Problematiche relative a stato di dissesto gravitativo nel versante retrostante l'attuale complesso produttivo per la trascorsa attività estrattiva

In prima istanza non risultano problematiche dal punto di vista idraulico.

ALTRI VINCOLI

L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale della SP 3 Chiantigiana per il Ferrone (Fonte RU comune di Impruneta).

Buffer strade (Fonte RUC)

30 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6
*Loc. Le Sibille – Recupero
Ex Fornace Impruneta*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6
*Loc. Le Sibille – Recupero
 Ex Fornace Impruneta*

LINEE DI INDIRIZZO

Riutilizzo di area e capannone industriale ex Impruneta srl. E rigenerazione dell'edificio dismesso con la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale e produttivo. Il PS propone interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente e di superamento del degrado che potranno essere valutati sia in sede di disciplina di PS sia, più in dettaglio, in sede di POC.

La riqualificazione dell'area avrà come finalità quella di fornire servizi ai centri abitati del Ferrone e dei Falciani. Dovranno essere conservati gli edifici che conservano valore storico-architettonico e/o testimoniale.

INDICAZIONI NORMATIVE

La destinazione proposta è per un centro di servizi al territorio di carattere produttivo (per attività di trasformazione e di deposito, per attività artigianali legate al territorio - le quali configurano il nesso sinallagmatico con la pianificazione urbanistica esecutiva in vigore, in quanto destinate ad ospitare in primo luogo parte del trasferimento delle attività produttive dal capoluogo (Scheda di trasformazione TRm08 del RU) - ed anche primario (per agricoltura idroponica e agricoltura in ambienti confinati), nonché di carattere commerciale (materiali edili all'ingrosso e al dettaglio, bricolage, materiali per l'escursionismo e per sport e tempo libero, generi alimentari del territorio) e servizi (ristorazione, ostello per cicloturisti ed escursionisti, ricambi e riparazione di bici e attrezzature per la mobilità dolce in genere). È sempre ammessa l'attività di lavorazione del cotto.

La trasformazione urbanistica sarà disciplinata da un piano di recupero che consentirà la ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente, con un incremento della superficie edificabile legittima esistente (SE) non superiore a 2500 mq, senza aumento di volume.

La previsione è collocata in giacimenti potenziali da PRC.

La SE legittima esistente, quantificata in 10800 mq ca, è indicativa e sarà definita esattamente nelle successive fasi progettuali.

Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.

In fase di definizione del POC e delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi studi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione.

DIMENSIONAMENTO

ST: 37.431 mq.	SE recupero 10.800 mq ca / SE ampliamento 2.500 mq max
--------------------------	---

h. max: 2 piani fuori terra 7 mt. o esistente	mc:
--	------------

Posti letto: indicativi n. 67	Abitanti:
---	------------------

Destinazione d'uso

Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo

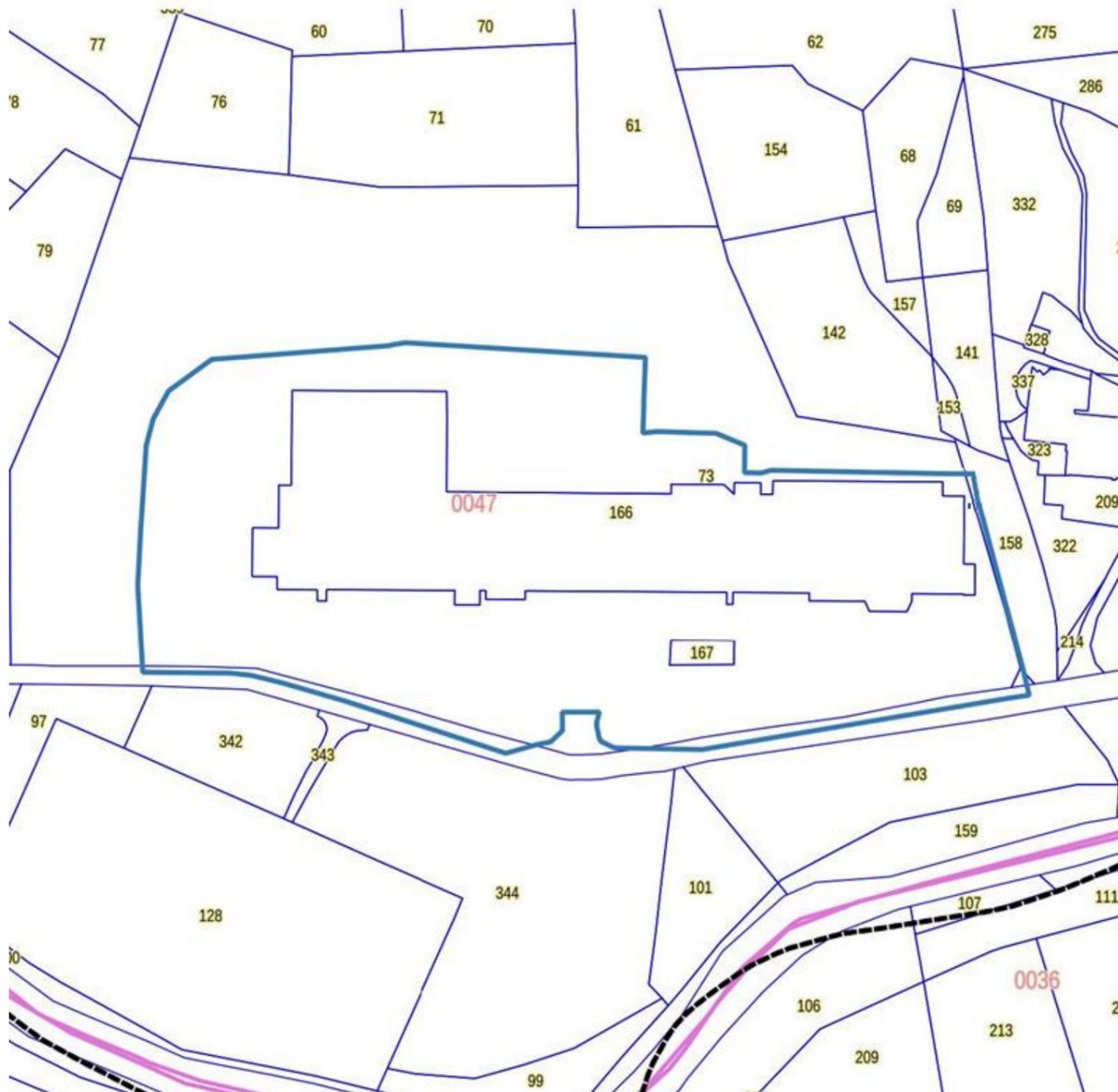
Contributi 15C- 161

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6
*Loc. Le Sibille – Recupero
Ex Fornace Impruneta*

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
47	156-167-73



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6
Loc. Le Sibille – Recupero
Ex Fornace Impruneta

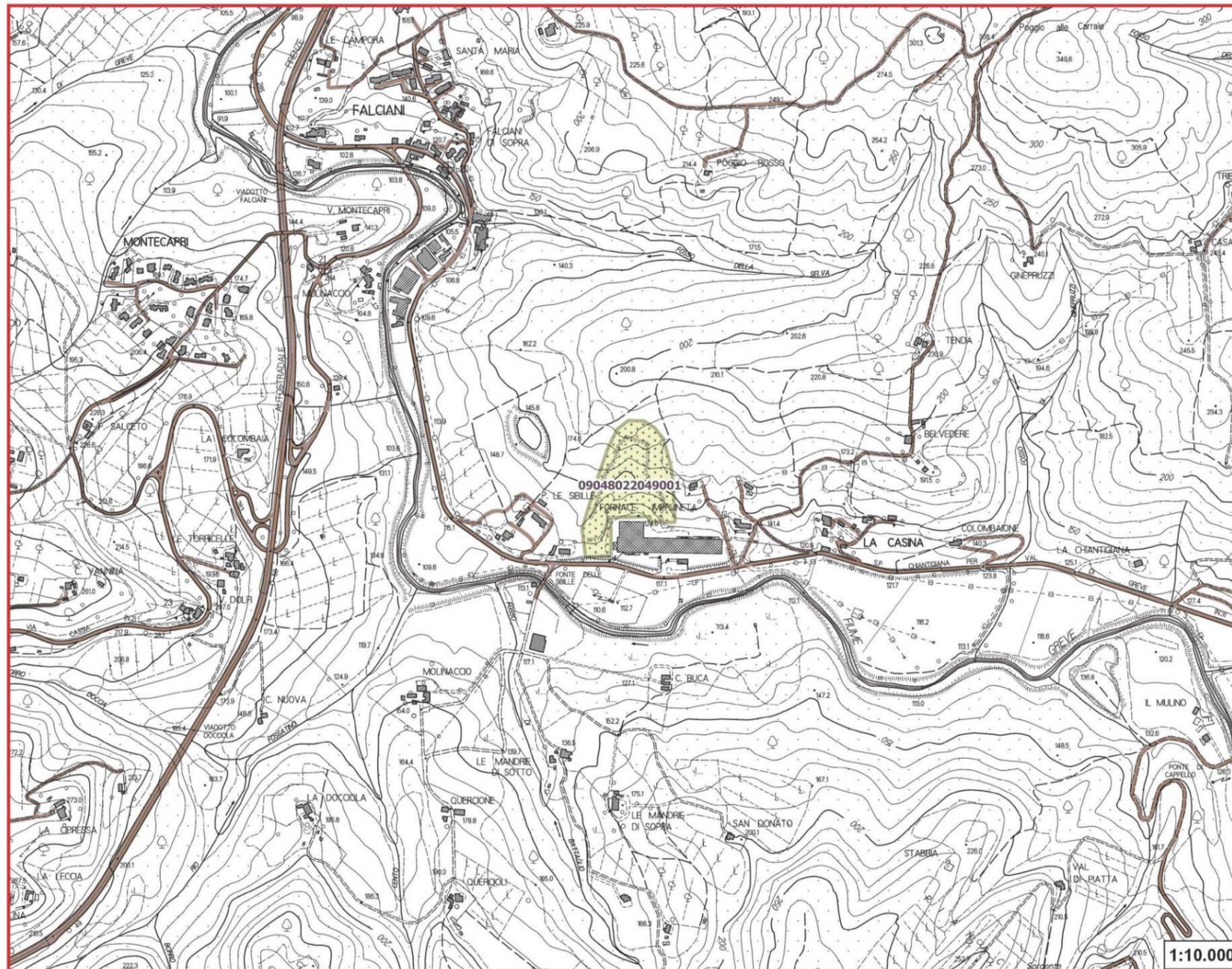


CARTA DEI GIACIMENTI

Provincia di:	FIRENZE
Comune di:	IMPRUNETA

Giacimento	09048022049001
------------	----------------

Estratto cartografico di dettaglio



Legenda

- PRC - Giacimenti
- PRC - Giacimenti Potenziali
- Parco Alpi Apuane - Aree Contigue di Cava (ACC)
- limite amministrativo di Comune
- limite amministrativo di Provincia
- viabilità

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.7

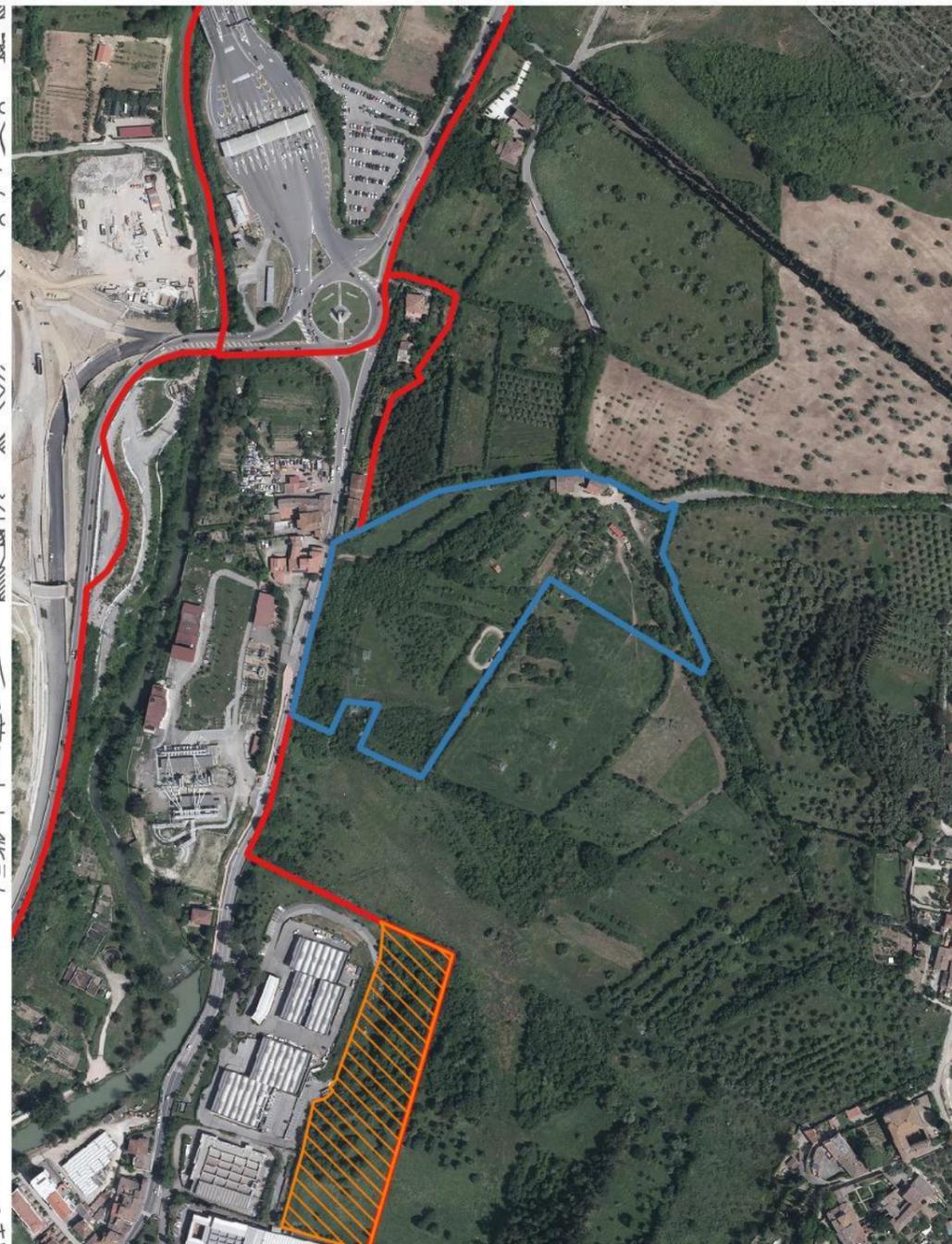
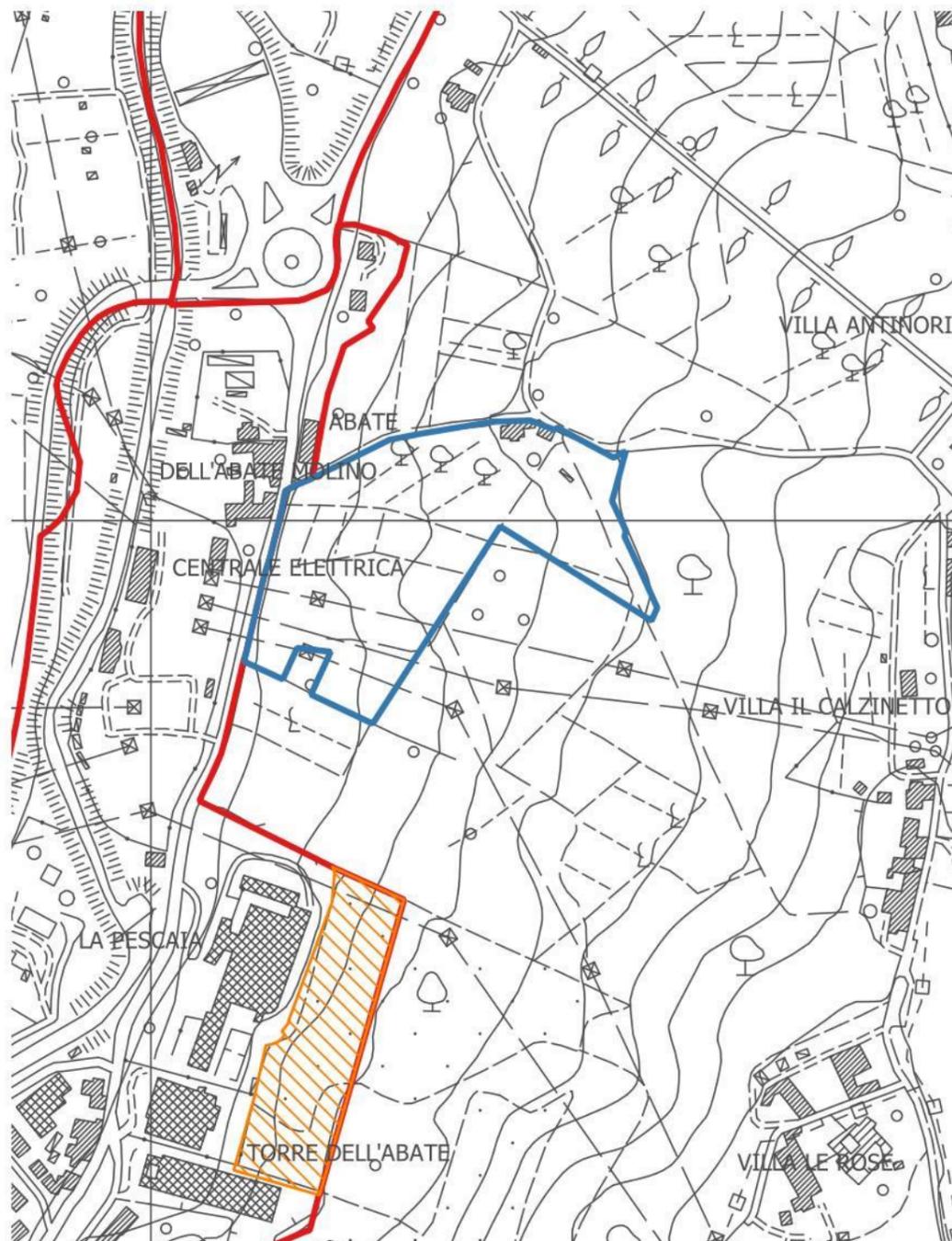
Tavarnuzze Via Quintole per Le Rose
– Attrezzature socio-sanitarie

OBIETTIVO PS

RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLA RETE DEI SERVIZI PER LA POPOLAZIONE INSEDIATA E INSEDIABILE

AZIONE

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE USL TAVARNUZZE



DESCRIZIONE

L'Azienda USL, così come indicato nell'accordo di Programma datato 04/12/2018, richiede di modificare la destinazione urbanistica da agricola a servizi sociosanitari dei fabbricati e dei terreni ubicati tra Via Cassia/Via Quintole per Le Rose. Per il fabbricato esistente si richiede che sia soggetto a ristrutturazione edilizia conservativa (anziché restauro come da RUC vigente) che consenta interventi di adeguamento funzionale e di ampliamento.

L'area è collocata a nord-est di Tavarnuzze, compresa fra la SS Cassia ed il sentiero che conduce alla via Quintole delle Rose.

È un'area collinare in leggera pendenza, solo parzialmente interessata da porzioni boscate.

