



# VARIANTE GENERALE PIANO STRUTTURALE

Articolo 92 L.R. 65/2014

## ADOZIONE

### **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 della LR 65/14\_STR**

Modificate a seguito della Conferenza  
di Copianificazione

Aprile  
2022

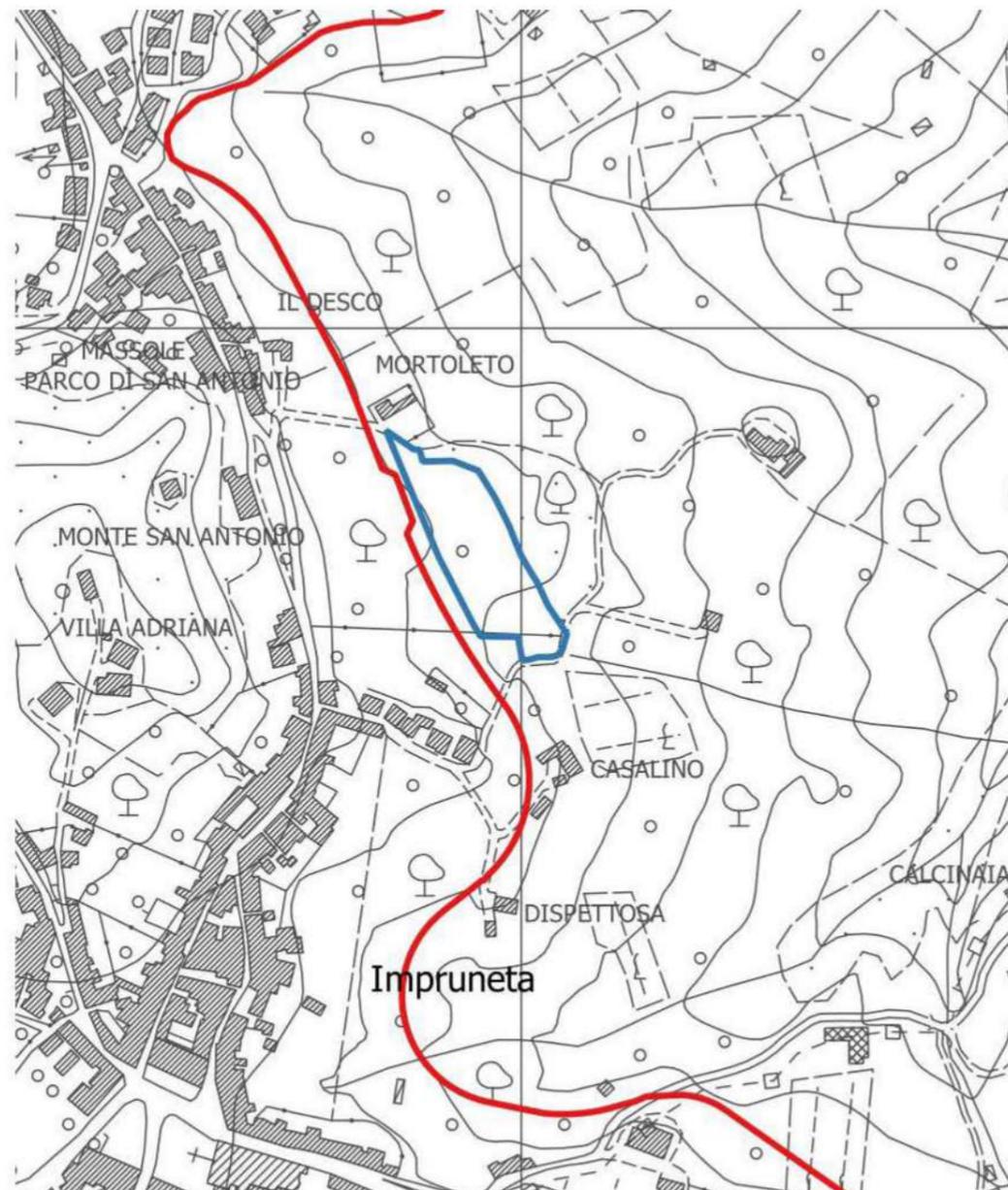
# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.1**  
Impruneta-Area lungo la  
circonvallazione