L'area è di proprietà della ASL ed è destinata alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie, che potranno interessare anche i fabbricati esistenti, dove attualmente è presente la sede di una cooperativa sociale.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ Articolo 4 Comma 3

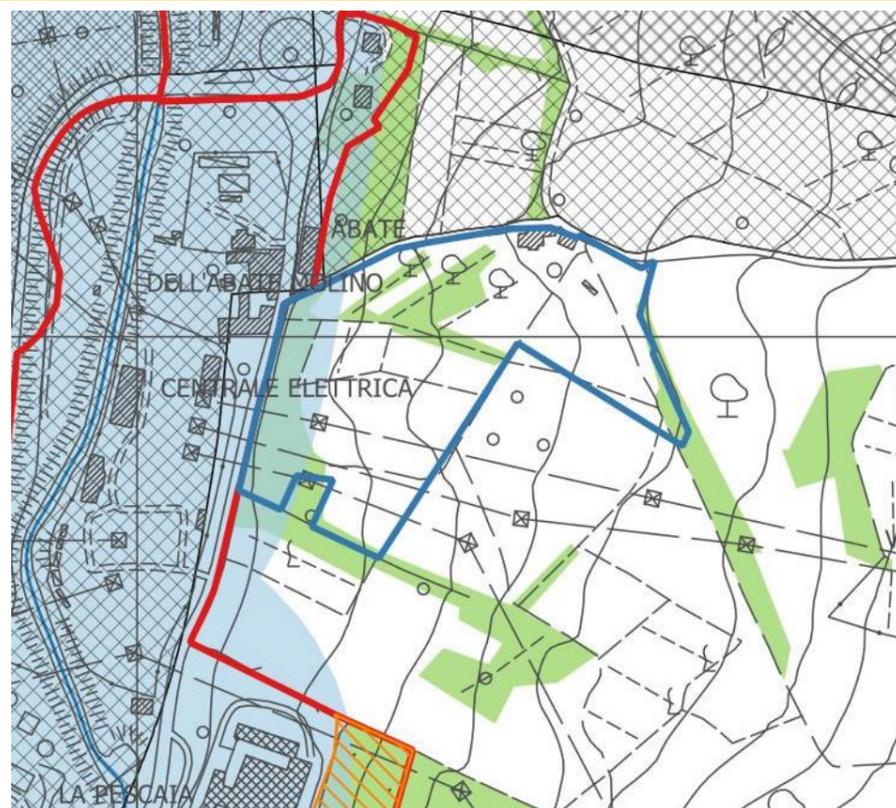
▨ Articolo 4 Comma 4

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.7

Tavarnuzze Via Quintole per Le Rose
- Attrezzature socio-sanitarie



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 8.3- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed

identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

BENI PAESAGGISTICI

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico del fiume Greve e da aree boscate.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

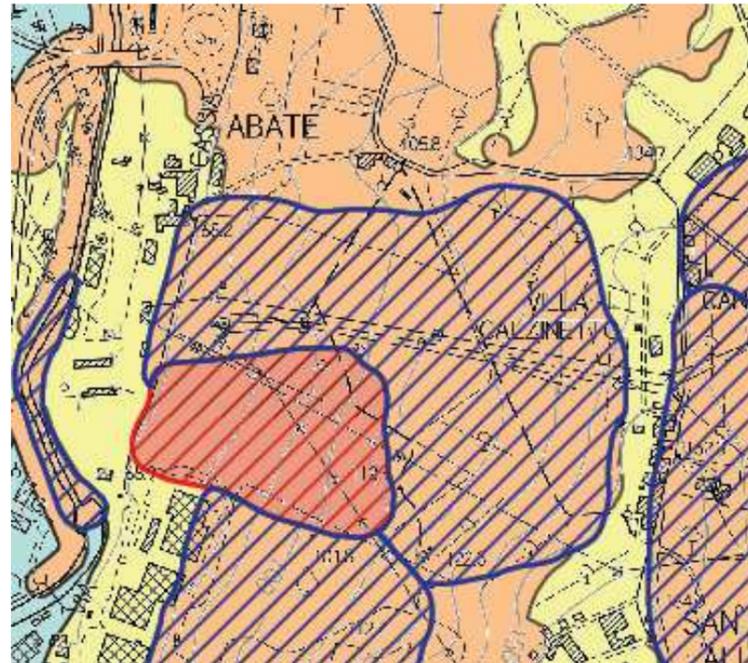
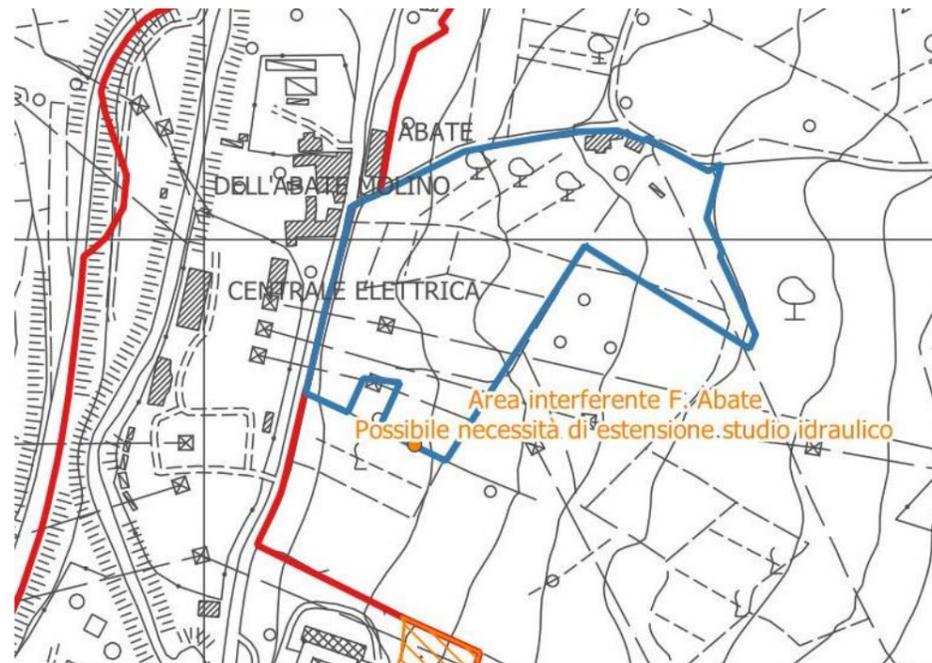
2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'area è in pericolosità geomorfologica G3 (con una porzione in P3. a nel PAI Distrettuale adottato).

In prima istanza non risultano problematiche dal punto di vista idraulico.

In ogni caso ci potrà essere la necessità di estensione dello studio idraulico, dato che l'area interferisca con vari fossi

ALTRI VINCOLI

L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale della SR 2 Via Cassia (Fonte RU comune di Impruneta).

Buffer strade (Fonte RUC)

30 mt

60 mt

Elettrodotti (Fonte RUC)

Buffer elettrodotti

N. 410 17 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.7
Tavarnuzze Via Quintole per Le Rose
– Attrezzature socio-sanitarie

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.7

Tavarnuzze Via Quintole per Le Rose – Attrezzature socio-sanitarie

LINEE DI INDIRIZZO

Cambio d'uso di edificio e pertinenze. Ristrutturazione e ampliamento edificio esistente, in coerenza con le caratteristiche del fabbricato. Si prevede che consentano la riorganizzazione funzionale del fabbricato stesso o parti di esso, finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio

INDICAZIONI NORMATIVE

Negli spazi aperti sono ammesse attrezzature socio-sanitarie e per la riabilitazione comprensive di terapie all'aperto (tipo ippoterapia). Sono ammesse la realizzazione di strutture per stalle o padiglioni di supporto alla riabilitazione sopra richiamate e dovranno essere realizzate con materiali tipo legno o metallo e vetro. Verrà riqualificato l'edificio esistente a supporto dei servizi di progetto. La SE esistente è indicativa e sarà quantificata esattamente in fase progettuale.

DIMENSIONAMENTO

ST:
38.343 mq

SE: recupero
810 mq ca /
nuova
edificazione
300 mq

h. max:
2 piani fuori
terra 7 mt. o
esistente

Destinazione d'uso

Direzionale e di servizio (servizi e attrezzature di interesse comune)

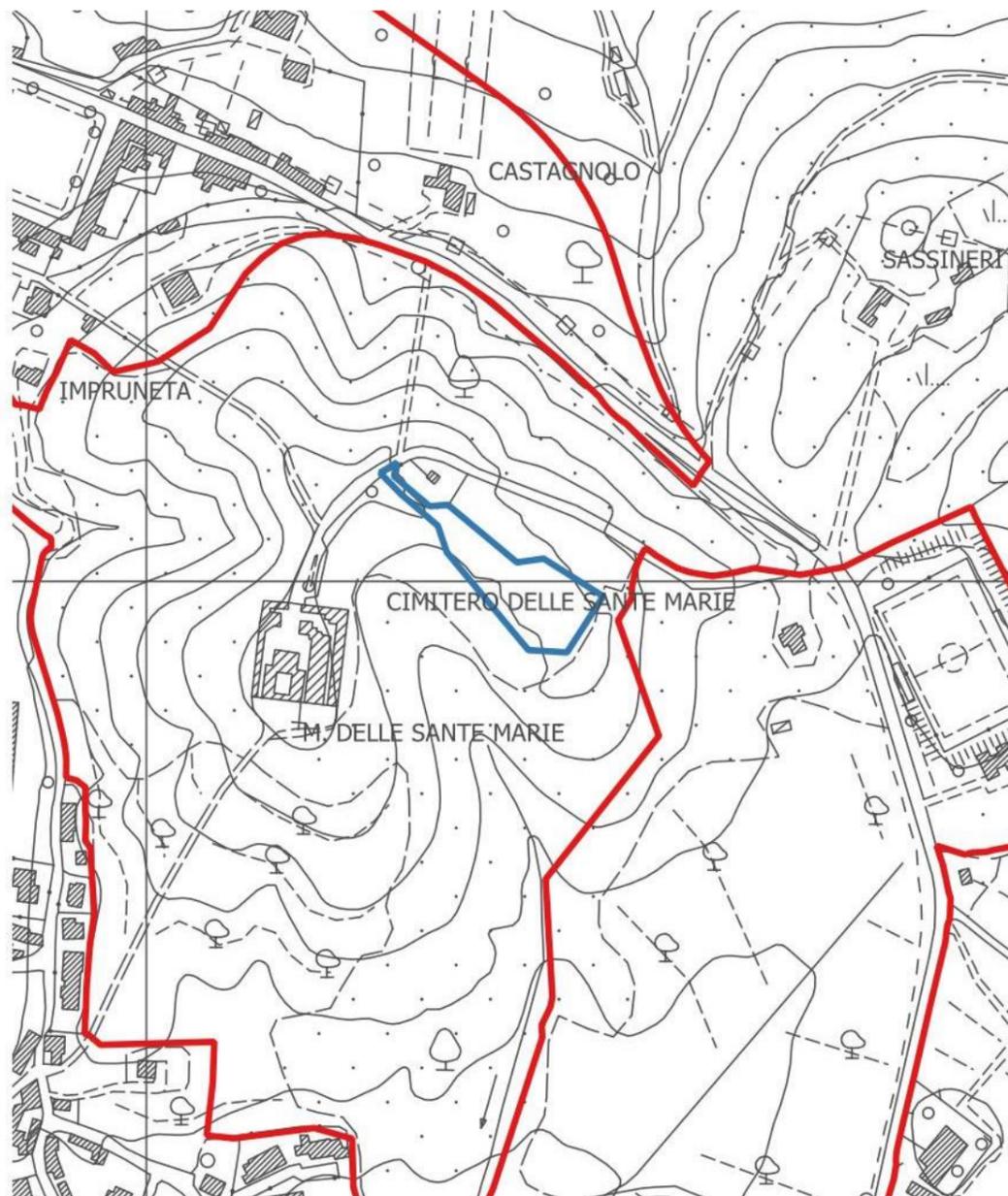
Contributo 126

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8
Monte Sante Marie –
Protezione civile

OBIETTIVO PS
OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

AZIONE
MONTE DELLE SANTE MARIE - SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E/O GENERALE



DESCRIZIONE

L'area è collocata a sud-est di Impruneta, nell'ambito del Monte delle Sante Marie, ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile, in parte già esistenti, ed eventuali altri servizi e attrezzature di interesse comune e/o generale.

È un'area collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR, per quanto le attrezzature esistenti e previste siano collocate in radure e porzioni non boscate.

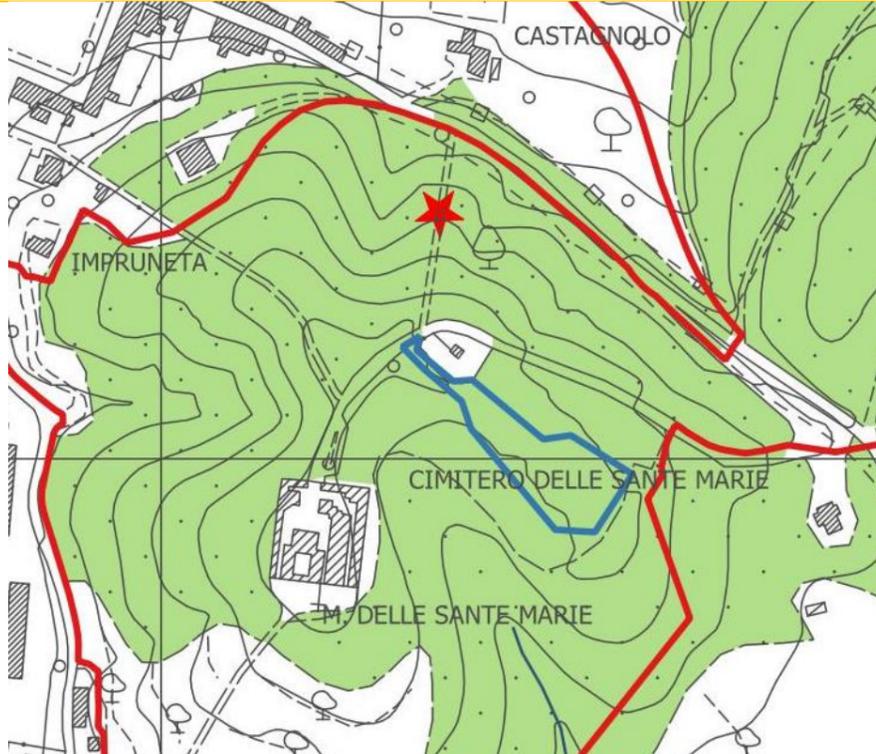
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8 Monte Sante Marie – Protezione civile



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

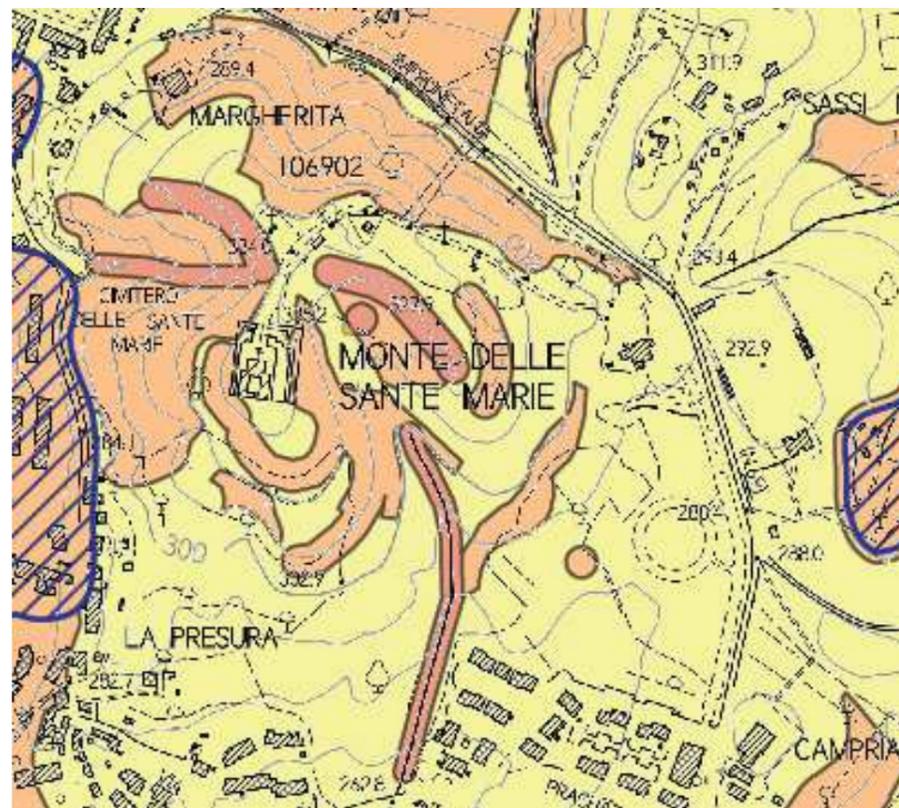
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI
AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004

★ Beni architettonici tutelati



■ Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

■ Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

■ Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

■ Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

▨ Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

▨ Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'area è in pericolosità geomorfologica prevalente G2/G3.

In prima istanza non risultano problematiche dal punto di vista idraulico.

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8
Monte Sante Marie –
Protezione civile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8
Monte Sante Marie –
Protezione civile

CONTRIBUTI AVVIO: Città Metropolitana di Firenze

È un'area collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR, per quanto le attrezzature esistenti e previste siano collocate in radure e porzioni non boscate. Nelle fasi successive di pianificazione dovrà essere verificata la reale consistenza del bosco.

LINEE DI INDIRIZZO

Gli interventi di trasformazione saranno ammessi a condizione che: non comportino alterazione significativa e permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici; non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario e l'inserimento di manufatti dovrà tenere di conto e non interferire con le visuali panoramiche.

Mantenere la distanza dall'eventuale ampliamento del cimitero e dalla nuova fascia di rispetto cimiteriale.

Nelle fasi successive dovrà essere verificata la reale consistenza del bosco.

INDICAZIONI NORMATIVE

È ammessa la realizzazione di una struttura destinata a sede operativa della protezione civile, dotata di tutti gli ambienti e servizi necessari.

L'intervento dovrà essere supportato da una relazione agronomica relativa alla consistenza del bosco.

DIMENSIONAMENTO

ST: 5.899 mq

**SE:
500 mq**

**h. max:
un piano fuori
terra 5 mt**

Destinazione d'uso

Direzionale e di servizio (Attrezzature e servizi di interesse comune)

Contributi 40- 67- 144- 27C

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8
Monte Sante Marie –
Protezione civile

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
43	16



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.9

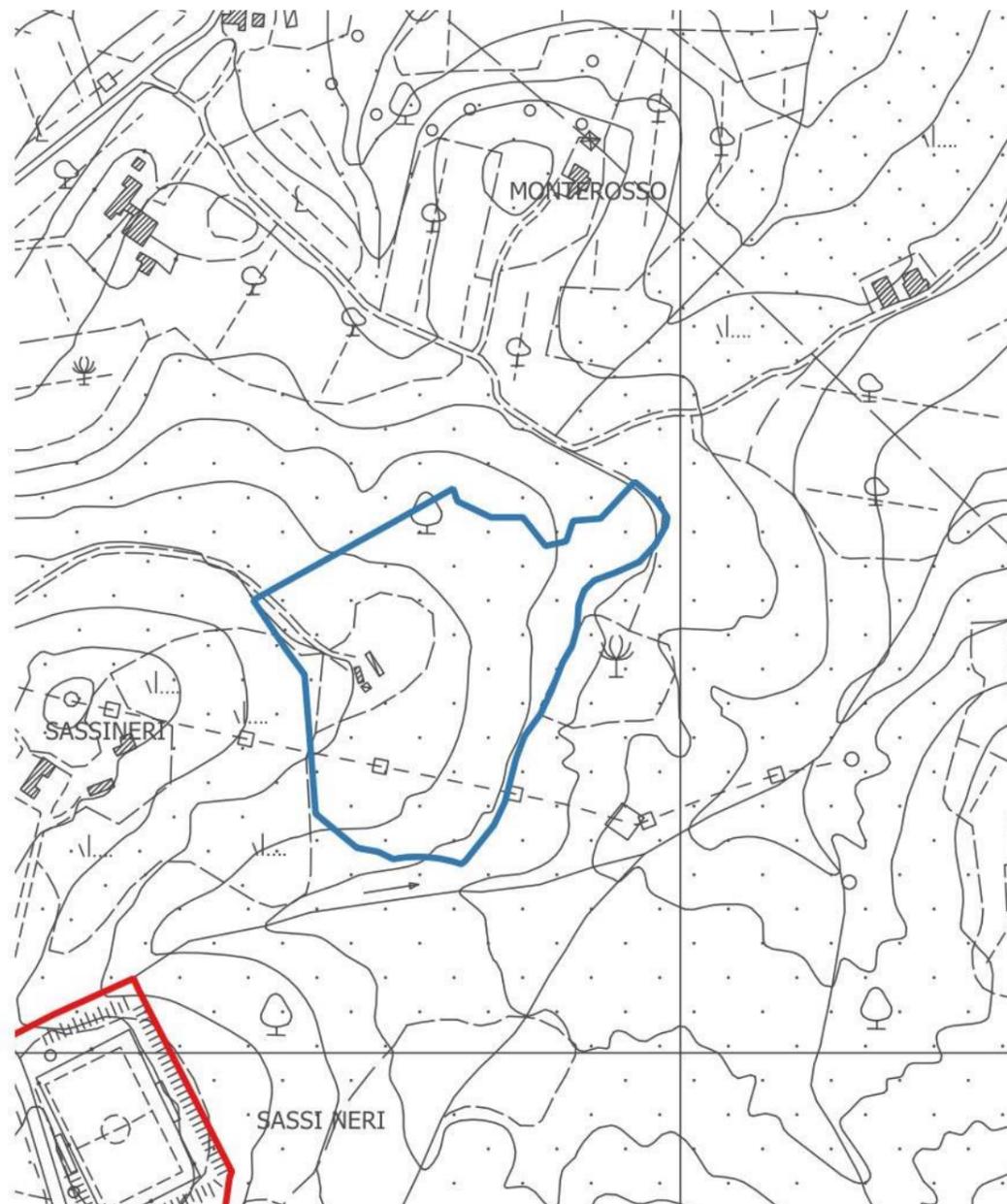
Parco Terre Bianche – attività culturali –
sportive - ricreative
Loc. FABBIOLLE

OBIETTIVO PS

INTEGRAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI RELATIVE A PAESAGGIO, AGRICOLTURA E TURISMO

AZIONE

ATTIVITÀ CULTURALI, SPORTIVE E RICREATIVE, SOMMINISTRAZIONE (AREA STAV EX TIRO A VOLO)



DESCRIZIONE

È un'area prevalentemente boscata che si estende da via di Fabbiole fino alla strada provinciale Imprunetana n.69. È caratterizzata dalla presenza di emergenze minerarie ad alto contenuto di rame, nonché da boschi di pino marittimo e domestico e da vegetazione arbustiva quale ginepro, erica, cipressi e fillirea. Al suo interno è individuata un'area interessata da biotopo per la presenza di serpentinofite.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

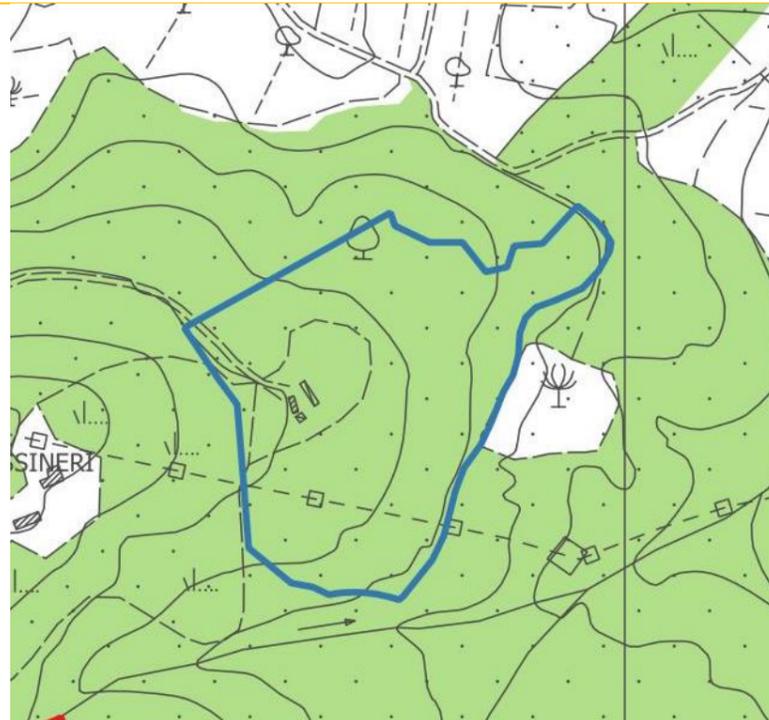
▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.9

Parco Terre Bianche – attività culturali – sportive - ricreative
Loc. **FABBIOLLE**



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

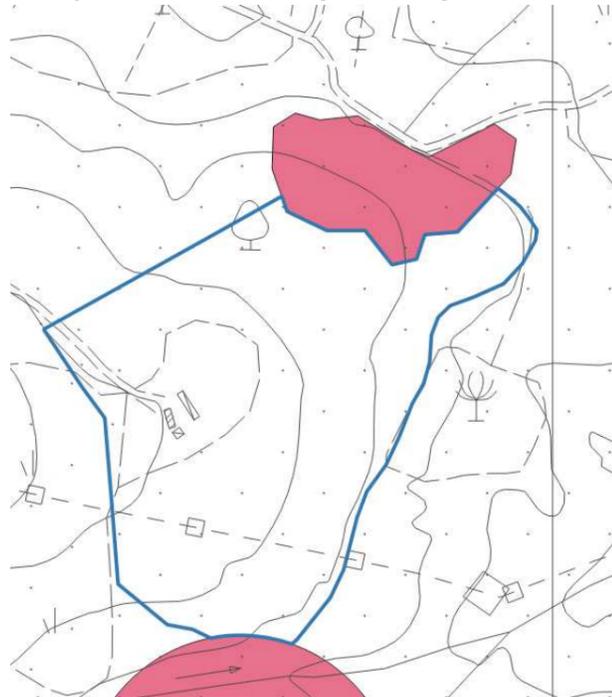
L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto del 30.12.1923 n. 3267, per l'intera proprietà;
- Vincolo di Area Boscata di cui al Decreto Legislativo 42/2004, parte Iii, sulla parte della proprietà interessata da bosco.

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
 Aree tutelate

Aree percorse dal Fuoco (fonte RUC)



-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
 -  Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a glacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
 -  Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
 -  Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
- Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
-  Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
 -  Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'area è in pericolosità geologica G2.

L'area è interessata da Ofioliti, "il tema delle ofioliti o rocce verdi contenenti amianto nel territorio dell'Impruneta" in cui si rileva: "[...] Pertanto, se si vogliono identificare nelle aree di potenziale utilizzo sotto il profilo pianificatorio i materiali naturali contenenti amianto, andrà disposta una specifica indagine di dettaglio, di campagna ed analitica, le cui conclusioni rientrino nel novero delle **valutazioni di opportunità ambientali.**"

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.9
Parco Terre Bianche – attività culturali –
sportive - ricreative
Loc. *FABBIOLLE*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.9

Parco Terre Bianche – attività culturali –
sportive - ricreative
Loc. **FABBIOLLE**

LINEE DI INDIRIZZO

Riqualificazione dell'area sia dal punto di vista del recupero dei manufatti esistenti che nell'avvio di altre attività, sportive e culturali, compatibili con il contesto e le funzioni di piano, possibilmente incrementando la dotazione di strutture, garantendo di non interferire con i con visivi e con il valore estetico-percettivo del vincolo del bosco, Adeguamento normativo e riconoscimento delle strutture esistenti con attribuzione di categoria d'intervento che permetta il recupero, l'ampliamento e la modifica di destinazione d'uso.
Il Progetto prevede la realizzazione di attività didattiche, recupero dei sentieri e delle strade limitrofe all'area in oggetto per trekking e percorsi di mountain bike e la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico.
Sono escluse dalla previsione le aree percorse dal fuoco indicate dal RUC.

INDICAZIONI NORMATIVE

Gli interventi dovranno rispettare e tutelare gli ecosistemi rupestri ed ofiolitici presenti.
Le aree scoperte dovranno essere destinate a parco ove saranno ammesse attrezzature per attività all'aperto.
Gli interventi di trasformazione dovranno essere collocati in prossimità degli edifici esistenti.
In fase di progettazione bisogna tener presente della presenza di aree attraversate dal fuoco.
La SE esistente è indicativa e sarà quantificata esattamente in fase progettuale.
La nuova edificazione potrà essere realizzata anche in ampliamento dei fabbricati esistenti; gli ampliamenti dovranno avere h max non superiore all'esistente.

DIMENSIONAMENTO

ST: 44.976 mq	SE: Recupero 100mq / Nuova edificazione 350 mq
h. max: 1 piano fuori terra, massimo 4 mt	

Destinazione d'uso

Direzionale e di servizio (attività culturali,
sportive, ricreative)

Contributi 1-73

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

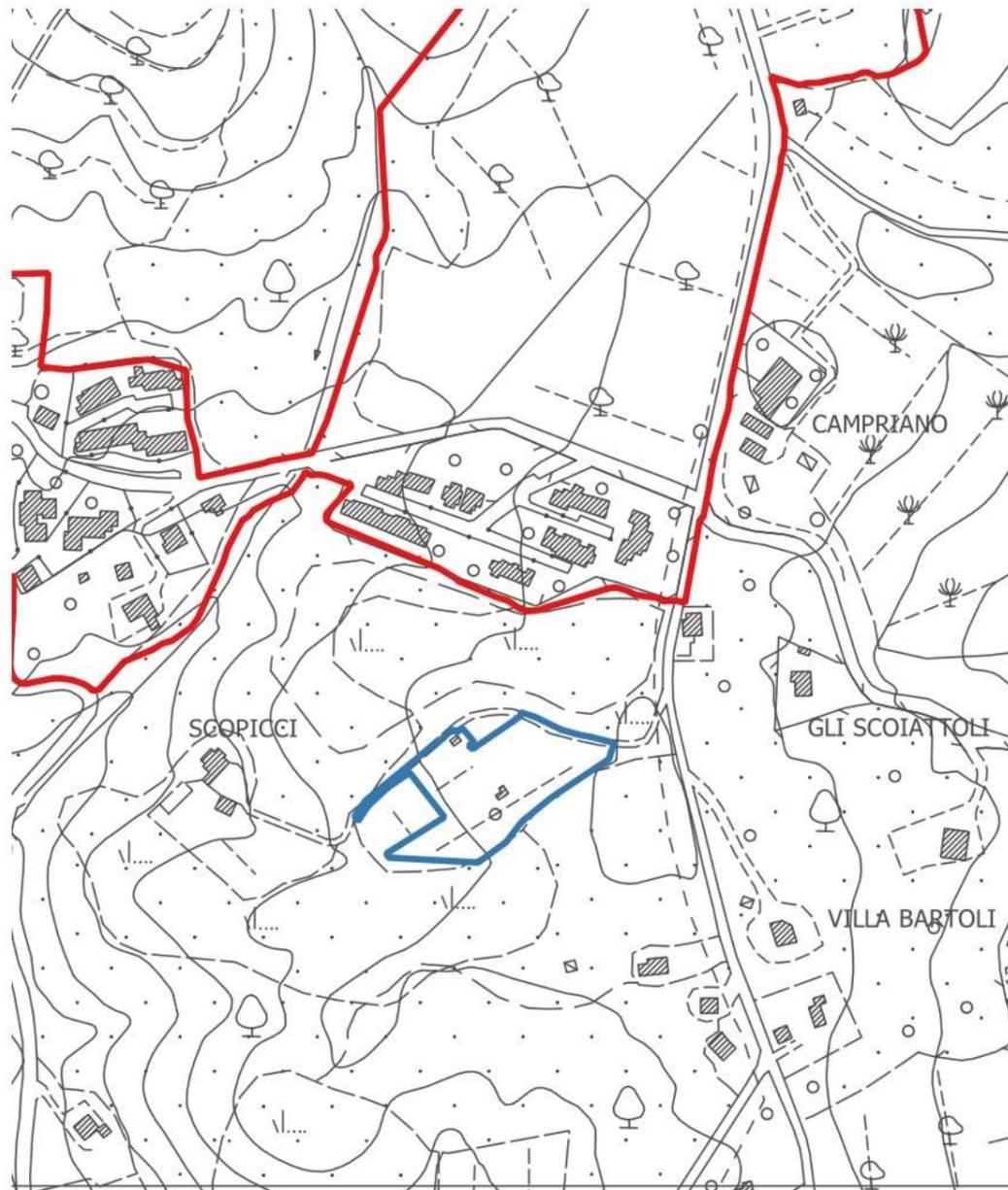
Scheda n.10
IMPRUNETA loc. Scopicci
Osservatorio Astronomico

OBIETTIVO PS

OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

AZIONE

REALIZZAZIONE DI OSSERVATORIO ASTRONOMICO



DESCRIZIONE

L'area ricade nel territorio aperto anche se in prossimità dell'area urbanizzata.

Si propone la realizzazione di osservatorio astronomico.

Il progetto scaturisce dal desiderio di proporre, in una forma stabile, all'Impruneta, senza fini di lucro, la divulgazione e la pratica della disciplina astronomica aggregando sul territorio comunale i già numerosi entusiasti, giovani e meno giovani, neofiti, curiosi, turisti.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

 Articolo 4 Comma 3

 Previsioni di trasformazione soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.10
IMPRUNETA loc. Scopicci
Osservatorio Astronomico

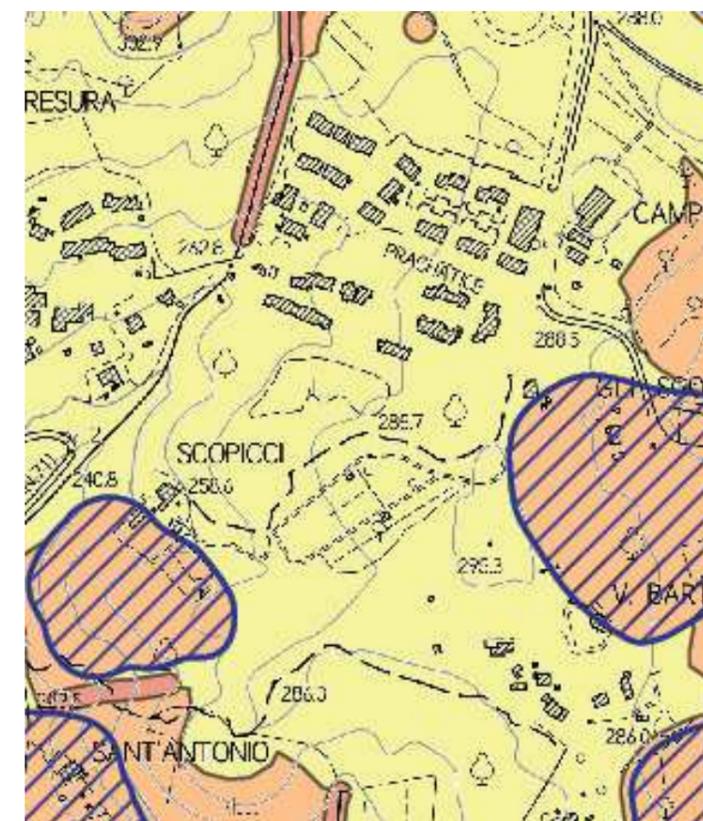
BENI PAESAGGISTICI
 Immersa nel verde e con assenza di vincoli paesaggistici.



Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

- lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)
- Aree tutelate Fiumi, torrenti
- lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Aree tutelate

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI
 L'area è in pericolosità geologica G2.



- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
 AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.10
IMPRUNETA loc. Scopicci
Osservatorio Astronomico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.10
 IMPRUNETA loc. Scopicci
 Osservatorio Astronomico

LINEE DI INDIRIZZO

Il progetto prevede il recupero, l'ampliamento, riconversione di spazi e piccole strutture tecniche di proprietà, attualmente già esistenti ma in condizioni fatiscenti, rendendole idonee allo scopo scientifico e divulgativo, per un osservatorio astronomico amatoriale privato ma aperto al pubblico ed alle scuole.
 Realizzazione di due nuovi fabbricati, distanziati, uno per osservatorio, sala didattica, servizi e cucina e l'altro per ricovero attrezzi.

INTERVENTI PREVISTI

Realizzazione di Osservatorio Astronomico
 Demolizione fabbricati esistenti.
 Realizzazione due nuovi fabbricati, distanziati, uno per osservatorio, sala didattica, servizi e cucina e per ricovero attrezzi e guardiana.

INDICAZIONI NORMATIVE

L'esistente è costituito da un annesso non di valore, di SE mq 40 ca. e da un edificio in muratura di SE mq 26 ca.
 La SE esistente è indicativa e sarà quantificata esattamente in fase progettuale.
 La SE totale delle trasformazioni non può comunque superare i mq 260, comprensiva di recupero, ampliamenti e nuove costruzioni.
 La nuova edificazione potrà essere realizzata anche in ampliamento dei fabbricati esistenti.

DIMENSIONAMENTO

ST: 9.470 mq	SE: recupero 66 mq / nuova edificazione 194 mq
h. max: 2 piani fuori terra 7 mt per i servizi; per l'osservatorio altezza funzionale all'uso	mc:
Posti letto:	Abitanti:
Destinazione d'uso Direzionale e di servizio	
Contributi 42-171	

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.10
 IMPRUNETA loc. Scopicci
 Osservatorio Astronomico



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

43

116-748-1011-1012

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

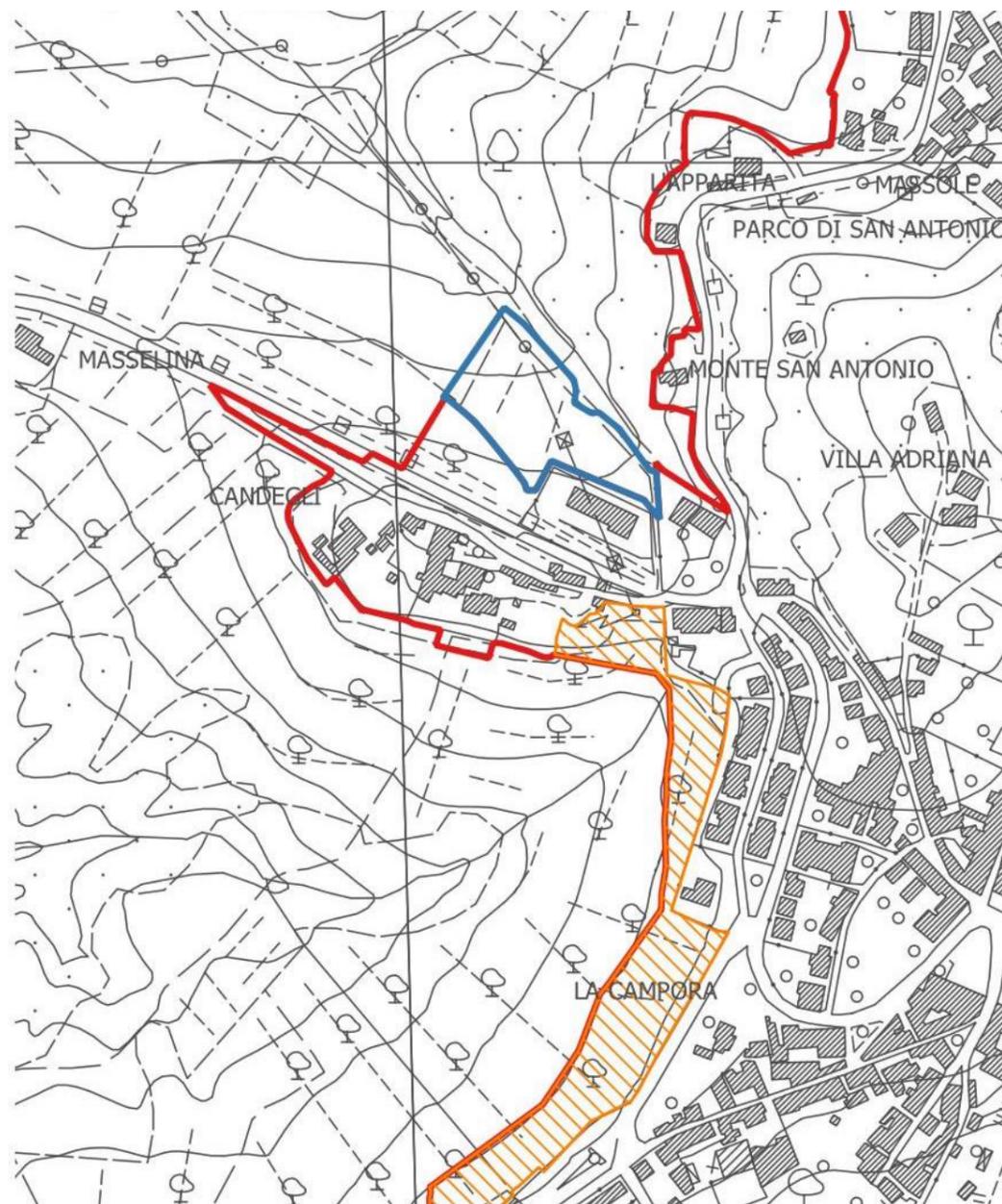
Scheda n.12
via Imprunetana per
Tavarnuzze Cantina

OBIETTIVO PS

TUTELA ED IMPLEMENTAZIONE DELLA CAPACITÀ PRODUTTIVA DEL TERRITORIO RURALE E DELLE ATTIVITÀ CONNESSE ED INTEGRATIVE

AZIONE

NUOVA EDIFICAZIONE COMMERCIALE: CANTINA PER CONSERVAZIONE, VENDITA E DEGUSTAZIONE VINO E OLIO



DESCRIZIONE

Zona occupata da un oliveto, collocata nella parte retrostante ad un edificio, collocato lungo strada.