**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.

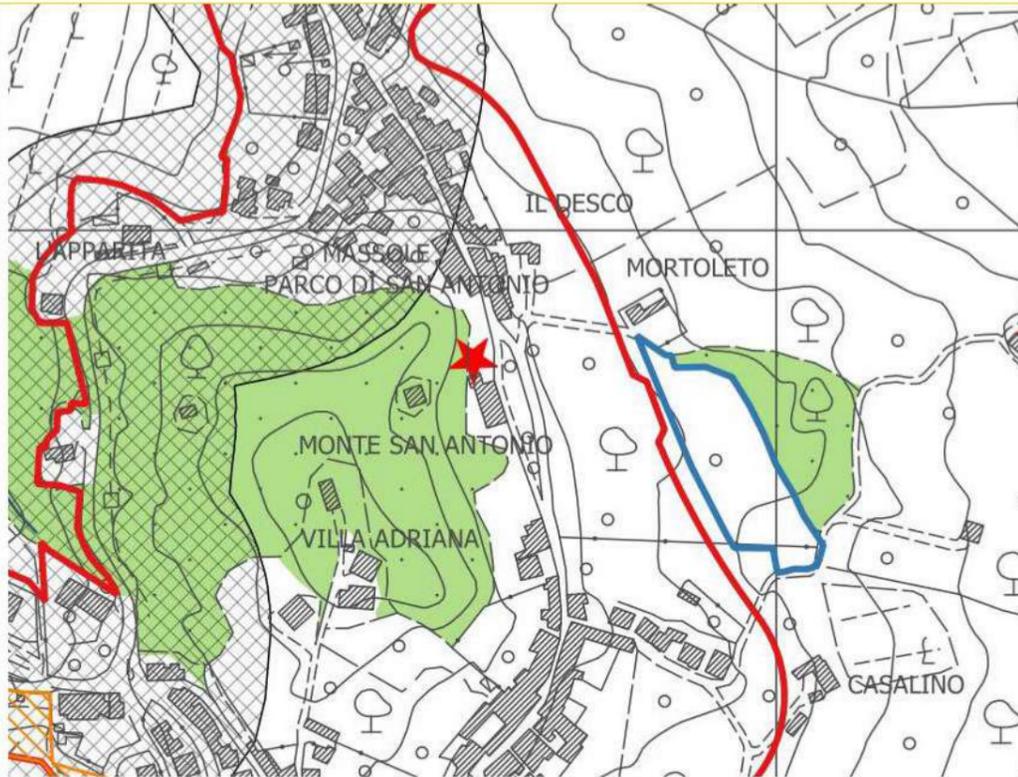
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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



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)

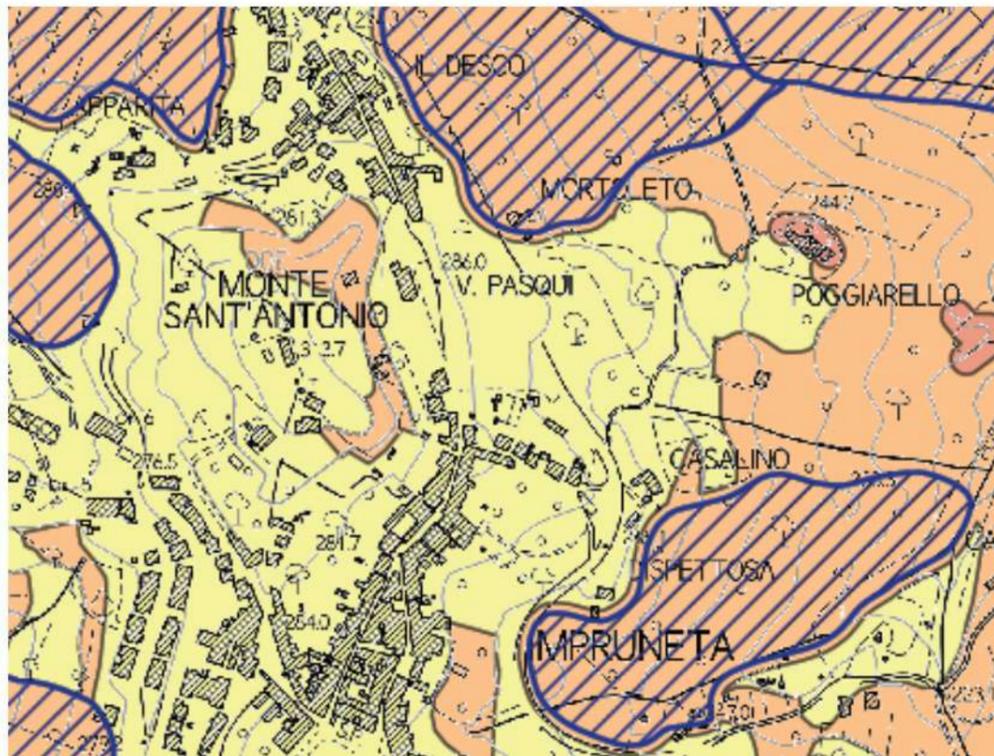
lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi  
Aree tutelate