L'area in oggetto ha una differenza di quota rispetto alla strada e non può considerarsi in continuità con gli edifici lungo strada.

Il Morfotipo rurale 18 a cui l'ambito appartiene ha come indicazioni per le azioni:

- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;

- la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.

Si propone una nuova edificazione commerciale: cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

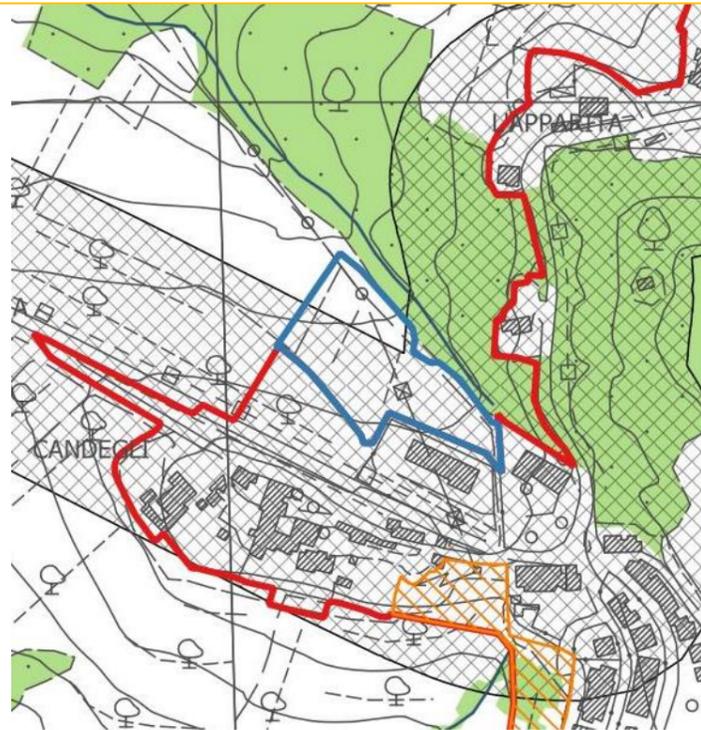
▭ Articolo 4 Comma 3

▨ Articolo 4 Comma 4

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.12
via Imprunetana per
Tavarnuzze Cantina



Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 136/1961 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono alcuni obiettivi e prescrizioni significativi:

"C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

3 - Struttura antropica

A - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.2. Conservazione dei parchi e dei giardini storici, dell'unitarietà e delle caratteristiche tipologiche di eventuali rezedi, orti, parchi e giardini originari, o comunque storicizzati.

C - prescrizioni

3.c.5. Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;

le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

4.c.4. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per

la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso la valle e le colline che racchiudono le strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze raggiungono a Impruneta.

BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

È parzialmente interessata da aree boscate e, in una modesta porzione nella parte nord, dal vincolo paesaggistico ex DM 136/1961 "Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del Comune di Impruneta".

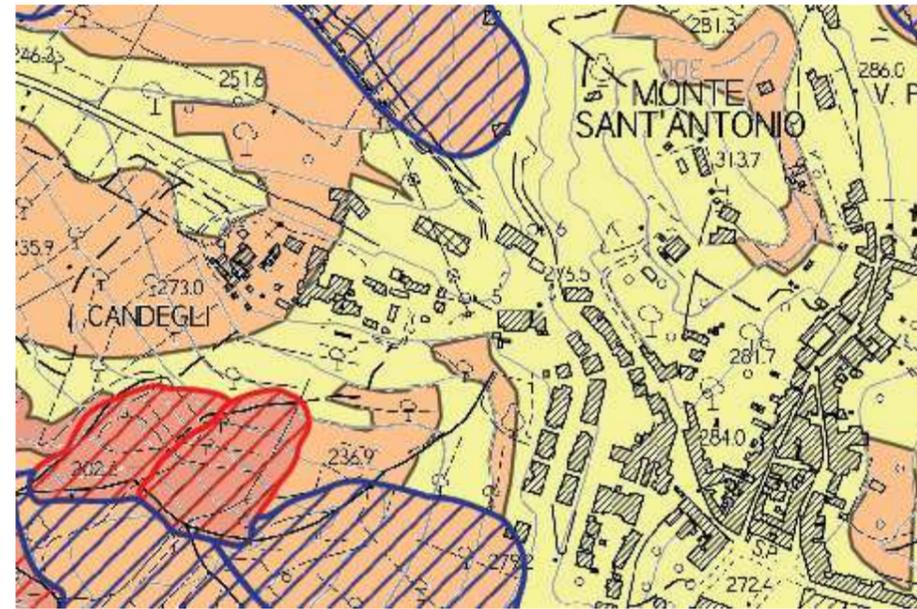
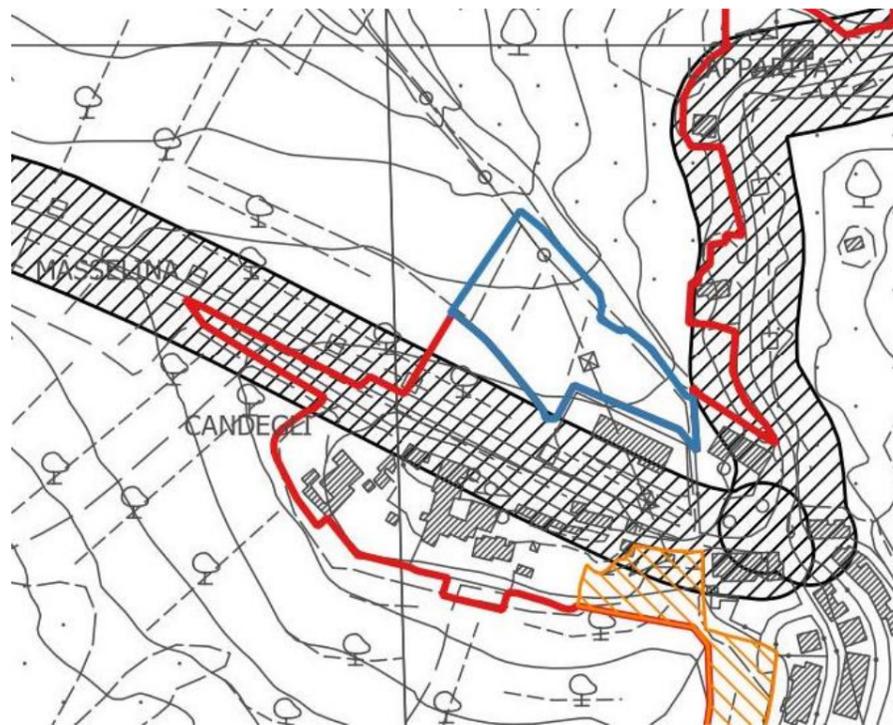
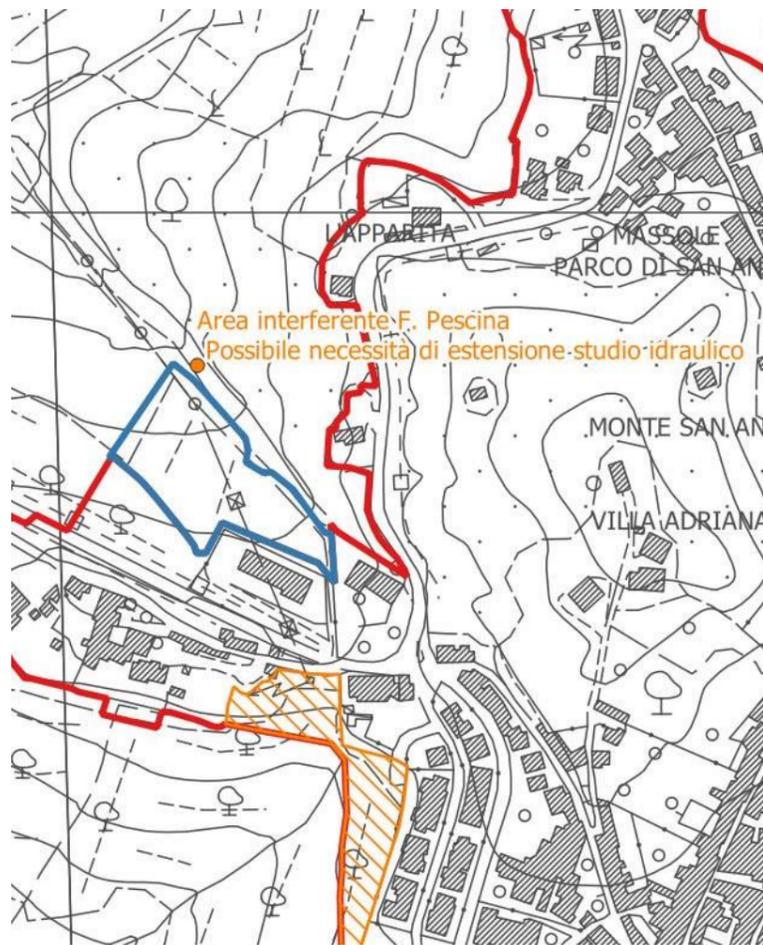
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate



- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a glacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Non risultano problematiche dal punto di vista idraulico e l'area risulta in Pericolosità geomorfologica media G2 ed elevata G3.

In ogni caso ci potrà essere la necessità di estensione dello studio idraulico, dato che l'area interferisca con il Fiume Pescina

ALTRI VINCOLI

L'area è leggermente interessata dalla fascia di rispetto stradale della SP 69 Via Imprunetana per Tavarnuzze (Fonte RU comune di Impruneta).

Buffer strade (Fonte RUC)

30 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.12
via Imprunetana per
Tavarnuzze Cantina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.12
via Imprunetana per
Tavarnuzze Cantina

LINEE DI INDIRIZZO

Il progetto della nuova edificazione commerciale: cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio, dovrà perseguire elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico e dovrà perseguire la riqualificazione del tessuto periurbano che si presenta privo di progettazione unitaria e con elementi di significativo impatto ambientale che necessitano mitigazione.

INDICAZIONI NORMATIVE

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso la viabilità esistente pubblica e privata.

L'area interferisce con il tratto iniziale del Torrente Pescina. Qualora gli interventi previsti ricadano nelle aree morfologicamente sfavorite individuate nel PS sarà necessario effettuare uno studio idraulico di dettaglio. Tale studio sarà sviluppato con il PO.

La progettazione, sia in sede di POC sia nelle fasi successive, dovrà prestare particolare attenzione al rapporto con il limitrofo Torrente Pescina, garantendo la sua tutela e l'integrazione delle aree di rispetto nella progettazione complessiva dell'area.

DIMENSIONAMENTO

ST: 9.880 mq	SE: 1.100 mq
-------------------------------	-------------------------------

h. max: 2 piani fuori terra 7 mt.	mc: 4.000 indicativi
--	---------------------------------------

Destinazione d'uso

Commerciale al dettaglio

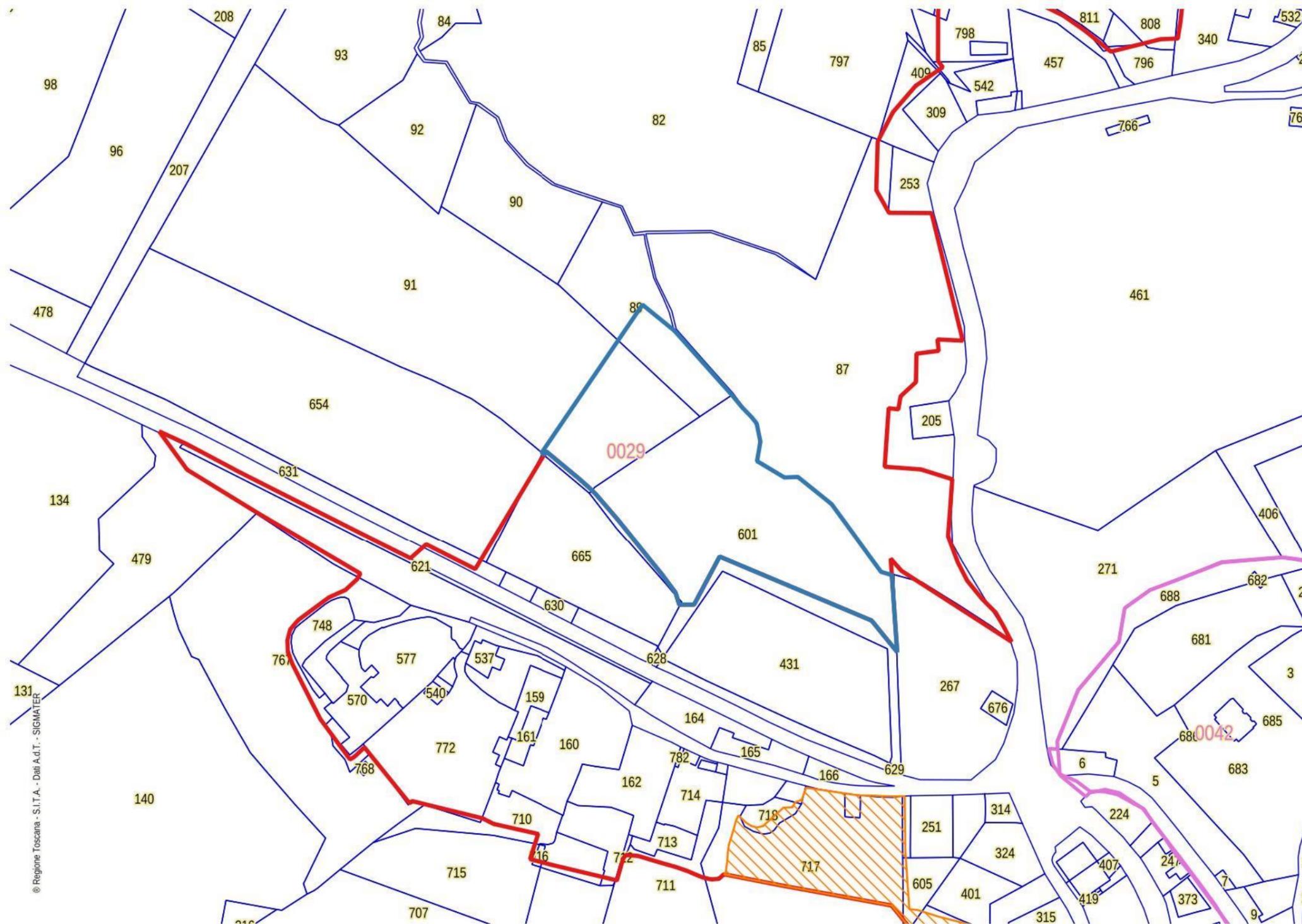
Contributi 99-164

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.12
via Imprunetana per
Tavarnuzze Cantina

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
29	89-91-601



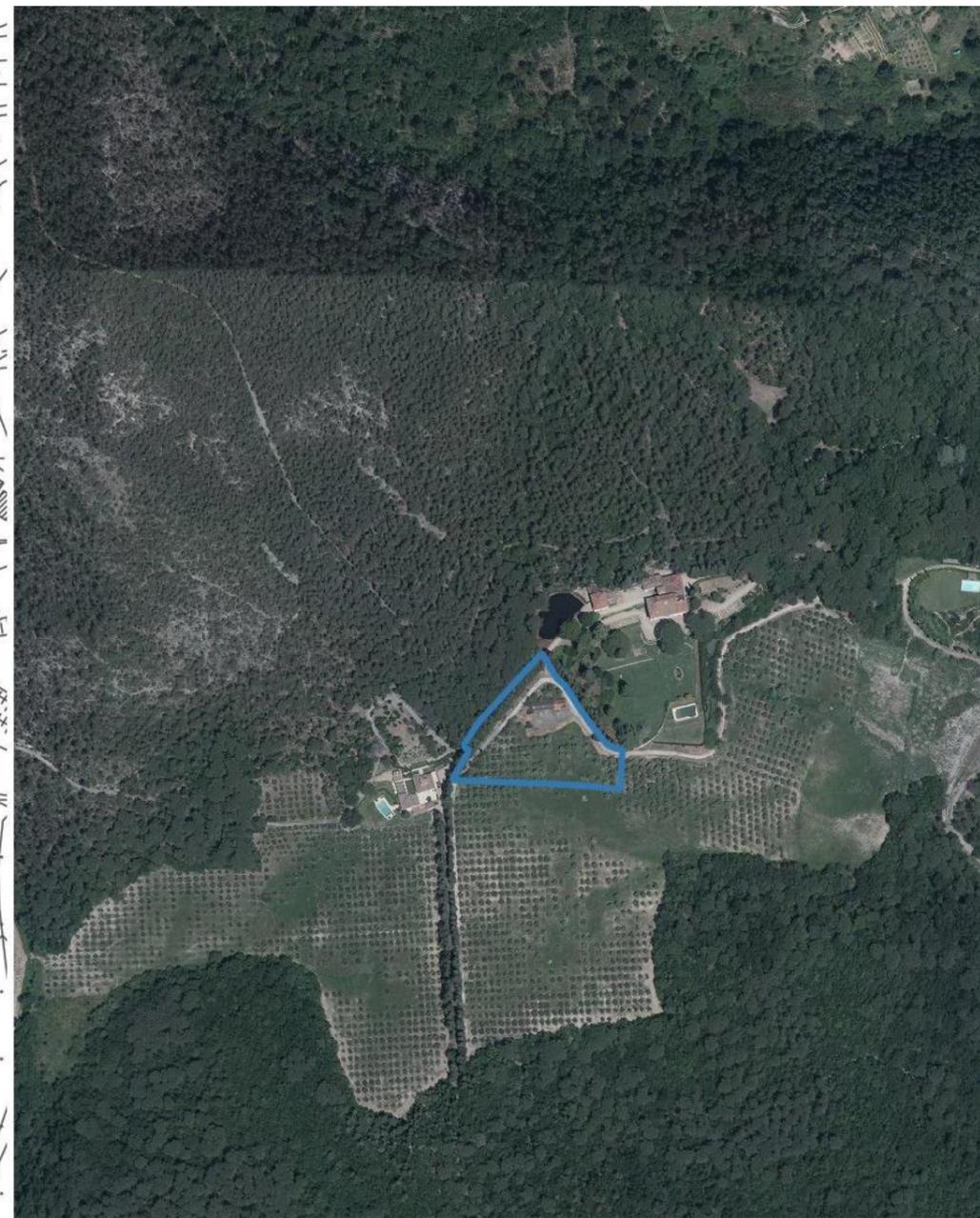
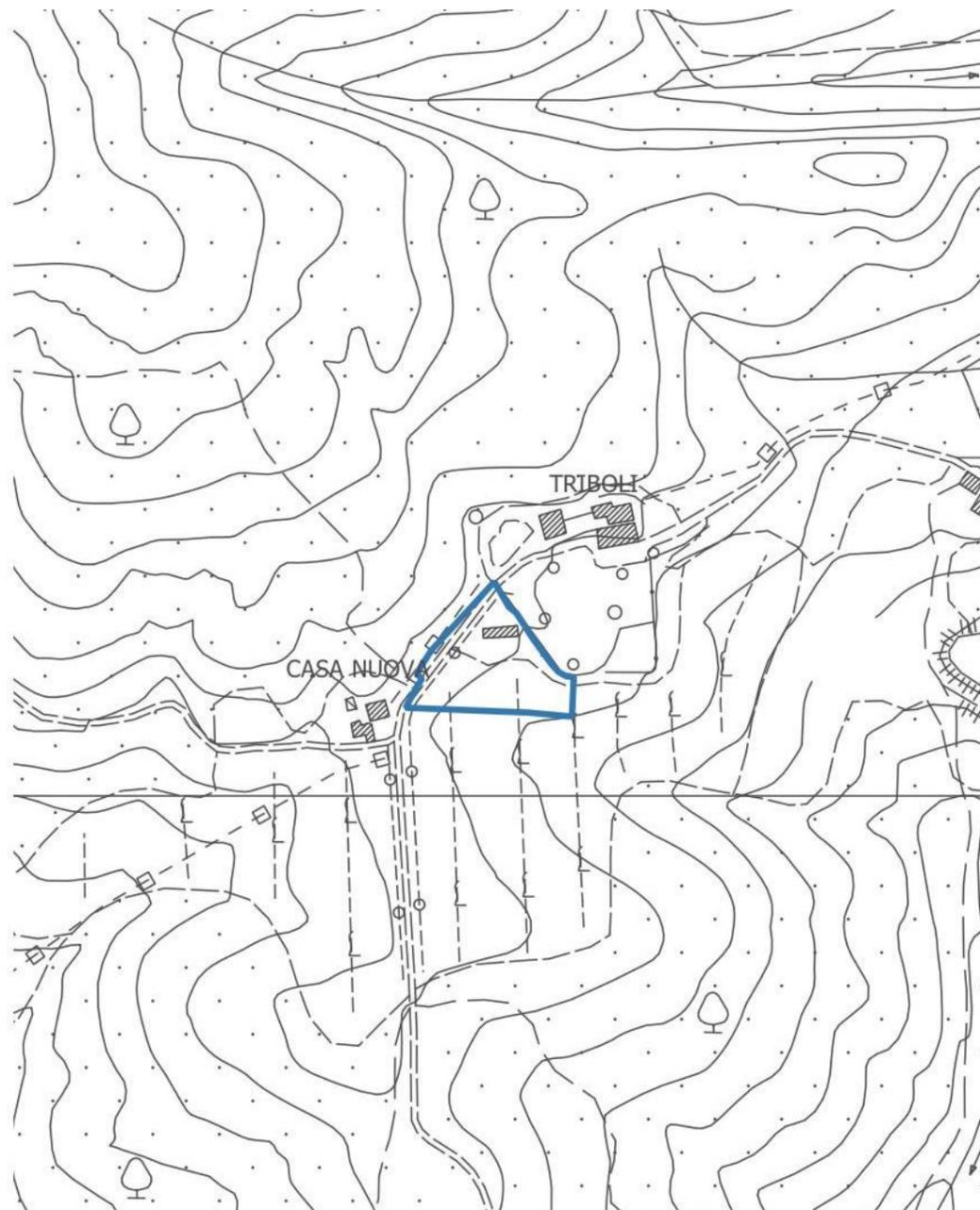
© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.d.T. - SIGMATER

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.14
Fattoria Triboli – Zona
artigianale

OBIETTIVO PS
PROGETTO FATTORIE
AZIONE

ZONA ARTIGIANALE DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI



DESCRIZIONE

La "Fattoria TRIBOLI" ha l'obiettivo di promuovere un'attività economica, sociale ed ambientale improntata alla valorizzazione delle produzioni di pregio caratteristiche del territorio di Impruneta.

I terreni della Fattoria comprendono aree boscate, oliveti, seminativi ed un lago.

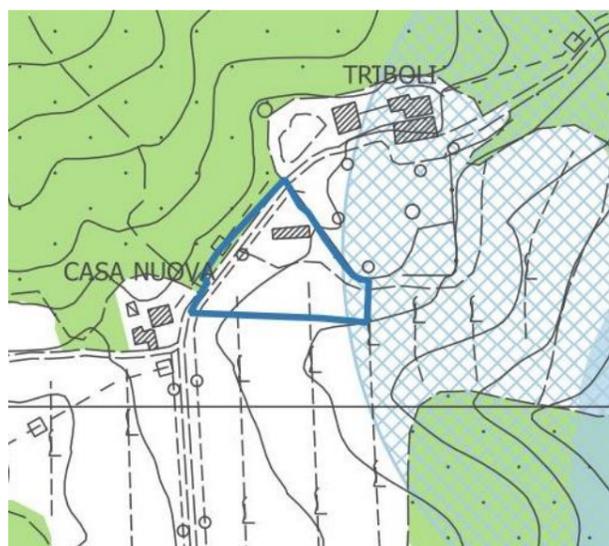
Lo sviluppo delle produzioni aziendali sarà rivolto alla valorizzazione delle colture dell'olivo e di altre colture orticole e arbustive.

L'area oggetto della trasformazione è destinata alla realizzazione di nuovi fabbricati per lo svolgimento di attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli.

 Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.14 Fattoria Triboli – Zona artigianale



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

7.3. Prescrizioni- I territori contermini ai laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I territori contermini ai laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. b) - I territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m

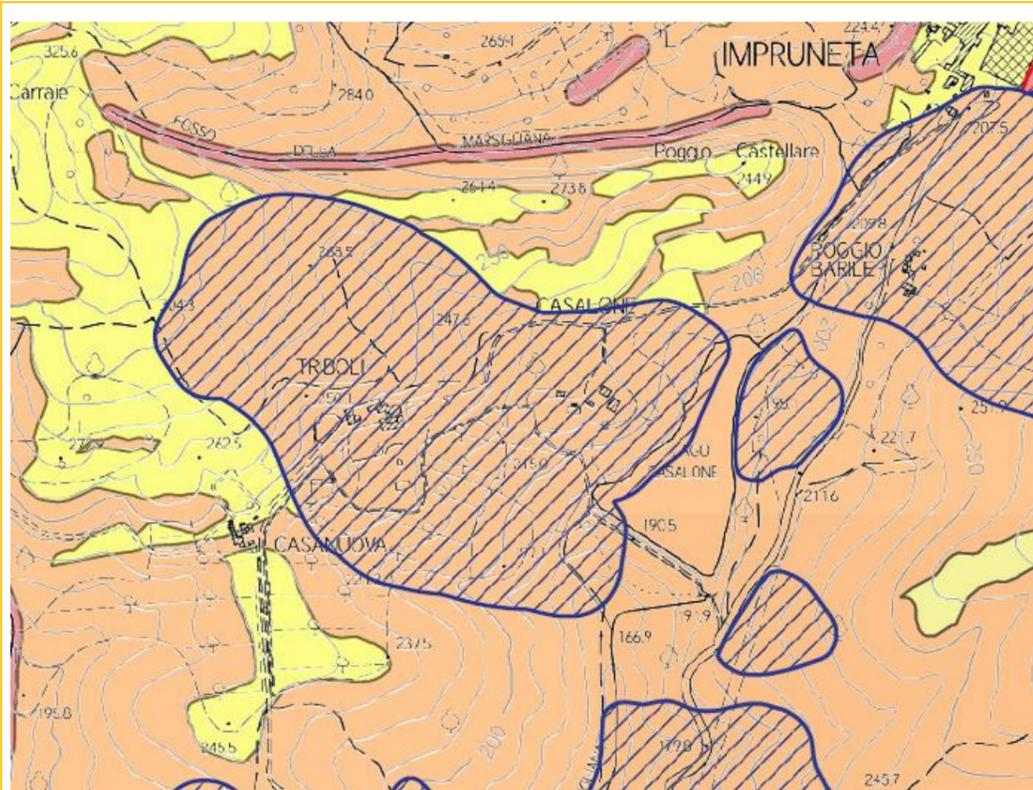
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate



■ Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

■ Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

■ Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

■ Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

▨ Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

▨ Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'ambito è attualmente in pericolosità geologica G3 e aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a) della ADB Distrettuale (rigato blu)

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.14
Fattoria Triboli – Zona
artigianale

LINEE DI INDIRIZZO

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati ad uso artigianale destinati alla trasformazione di prodotti agricoli, legati alle attività agricole della fattoria.

INDICAZIONI NORMATIVE

I nuovi fabbricati dovranno essere collocati in prossimità della viabilità esistente, limitando la riduzione dell'oliveto presente.

I nuovi fabbricati potranno avere sia le caratteristiche tipologiche degli annessi agricoli tradizionali, sia utilizzare forme e materiali dell'architettura contemporanea, purché siano di elevata qualità architettonica per una migliore integrazione nel contesto di riferimento.

DIMENSIONAMENTO

ST: 7.119 mq	SE: 500 mq
------------------------	----------------------

h. max:	mc:
----------------	------------

Posti letto:	Abitanti:
---------------------	------------------

Destinazione d'uso

Industriale artigianale (Attività artigianali
connesse alla attività agricola)

Contributi 129 -172

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.14
Fattoria Triboli – Zona
artigianale

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

48

152 -154 -177



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

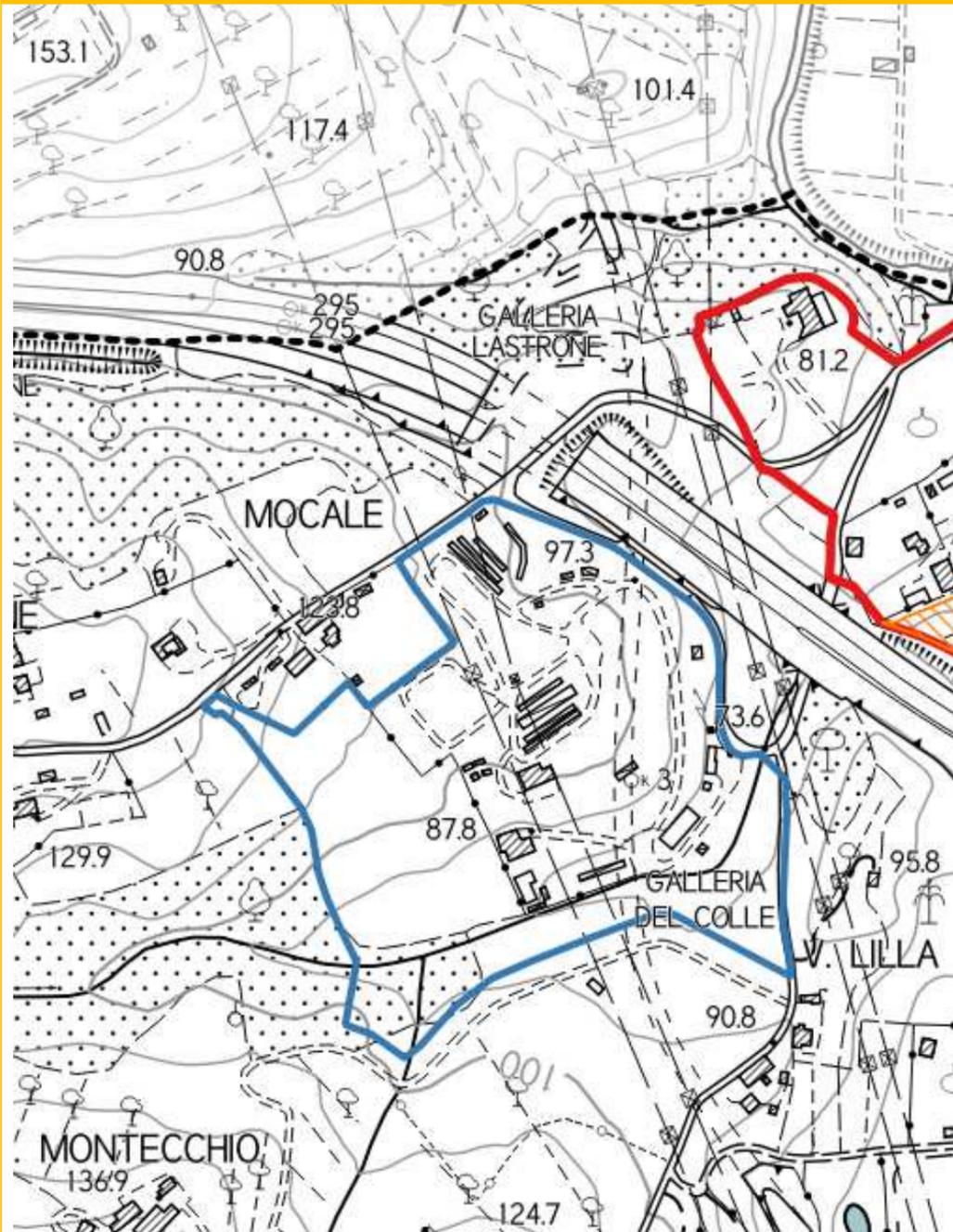
Scheda n.15
Loc. Bottai – Ampliamento
campeggio esistente

OBIETTIVO

INTEGRAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI RELATIVE A PAESAGGIO, AGRICOLTURA E TURISMO

AZIONE

AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO IN LOC. BOTTAI



DESCRIZIONE

L'area è destinata all'ampliamento del campeggio in loc. Bottai nei pressi dell'autostrada del sole A1.

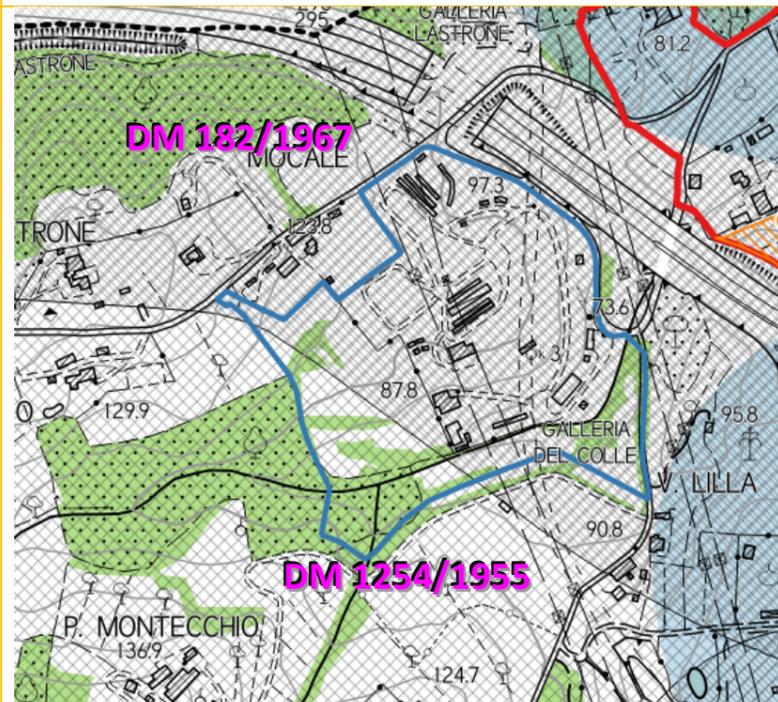
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ Articolo 4 Comma 3

▭ Articolo 4 Comma 4

▭ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 182/196 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono alcuni obiettivi e

prescrizioni significativi:

"C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

3 - Struttura antropica

A - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole e i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

C - prescrizioni

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale;

4.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;

4.c.3. Non sono consentiti interventi che:

- prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo." In prima istanza non risultano particolari problematiche dal punto di vista idraulico per l'area in ampliamento, mentre l'insediamento esistente è interno al perimetro del PGRA e necessiterà di ulteriori verifiche.

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 1254/1955 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono alcuni obiettivi e prescrizioni significativi:

"C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

3 - Struttura antropica

Scheda n.15

Loc. Bottai – Ampliamento campeggio esistente

BENI PAESAGGISTICI

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

L'ambito è interamente compreso all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 182/1967 "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno".

L'ambito è interamente compreso all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 1254/1955 "Zona adiacente la Certosa del Galluzzo, sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta".

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Immobilie ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate

A - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.C – prescrizioni

3.c.5. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);

- in presenza di un reseed originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;

- siano mantenuti i muri storici di delimitazione, sia in muratura a faccia vista che intonacati e tinteggiati, o con particolari finiture (graffiti, etc.);

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;

- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

- le serre solari e verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili e non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

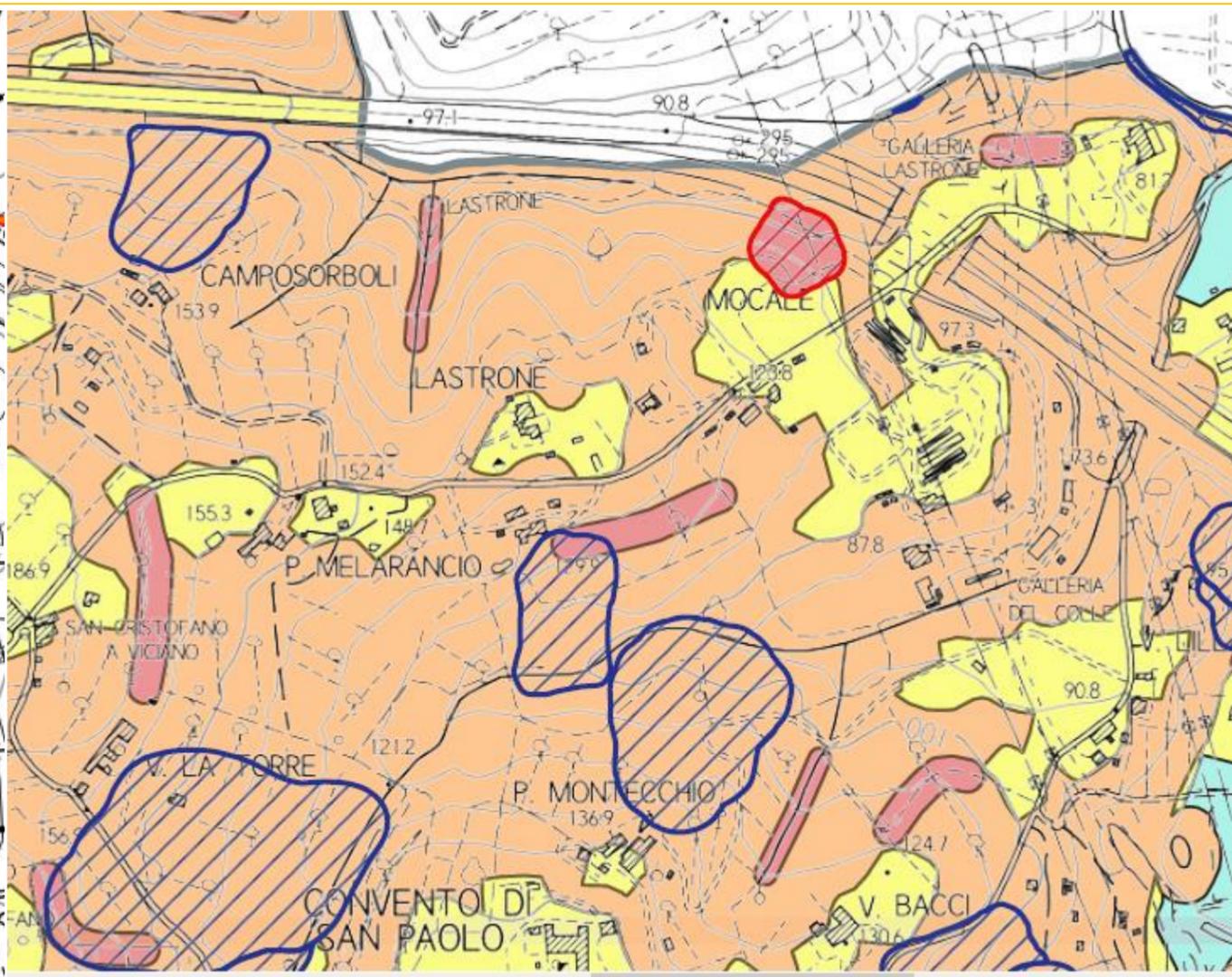
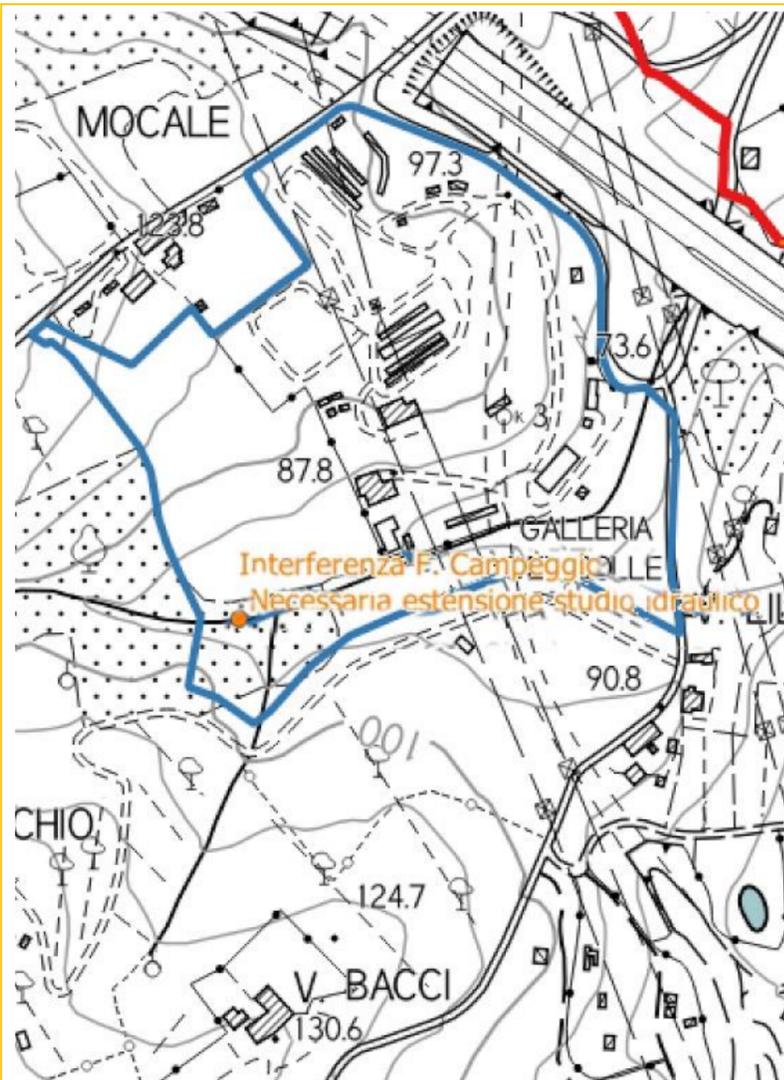
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Inoltre si fa condizione che:

- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

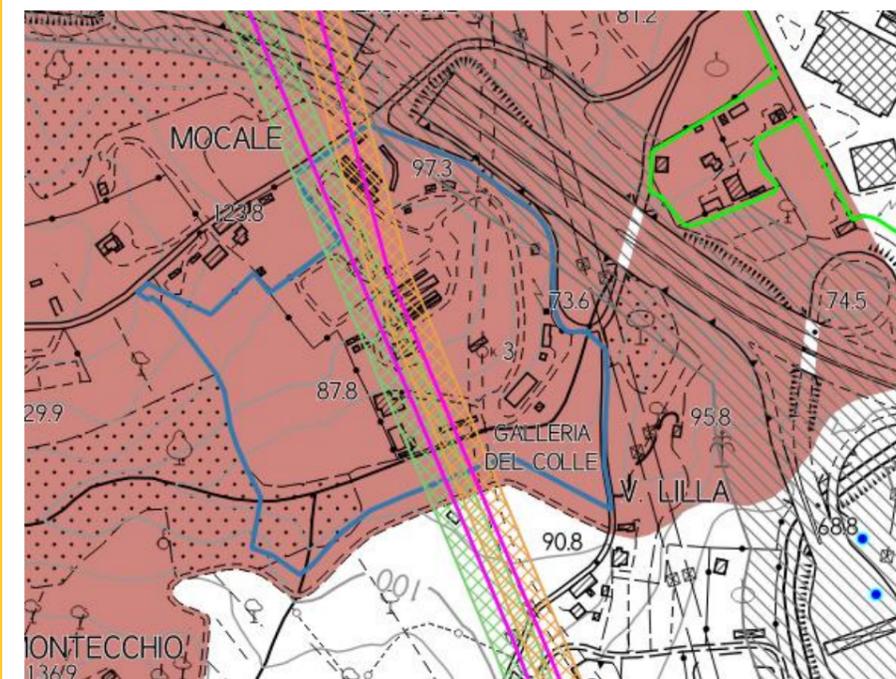
4.c.6. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.



ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Aree a pericolosità geologica prevalentemente G2 e G3 con un limitato settore in classe (P3a) di PAI frane della AdB Distrettuale [rigato blu]

È prevista la necessità di estendere lo studio idraulico in quanto l'area interferisce con l'area fluviale. Situazione idraulica complessa. Sormonto dell'attraversamento di via San Cristofano. Probabile interferenza con le aree inondabili e necessità di interventi strutturali sul fosso.



- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
 - Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
 - Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
 - Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.
- Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
 - Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ALTRI VINCOLI

L'area è in parte esigua interessata dalla fascia di rispetto Autostradale A1 (Fonte RU comune di Impruneta) ed è attraversata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti con 17 e 19 mt di buffer. Ricade inoltre in "Vincolo Ideogeologico"

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 17,00 ml
- 19,00 ml

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

- Strade di tipo "A" fuori i centri abitati 60,00ml

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

- Regio Decreto 3267/1923

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.15
Loc. Bottai – Ampliamento
campeggio esistente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.15
 Loc. Bottai –
 Ampliamento
 campeggio esistente

LINEE DI INDIRIZZO

La proposta si configura come un ampliamento di dimensioni contenute di una struttura esistente e dovrà integrarsi con il territorio circostante senza compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, l'inserimento di manufatti non deve interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche e lasciare libere le aree interessate dal vincolo del bosco integrandolo nel progetto.

INDICAZIONI NORMATIVE

Necessaria integrazione rilievi e studi idraulici in relazione agli interventi previsti ed alla esatta localizzazione, da approfondire.

Il dimensionamento previsto nella scheda è da collocare nell'intero ambito comprendente sia il campeggio esistente, sia l'ampliamento ed è in incremento all'esistente.

Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni stabilite dal PIT/PPR per i beni paesaggistici presenti.

Le trasformazioni dovranno avere elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, integrandosi con il verde e con le strutture esistenti.

Il progetto di trasformazione dovrà essere esteso all'intero ambito per garantire la qualità delle aree verdi e la coerenza fra edifici esistenti e nuove costruzioni. Per la collocazione in relazione alla SS 741 "By-pass del Galluzzo" l'ampliamento è soggetto a preliminare verifica con ANAS S.p.a., ente gestore del tratto di strada.

I nuovi volumi dovranno essere posizionati esternamente all'"Area di Protezione Storico Ambientale" individuata dal PTCP FI.

Le norme di attuazione saranno definite dal POC.

DIMENSIONAMENTO

ST:
64.000 mq

**SE: massima in
 incremento
 dell'esistente
 per attrezzature
 di interesse del
 campeggio
 (esclusi i servizi
 igienici)
 1.000 mq**

h. max:
**1 piano fuori
 terra 4 mt**

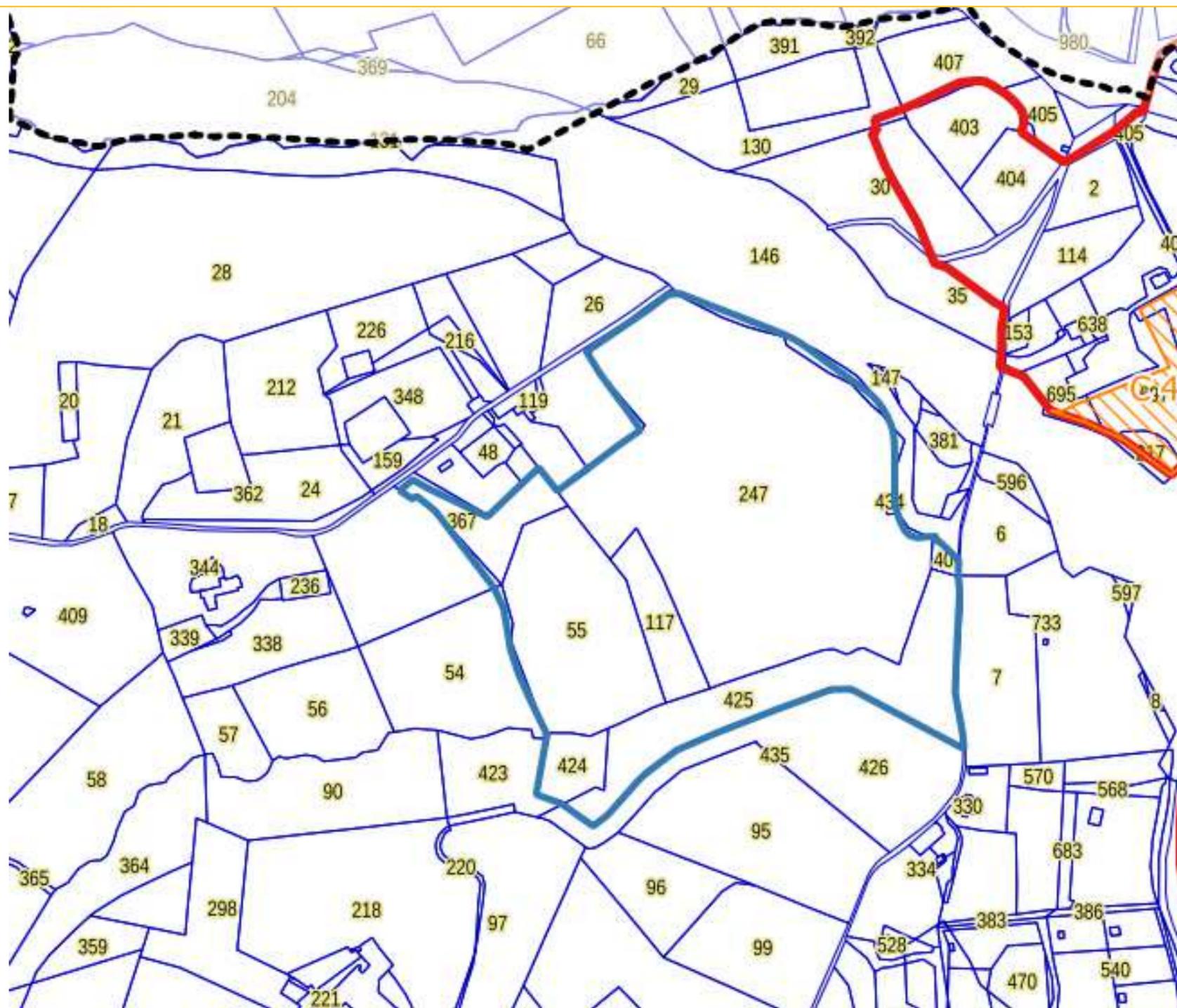
**Piazzole in
 incremento
 dell'esistente n.
 100 max**

Destinazione d'uso

Turistico- Ricettivo

Contributi 138-170

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO



Scheda n.15

Loc. Bottai – Ampliamento
campeggio esistente

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

3

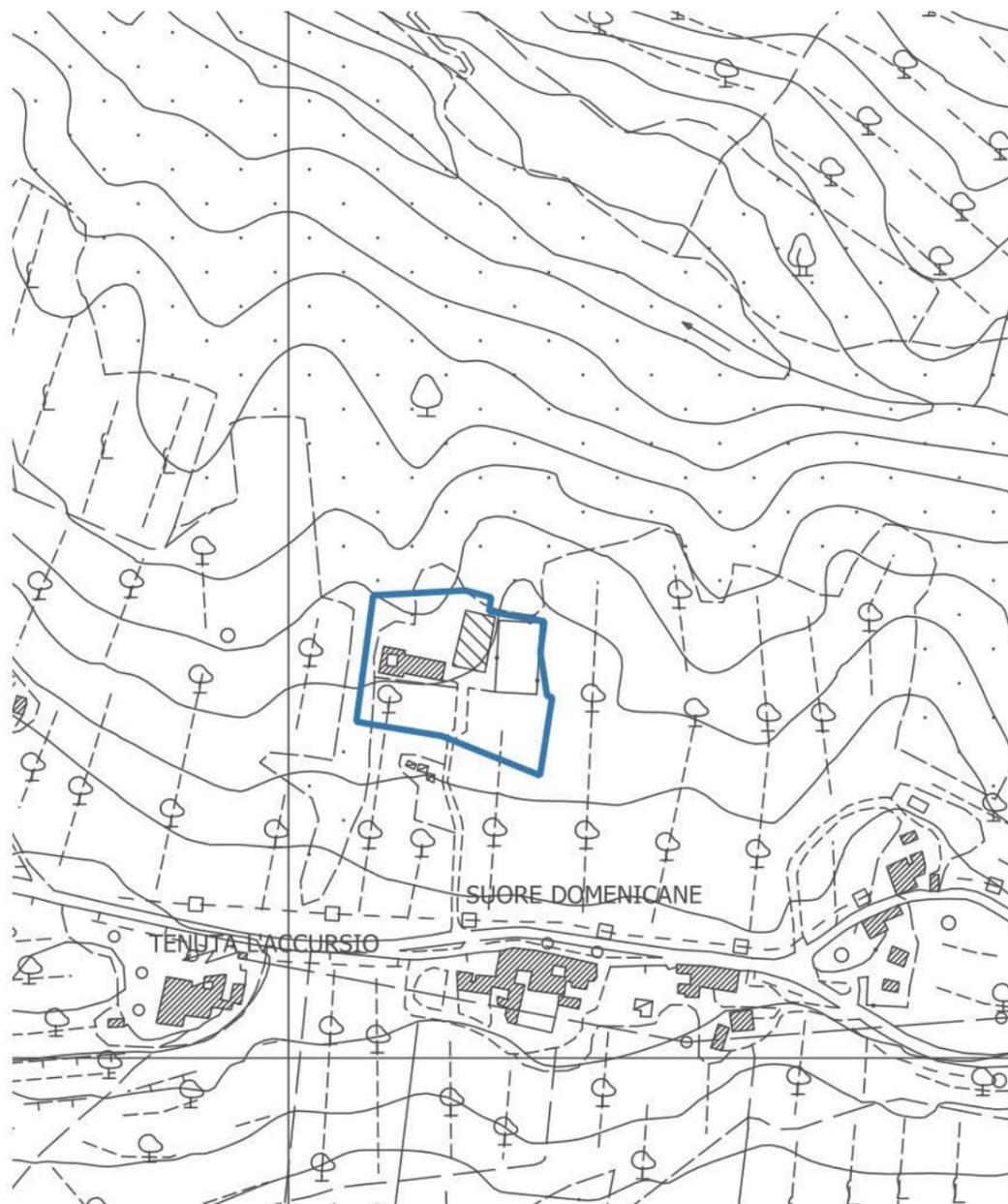
40-247-424-425-
431

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.16
Loc. Bagnolo – Centro di equitazione

OBIETTIVO PS
TUTELA ED IMPLEMENTAZIONE DELLA CAPACITÀ PRODUTTIVA DEL TERRITORIO RURALE E DELLE ATTIVITÀ CONNESSE ED INTEGRATIVE – PROGETTO FATTORIE

AZIONE
REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI EQUITAZIONE



DESCRIZIONE

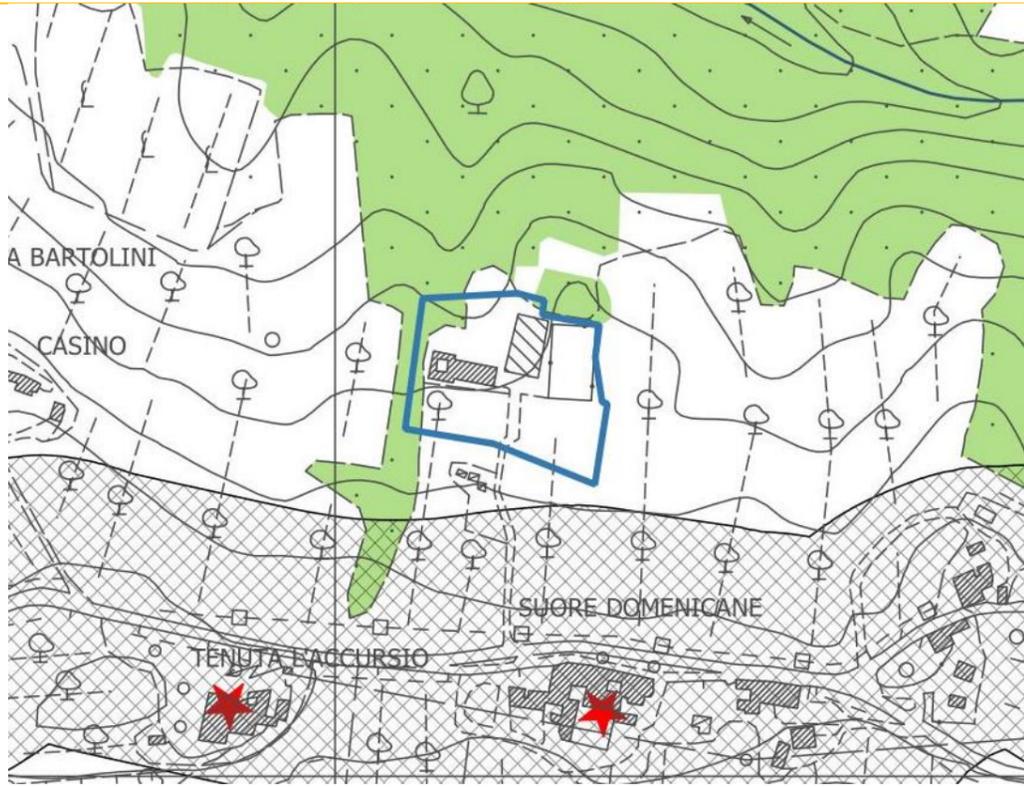
Il "Centro Ippico Bagnolo" è situato nelle vicinanze del centro abitato di "Bagnolo – Cantagallo", con accesso dalla Via Imprunetana per Tavaruzze, servita da TPL. Il centro svolge attività equestre sia a livello di allevamento sia di attività sportiva, con l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, federata C.O.N.I.

La trasformazione è finalizzata alla conferma ed all'implementazione delle attività esistenti, con ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione e alla realizzazione di nuove strutture a supporto del centro ippico.

 Previsioni di trasformazione soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.16 Loc. Bagnolo – Centro di equitazione



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

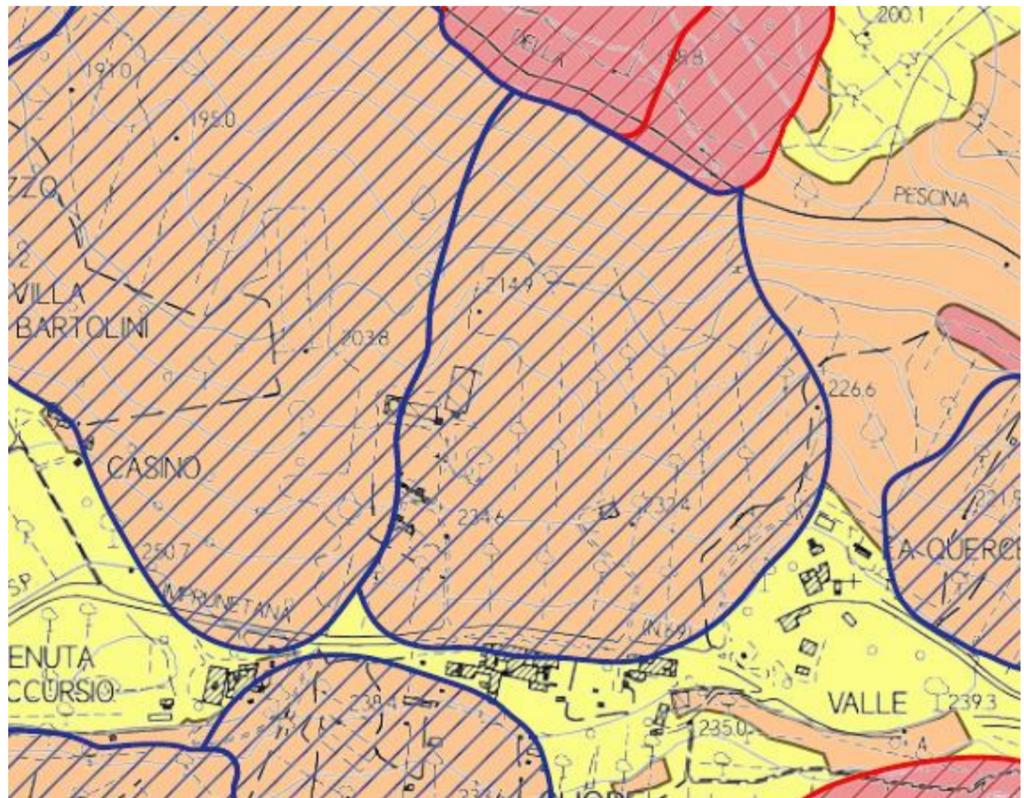
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a glacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

BENI PAESAGGISTICI

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

L'ambito è parzialmente interessato da aree boscate individuate dal PIT/PPR.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)
 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
 Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
 Aree tutelate

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004

Beni architettonici tutelati

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Per le conoscenze ad oggi l'area risulta in Pericolosità geologica elevata G3 (P3. a nel PAI adottato).

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.16
Loc. Bagnolo – Centro di equitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.16
 Loc. Bagnolo – Centro di equitazione

LINEE DI INDIRIZZO

Il progetto prevede la realizzazione di strutture a supporto del centro ippico e dovranno garantire la giusta classificazione dell'area sulla base dell'attività svolta; un'attribuzione dei giusti gradi di intervento sugli immobili esistenti; la possibilità di installazione di tensostrutture per realizzazione di campo equestre coperto e la possibilità di ampliamento finalizzato all'aumento del numero dei paddock e di una migliore dotazione delle strutture principali e accessorie, anche al fine di raggiungere i requisiti per i campi gara federali.

Gli interventi dovranno garantire soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

Il progetto deve prevedere la tutela degli impatti paesaggistici e percettivi, sia in relazione alla via Imprunetana sia al contesto in cui le trasformazioni sono inserite.

Deve essere prevista una adeguata dotazione di spazi verdi, di parcheggi e di strutture di servizio in relazione al numero di utenti programmato.