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 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)

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.1**  
*Impruneta-Area lungo la  
circonvallazione*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

## Scheda n.1 Impruneta-Area lungo la circonvallazione

### 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 (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

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 dovranno essere realizzate con forme e materiali leggeri (legno o metallo) in modo da integrarsi con il territorio circostante. Le strutture non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche presenti.

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 NORMATIVE (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

I nuovi edifici dovranno collocarsi in prossimità dell'area boscata ed avere altezza non superiore ad un piano fuori terra, ad eccezione della rimessa, che potrà avere altezza commisurata alla dimensione dei carri. Le strutture dovranno essere realizzate prevalentemente in legno od altre strutture leggere (metallo, vetro) ed avere elevata qualità architettonica. Dovranno essere evitate tipologie standardizzate e/o prefabbricate di tipo produttivo.

Le strutture devono essere articolate in più manufatti, se pure limitrofi e connessi, evitando edifici massivi ma anche eccessivo consumo di suolo.

Le strutture dovranno essere distribuite nella parte più pianeggiante e prossima al bosco, salvaguardando ove possibile le alberature e gli olivi sparsi presenti nella parte più elevata e prossima alla tangenziale. 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. Eventuali altre aree libere, destinate a parcheggio o altro, dovranno essere mantenute permeabili e sistemate in prevalenza a verde, prive di connotazioni urbane. Le aree di pertinenza dovranno mantenere le caratteristiche attuali di verde rurale, con alberature e siepi a macchie. Dovranno essere rispettate le norme vigenti relative alle aree attraversate dal fuoco.

#### INDICAZIONI PROGETTUALI (inserirle a seguito della Conferenza di Copianificazione)

La trasformazione prevede la realizzazione dei seguenti manufatti:

1 - Attrezzatura/Sartoria/Zona servizi/Cucina/Ufficio

SE totale max 200 da distribuire in almeno n° 2 fabbricati in legno o altre strutture leggere - H max ml 3,00

2 - Rimessa carri

Padiglione di dimensioni indicative ml 10x15, SE max mq 150, H max ml 5,00 fuori terra, da realizzare con strutture leggere e totalmente o parzialmente amovibili (in legno o metalliche), da allestire completamente nei periodi di lavorazione dei carri per la Festa dell'Uva, con pavimentazione di tipo flottante o simile, da posare sul terreno con minime opere fisse, priva di platea in c.a. Nei periodi di non utilizzo è consentita la permanenza parziale delle strutture (ad es. telaio verticale, copertura) ma non dei tamponamenti che

dovranno essere - almeno parzialmente - rimovibili o trasparenti, per non generare un impatto visivo eccessivo quando la struttura non è utilizzata.

3 - Piazzale montaggio carri e percorsi di uscita carri

Superficie di mq 400 ca. con sottofondo in stabilizzato, privo di leganti impermeabilizzanti, con eventuale inerbimento superficiale. Su tale superficie, nei periodi di allestimento dei carri, è ammessa la installazione di strutture leggere di copertura e oscuramento (tendoni, tensostrutture ecc.) di H max ml 5,00, che devono essere rimosse quando l'attività non è in essere.



DIMENSIONAMENTO	
ST: 8.413 mq	SE: mq 400 uno o più edifici per la costruzione dei carri e per la ristorazione
h. max: -1 piano fuori terra 3 mt.	mc:
- 5 mt. per edifici costruzione carri	
Posti letto:	Abitanti:

**Destinazione d'uso**  
Servizi e attrezzature di interesse comune

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.1**  
*Impruneta-Area lungo la  
 circonvallazione*

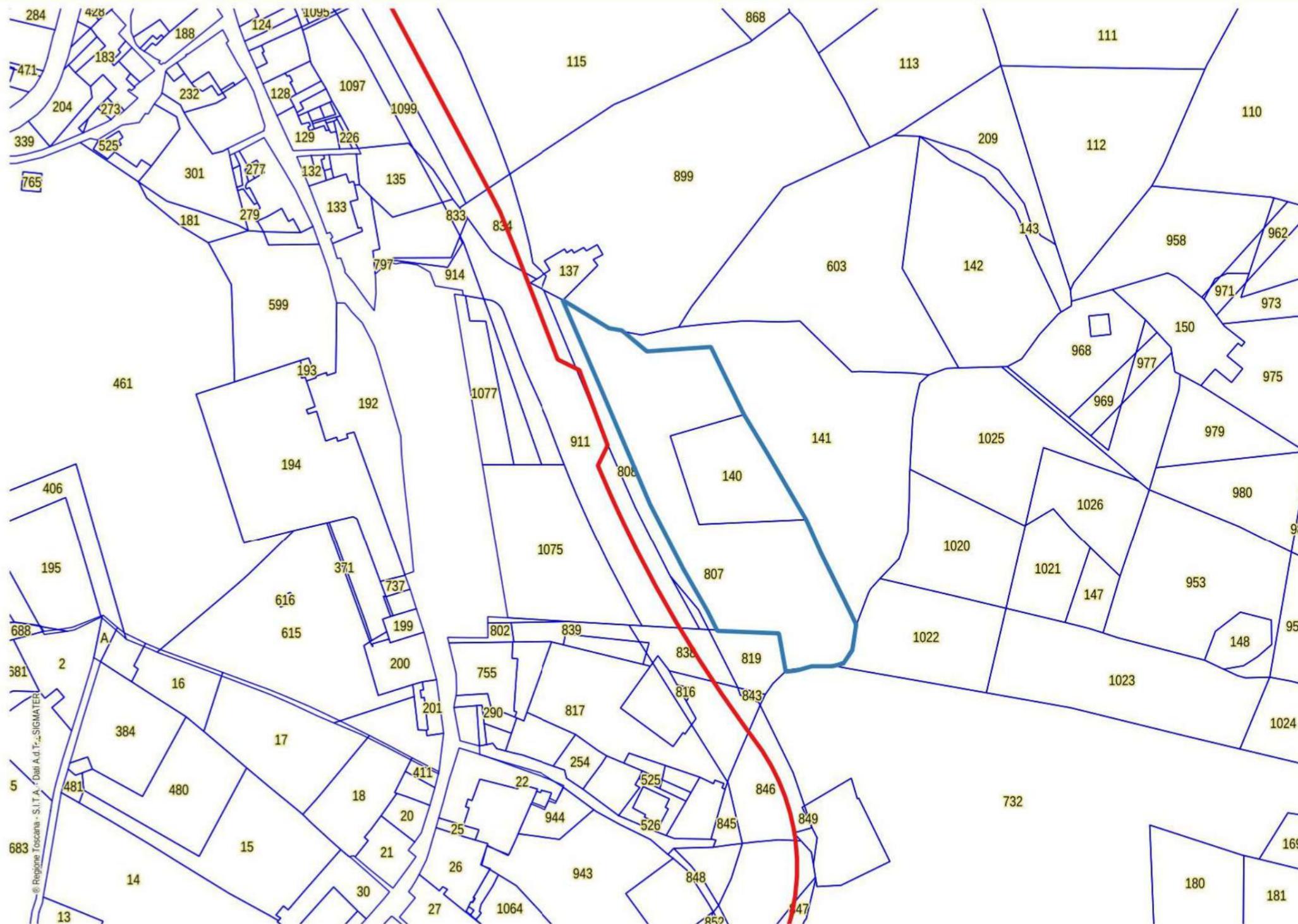
**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