Il progetto deve prevedere la minimizzazione degli impatti paesaggistici e percettivi, sia in relazione alla Via Imprunetana sia al contesto in cui le trasformazioni sono inserite.

Deve essere prevista una adeguata dotazione di spazi verdi, di parcheggi, di strutture di servizio; in relazione al numero di utenti programmato.

Le aree boscate devono essere escluse dalle trasformazioni.

INDICAZIONI NORMATIVE

Ristrutturazione e ampliamento edifici esistenti.

Realizzazione nuovi edifici, box e recinti per cavalli legate all'attività ippica.

Nell'ambito è consentita la realizzazione di una sola tensostruttura, di superficie coperta massima di mq 800, per lo svolgimento delle attività sportive al coperto. La struttura deve essere amovibile e di elevata qualità, deve avere semplici ancoraggi al terreno privi di fondazioni, plinti, cordoli ecc. e deve avere la superficie interna completamente permeabile (manto erboso o terra battuta). La collocazione della tensostruttura deve essere valutata nel complesso degli interventi previsti per garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in relazione degli altri edifici e manufatti.

Ammesse aree di Parcheggi non pavimentati con superficie permeabili e arredati con vegetazione.

Tutte le attrezzature, compreso l'esistente, devono avere una Superficie coperta max 40%, la restante parte dell'area deve essere sistemata a verde ed alberature.

Le aree boscate devono essere escluse dalle trasformazioni.

In aggiunta alla SE per nuova edificazione, nell'ambito è consentita la realizzazione di una sola tensostruttura, di superficie coperta max mq 800, per lo svolgimento delle attività sportive al coperto. La struttura deve essere amovibile e di elevata qualità, deve avere semplici ancoraggi al terreno privi di fondazioni, plinti, cordoli ecc. e deve mantenere la superficie interna completamente permeabile (manto erboso o terra battuta). La collocazione deve essere valutata all'interno del complesso degli interventi previsti, per garantire un corretto inserimento paesaggistico.

DIMENSIONAMENTO

ST: 13.895 mq.	SE: nuova edificazione 500 mq / recupero 350 mq
--------------------------	--

h. max: 1 piano fuori terra 4 mt.	
--	--

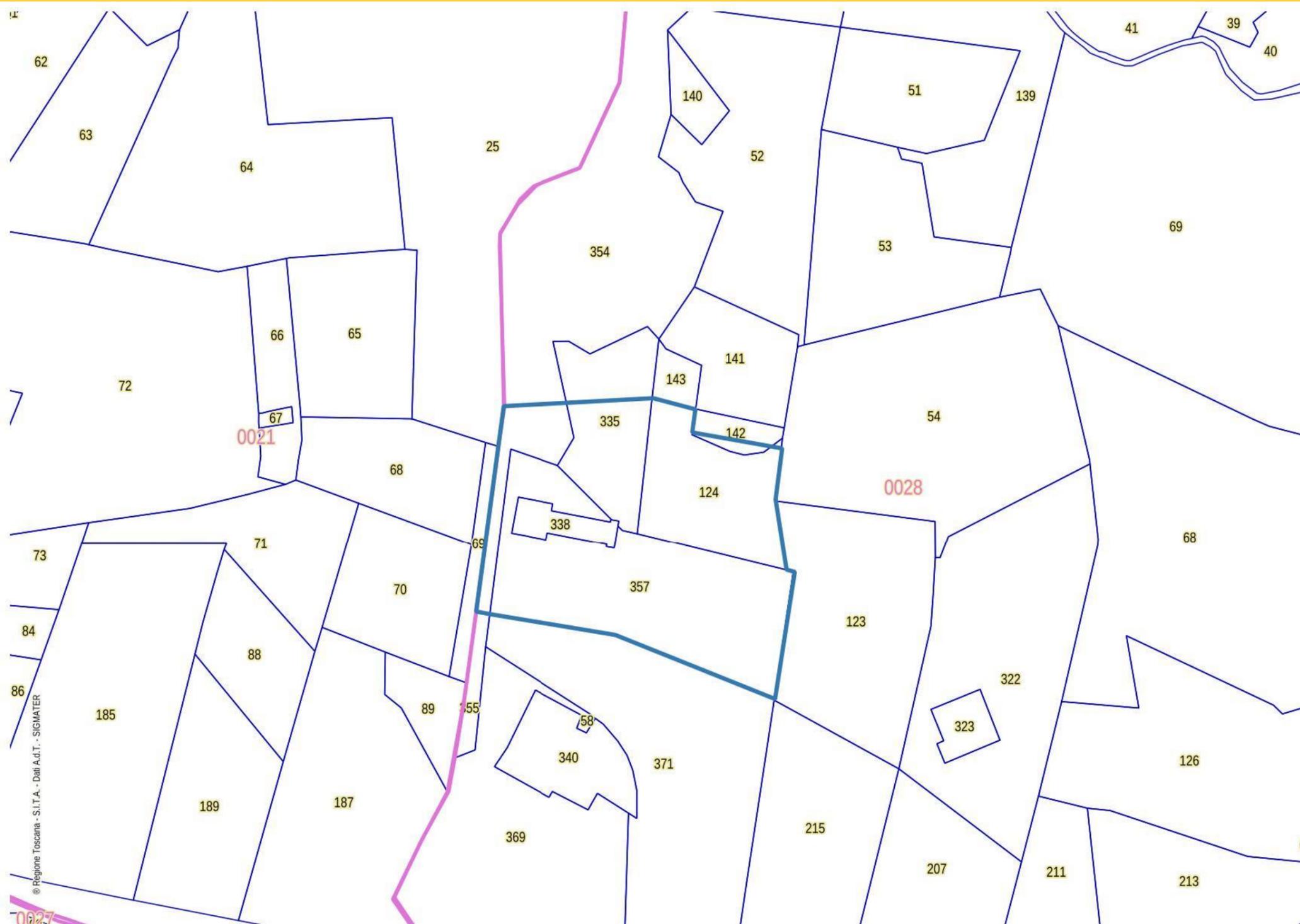
Destinazione d'uso

Direzionale e di servizio

Contributi 120-145-28C

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.16
 Loc. Bagnolo – Centro di equitazione



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
28	124-142-335-338-357

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

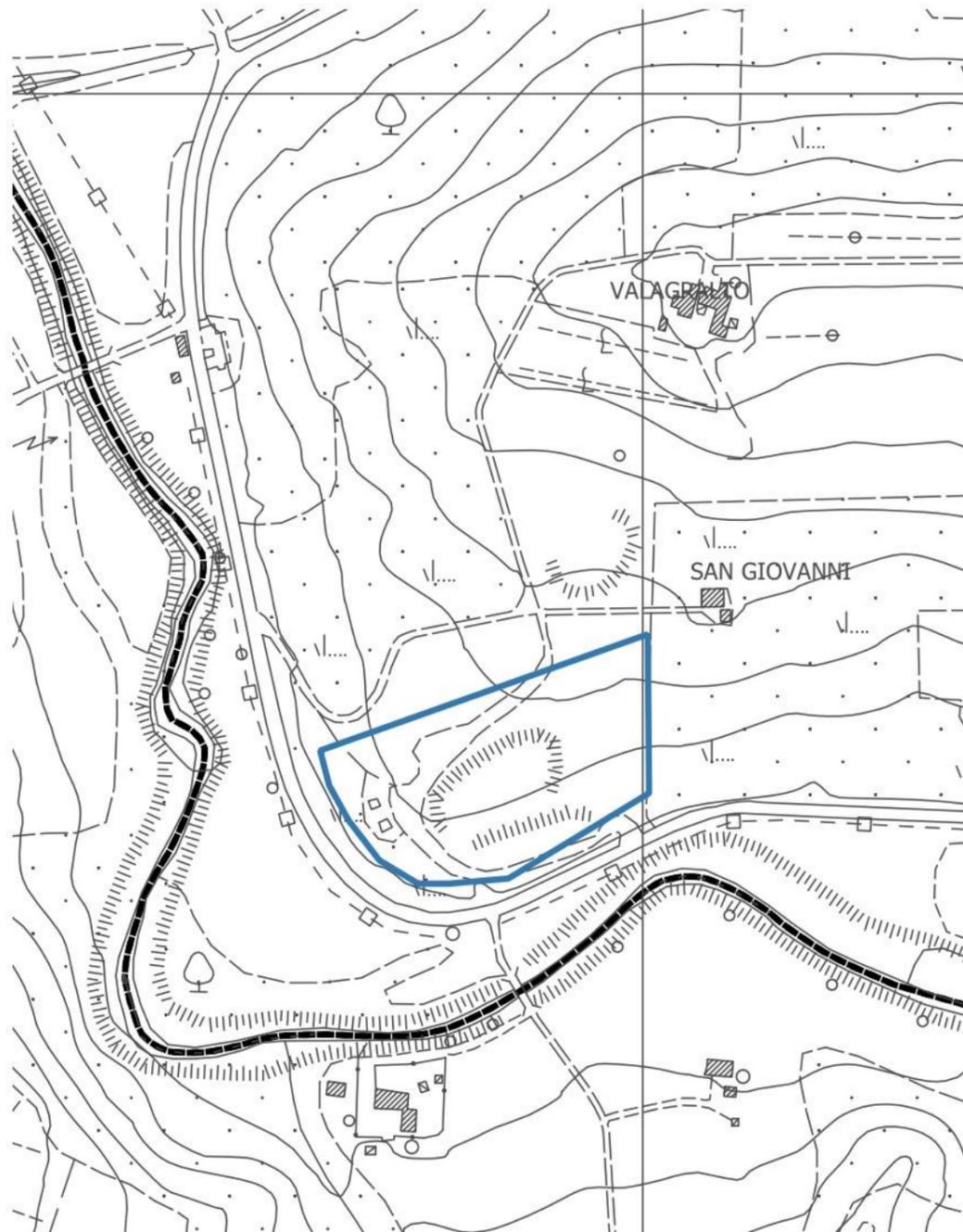
Scheda n.17
*Ex Cava di Ponte Cappello-
Area artigianale*

OBIETTIVI PS

SVILUPPO SOSTENIBILE DELLE CAPACITÀ PRODUTTIVE / PROGETTO PER LA VALLE DEL FIUME GREVE DA FALCIANI A FERRONE

AZIONE

EX CAVA DI PONTE CAPPELLO: NUOVA AREA ARTIGIANALE



DESCRIZIONE

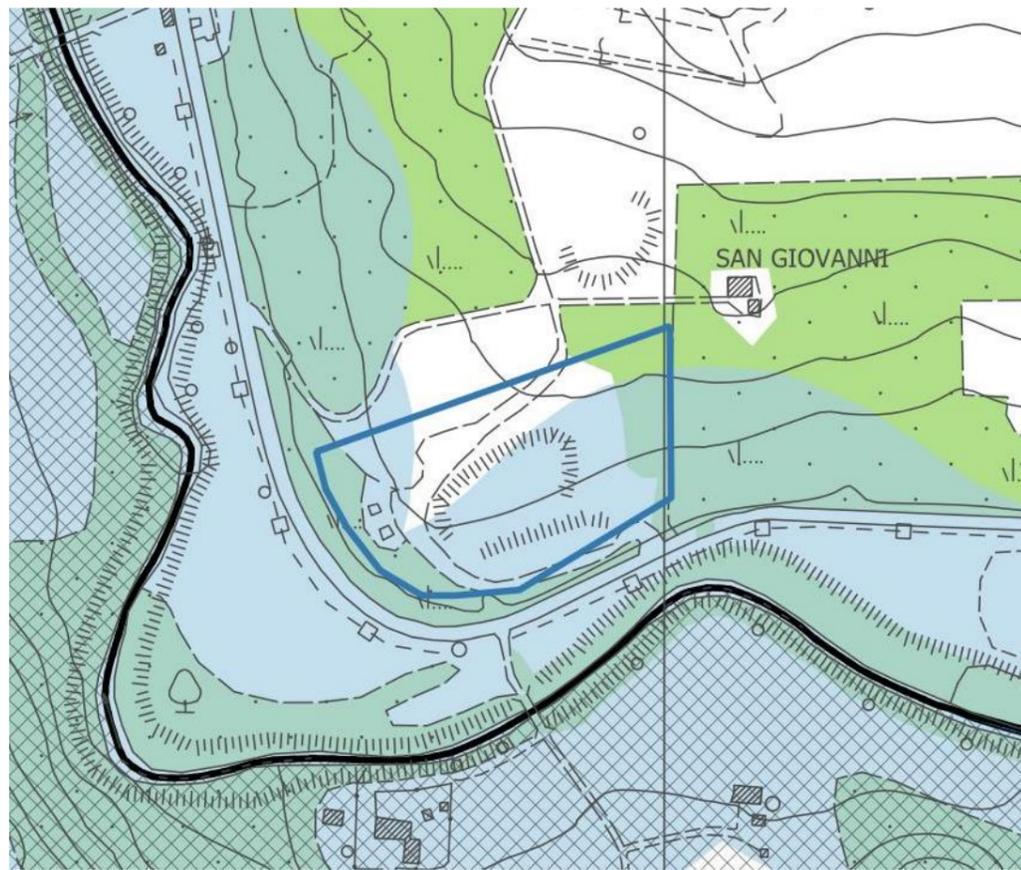
L'intervento prevede la realizzazione di un'area con destinazione artigianale, previa verifiche di compatibilità paesaggistica e geologica.

La ex Cava di Ponte Cappello era già stata inserita nel RUC 2012 come area per attività produttive e non attuata. La proposta è di reintrodurre l'area con destinazione artigianale.

 Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.17
Ex Cava di Ponte Cappello-
Area artigianale



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 8.3- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

BENI PAESAGGISTICI

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

L'ambito è parzialmente interessato dal vincolo paesaggistico del fiume Greve e da aree boscate.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate

Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

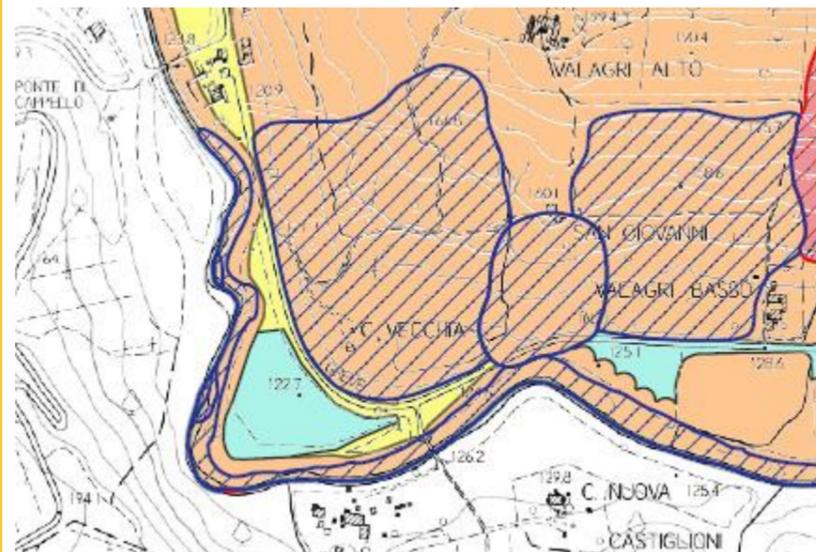
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



 Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

 Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

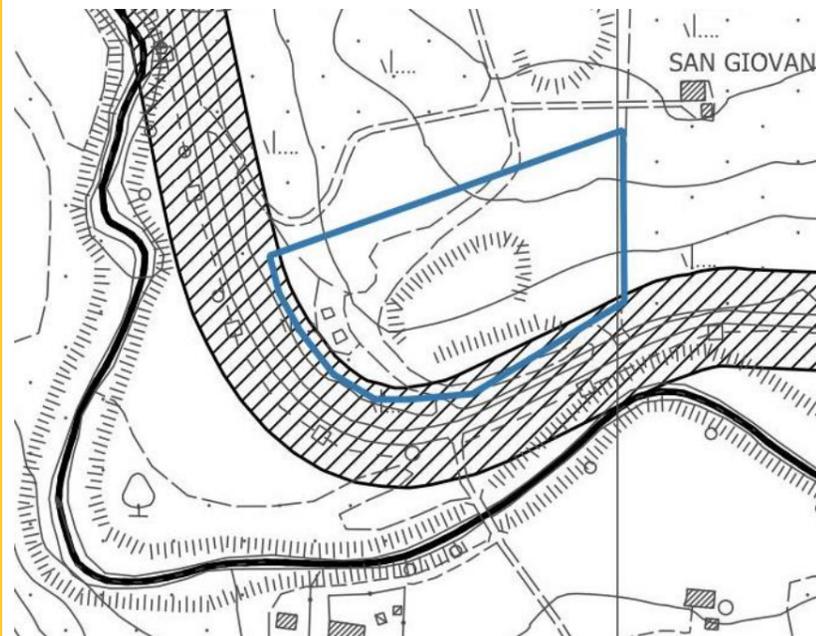
 Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

 Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

 Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

 Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)



ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'ambito è attualmente in pericolosità geologica G3 e aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a) [rigato blu]

ALTRI VINCOLI

L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale della SP 3 Chiantigiana per il Ferrone (Fonte RU comune di Impruneta).

Buffer strade (Fonte RUC)

 30 mt

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.17
*Ex Cava di Ponte Cappello-
Area artigianale*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.17
Ex Cava di Ponte Cappello-
Area artigianale

LINEE DI INDIRIZZO

L'area è destinata alla realizzazione di un ambito con destinazione artigianale, previa verifiche di compatibilità paesaggistica e geologica.
Si tratta dell'area della ex Cava di Ponte a Cappello che già nel RUC 2012 vedeva la sua destinazione come ad attività produttive legate al cotto, al fine di consentire la delocalizzazione di esistenti attività situate in area incongrua nel comune.
Il processo di delocalizzazione in ragione dell'insufficienza delle previsioni del RUC, ma anche delle diverse necessità del mercato legato alla produzione del cotto, ha visto la sua attuazione in ambiti territoriali diversi. La proposta che ridimensiona le previsioni attuali è volta a confermare l'area fra quelle con destinazione.

INDICAZIONI NORMATIVE

Obiettivo riqualificazione dell'area, la realizzazione dell'area produttiva è connessa al recupero della cava. Area produttiva può essere realizzata solo dopo la riqualificazione della cava.
Conformare la viabilità e le edificazioni alla nuova morfologia che risulterà dal piano di recupero della cava, posizionandole in zone pianeggianti.
Deve essere verificata la visibilità dalla SP3 via Chiantigiana per Ferrone, in modo che le costruzioni non emergano dal profilo dei crinali.
Evitare la dispersione insediativa.
La nuova edificazione dovrà essere collocata in aree non interessate dal vincolo fluviale
La previsione è collocata in giacimenti potenziali da PRC.
Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.