**FOGLIO**

**PARTICELLE**

**31**

**807-140**



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 3  
Cascine del Riccio

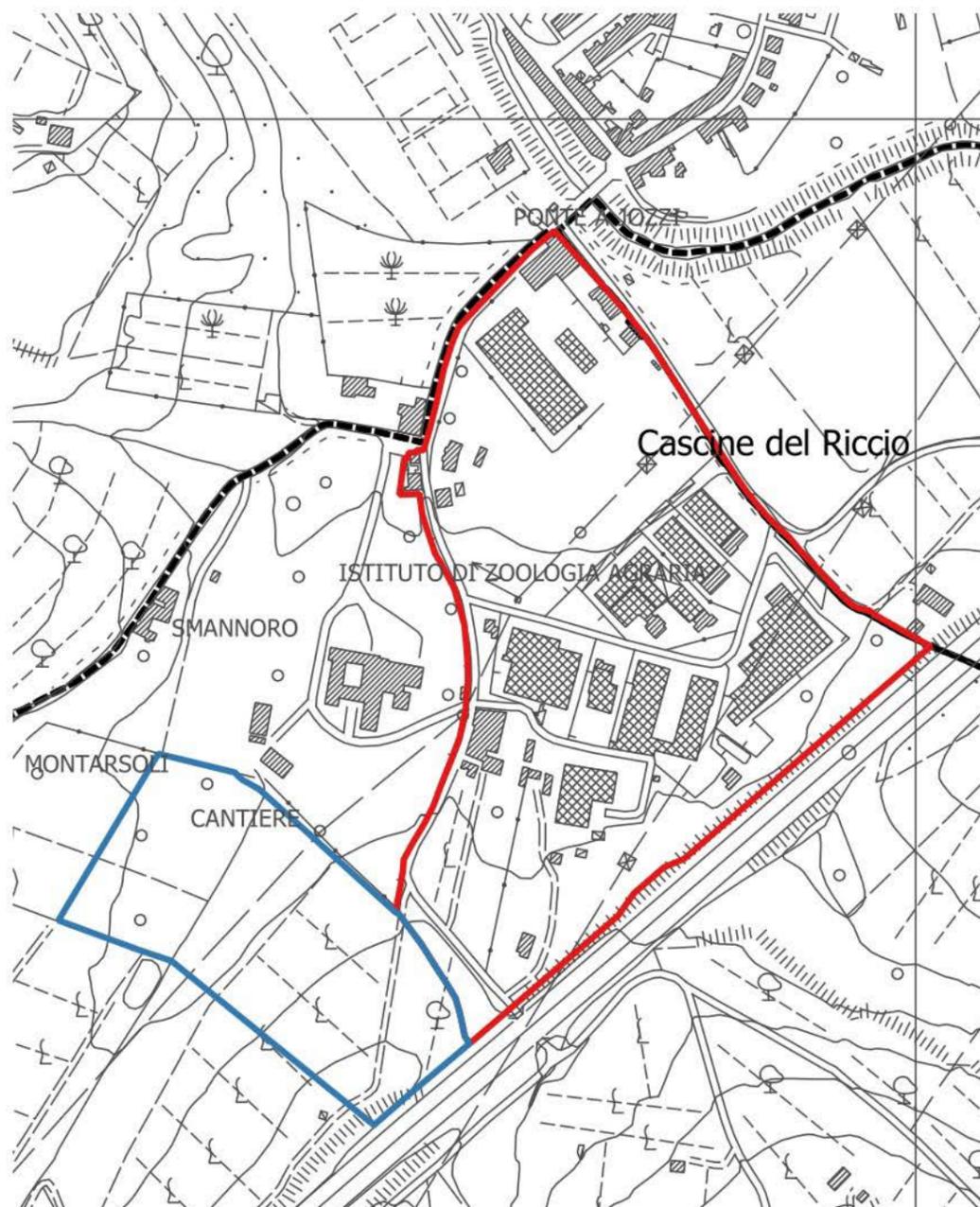
## OBIETTIVO PS

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".

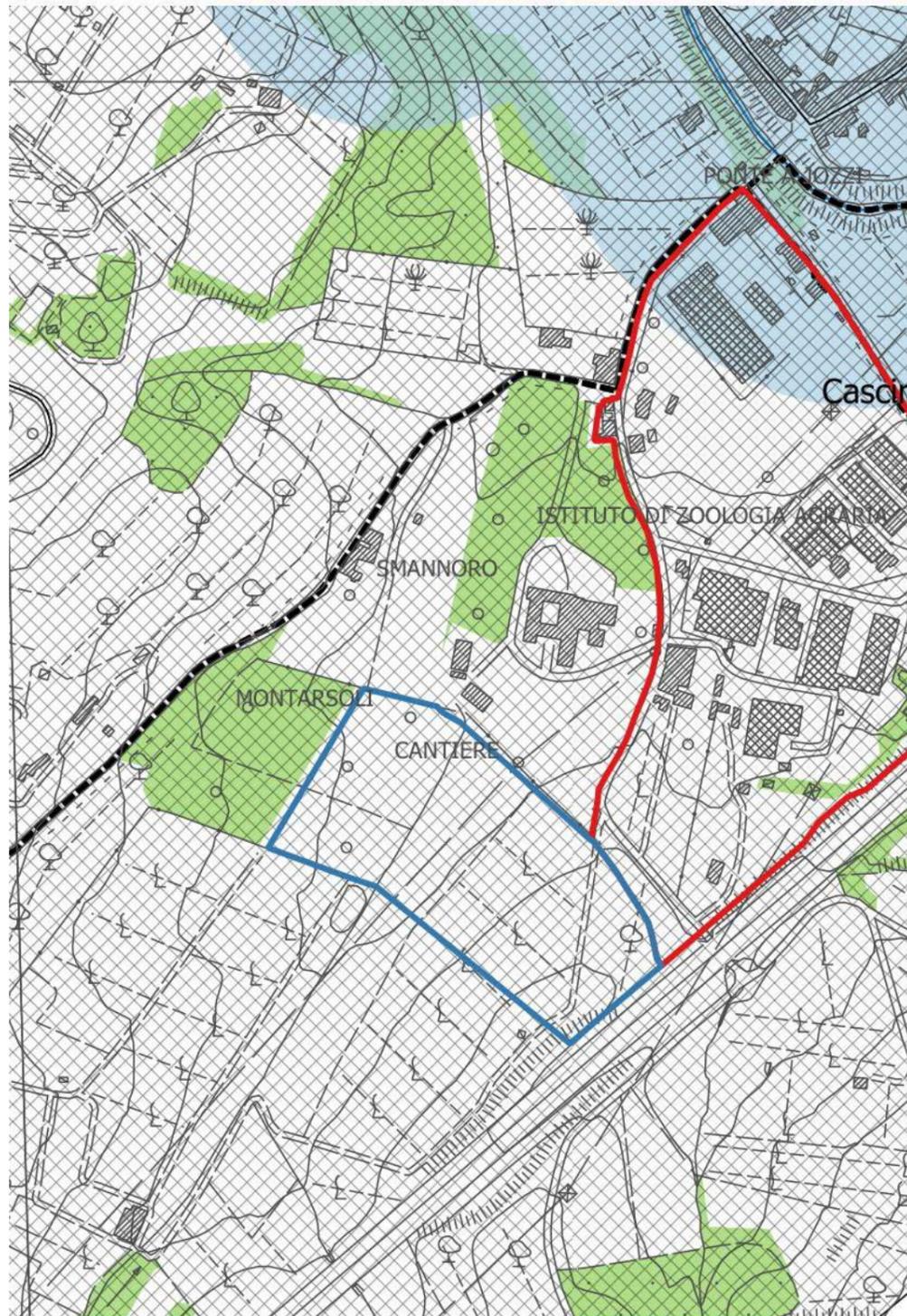
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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



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 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.