DIMENSIONAMENTO

ST: 30.025 mq	SE: 3.000 mq
--------------------------------	-------------------------------

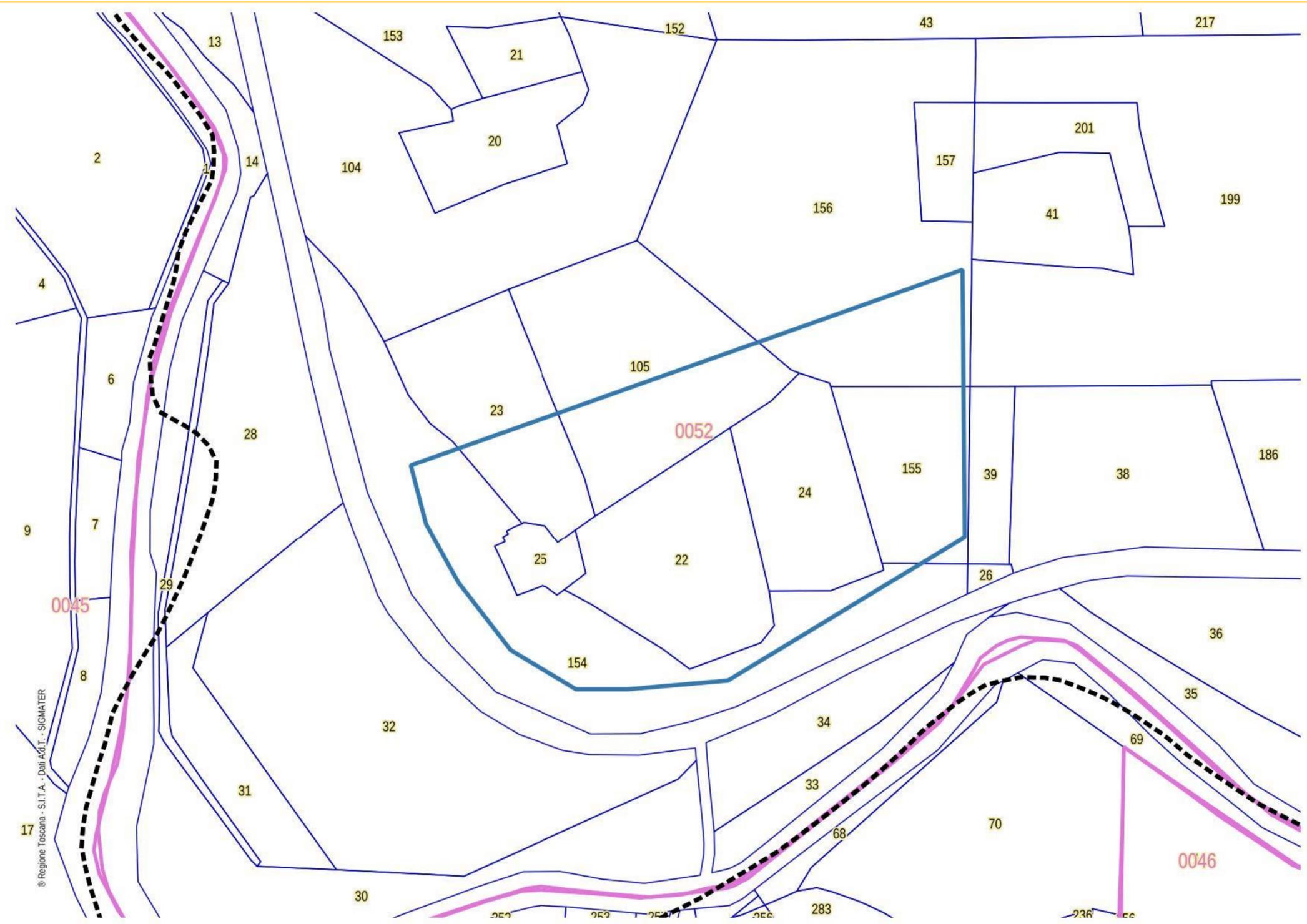
h. max: 5 mt.	
--------------------------------	--

Destinazione d'uso Artigianale
--

Contributi 162-14C

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.17
 Ex Cava di Ponte Cappello-
 Area artigianale



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
52	22-23-24-25- 105-154-155-156

© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.G.T. - SIGMATER

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.17
Ex Cava di Ponte
Cappello



CARTA DEI GIACIMENTI

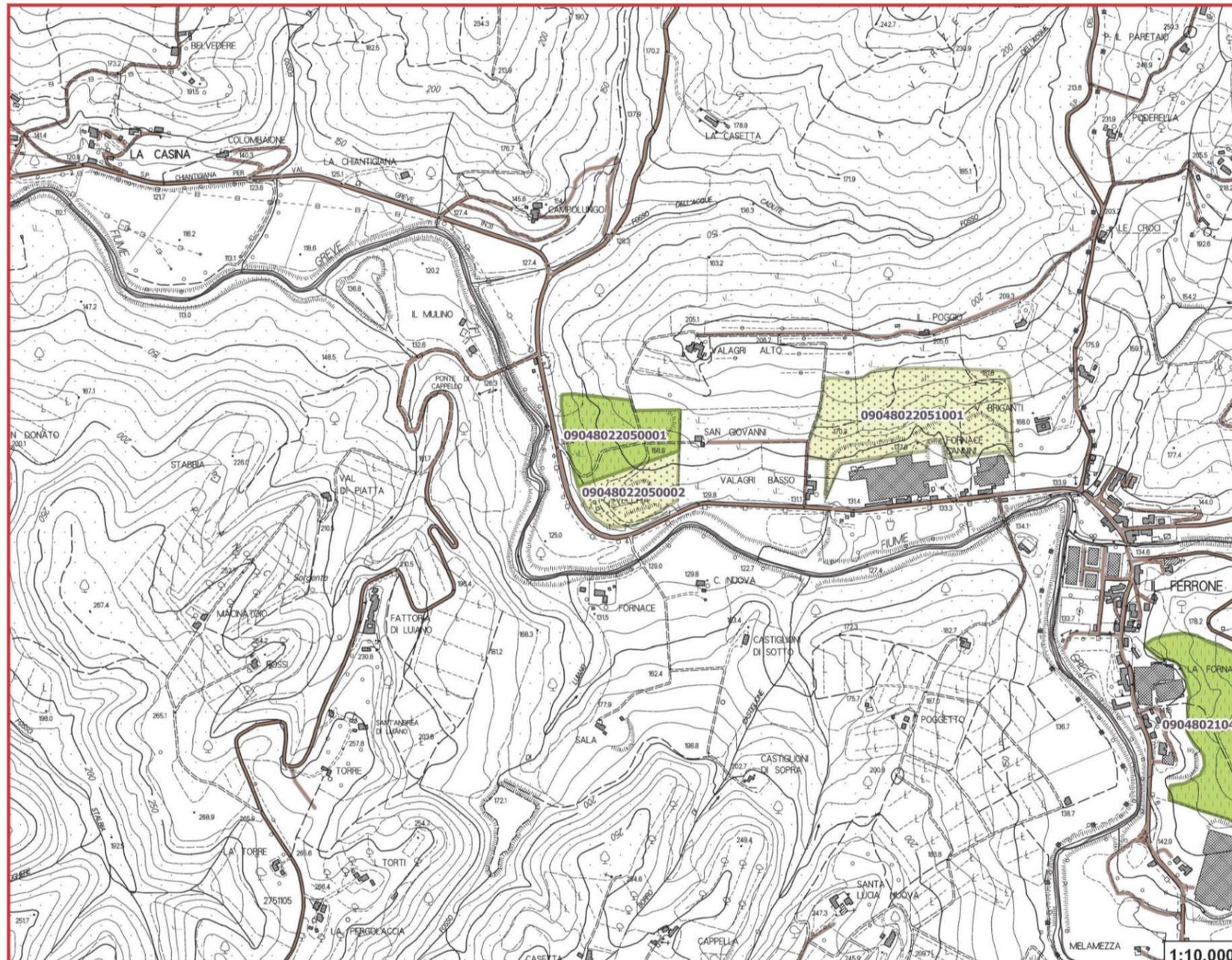
Estratto cartografico di dettaglio

Provincia di: FIRENZE

Comune di: IMPRUNETA

Giacimento

09048022050002



Legenda

- PRC - Giacimenti
- PRC - Giacimenti Potenziali
- Parco Alpi Apuane - Aree Contigue di Cava (ACC)
- limite amministrativo di Comune
- limite amministrativo di Provincia
- viabilità

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19
Tavarnuzze – Commerciale

OBIETTIVO PS

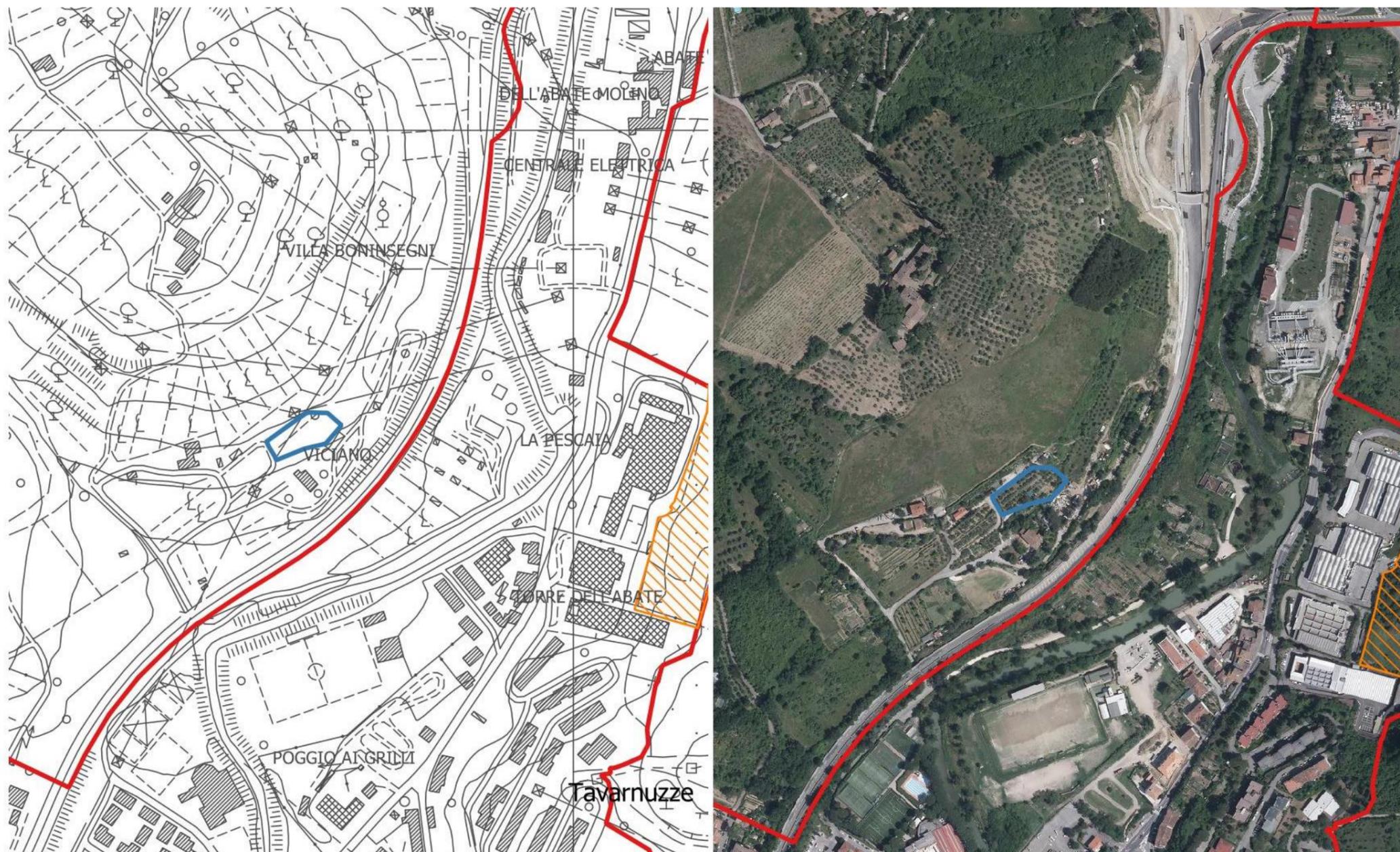
SVILUPPO SOSTENIBILE DELLE CAPACITÀ PRODUTTIVE

AZIONE

NUOVA STRUTTURA DA DESTINARE A MAGAZZINO/UFFICIO E RIMESSA

DESCRIZIONE

L'area in oggetto ha una conformazione piano-altimetrica in lieve declivio, con dei terrazzamenti naturali.



Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

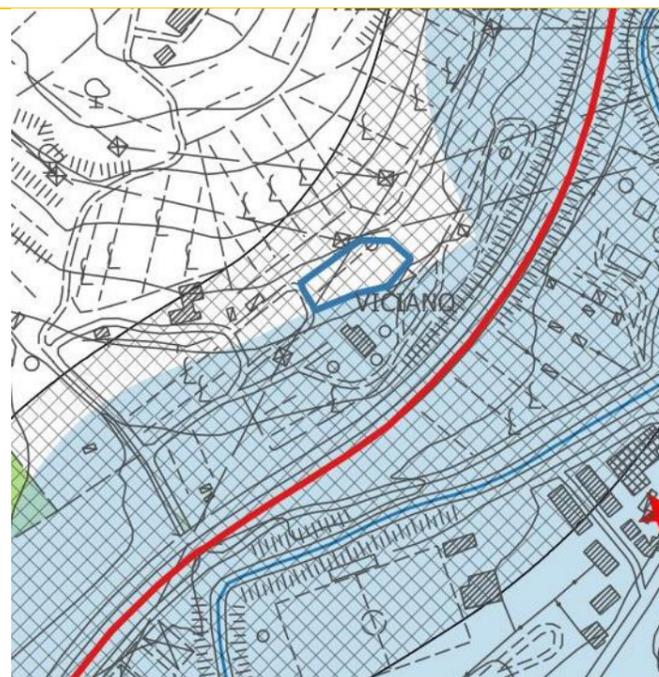
▭ Articolo 4 Comma 3

▨ Articolo 4 Comma 4

▩ Previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.25 della LR 65/14

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19
Tavarnuzze – Commerciale



ELABORATO 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Prescrizioni 8.3- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 101/1970a (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono alcuni obiettivi e prescrizioni significativi:

"C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

3 - Struttura antropica

A - obiettivi con valore di indirizzo

3.a.1. Tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico, (antichi centri abitati, pievi secolari, ville rinascimentali) inclusa l'edilizia rurale.

3.a.2. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da oliveti e vigneti.

C - prescrizioni

BENI PAESAGGISTICI

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

L'ambito è interamente compreso all'interno del vincolo paesaggistico ex DM 101/1970a "Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata".

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)

lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)

■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

■ Aree tutelate

BENI ARCHITETTONICI TUTELATI
AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004

★ Beni architettonici tutelati

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;
- sia garantita la continuità della viabilità interpodere, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.6. Non sono ammessi:

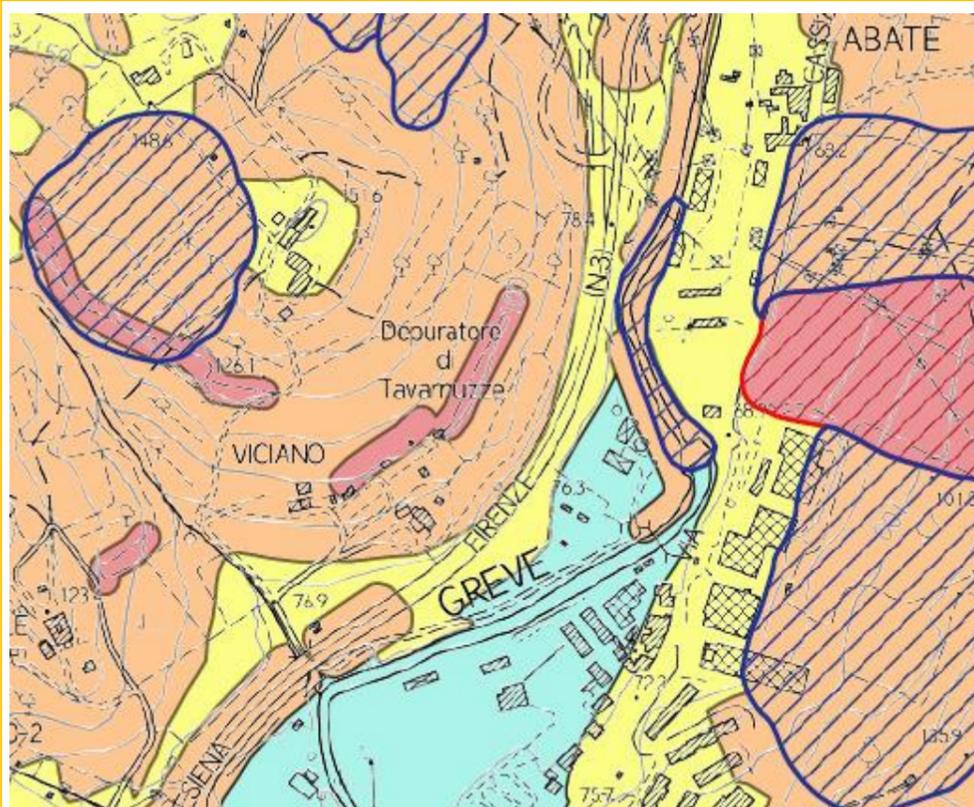
- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- interventi che comportino la demolizione e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;
- riqualifichino ed eliminino i fenomeni di degrado diffuso presenti nelle aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano la superstrada Firenze-Siena;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le Colline del Chianti.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.



Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a glacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e glaciali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

L'area risulta in Pericolosità geomorfologica elevata G3 con il settore di monte in e G4 pericolosità molto elevata per la presenza di una scarpata.

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19
Tavarnuzze – Commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19
Tavarnuzze – Commerciale

LINEE DI INDIRIZZO

Realizzazione di un deposito, magazzino, ufficio e rimessaggio per incrementare l'attività esistente in località Viciano a Colleramole.

Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere coerenti per forma, dimensioni e orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.

L'intervento dovrà garantire soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e non dovrà costituire come nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

INDICAZIONI NORMATIVE

DIMENSIONAMENTO

ST: 2.106 mq	SE: 200 mq
------------------------	----------------------

h. max: 1 Piano fuori terra 5 mt.	
--	--

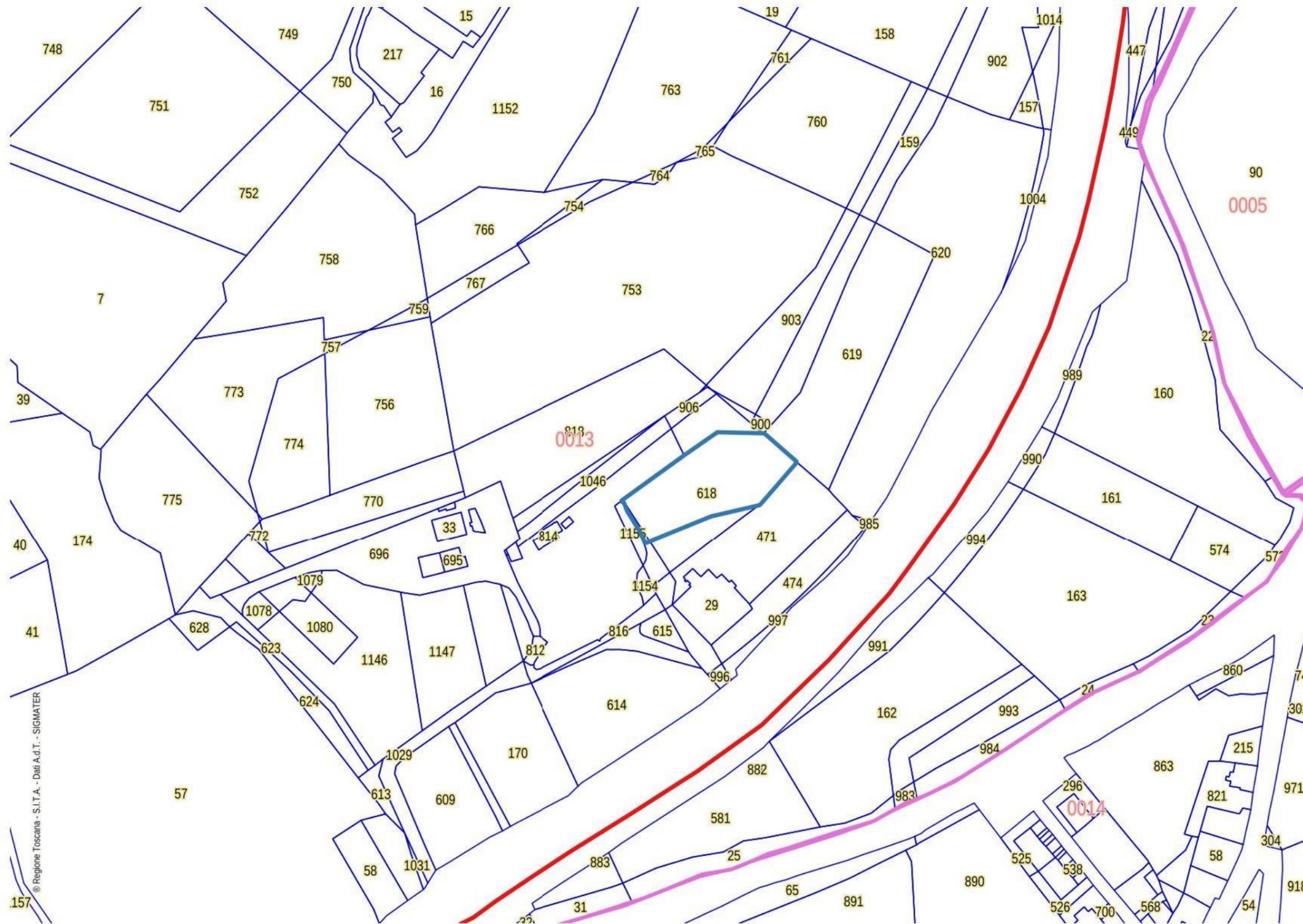
Destinazione d'uso

Commerciale
Direzionale

Contributo 152

AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19
Tavarnuzze – Commerciale



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
13	618