### 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.

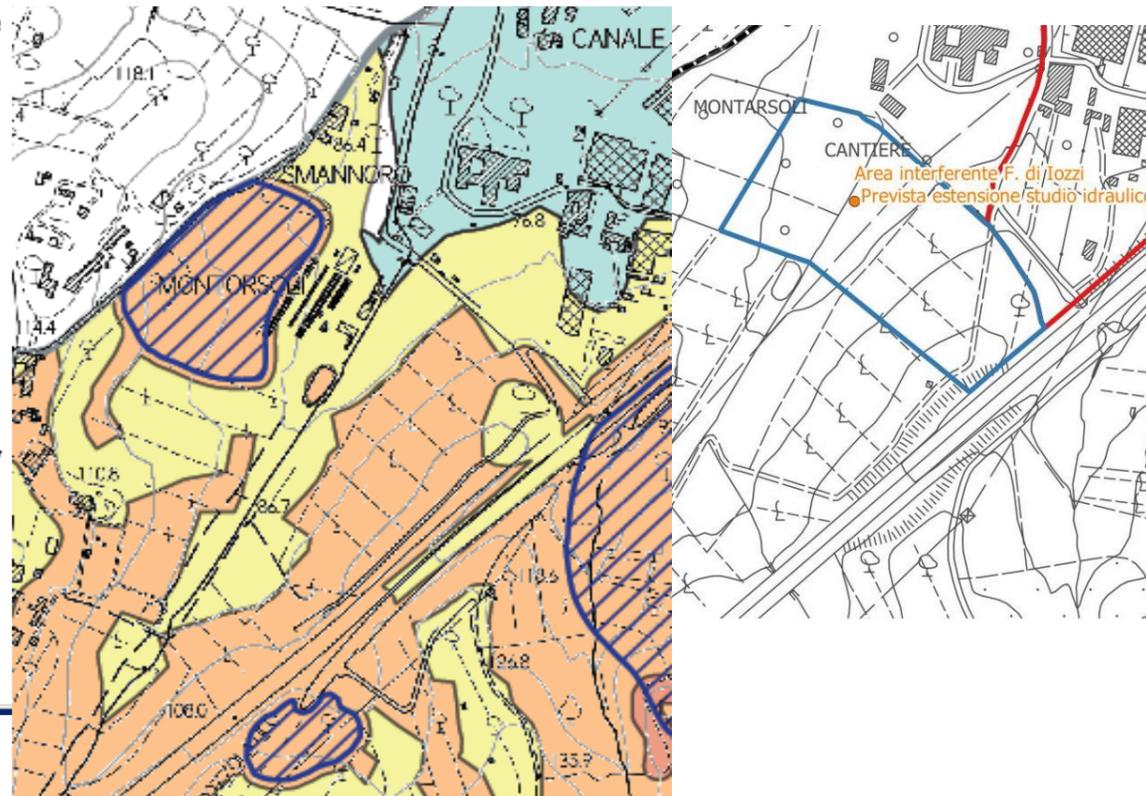
Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

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)

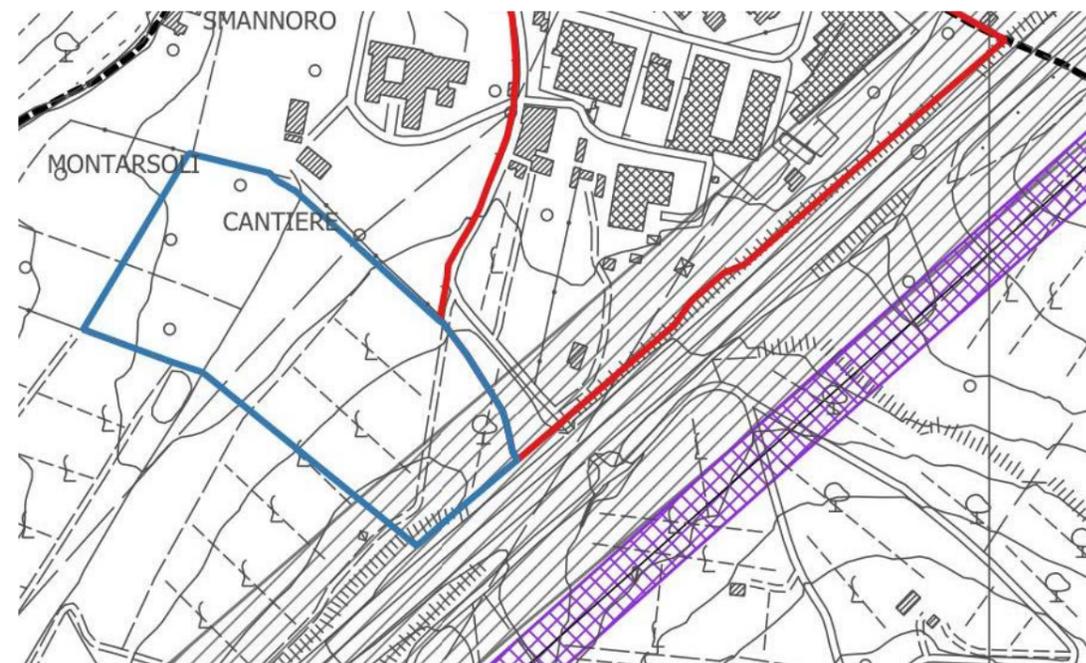
Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)



### ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

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 Iozzi.



### 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*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

## Scheda n. 3 Cascine del Riccio

### LINEE DI INDIRIZZO

L'intervento dovrà garantire soluzioni tecnologiche 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 del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.

Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.

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

### DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 40.629 mq.	<b>SE:</b> /10.000 mq.
--------------------------	---------------------------

<b>h. max:</b> 1 Piano fuori terra 5 mt.	<b>mc:</b>
--	------------

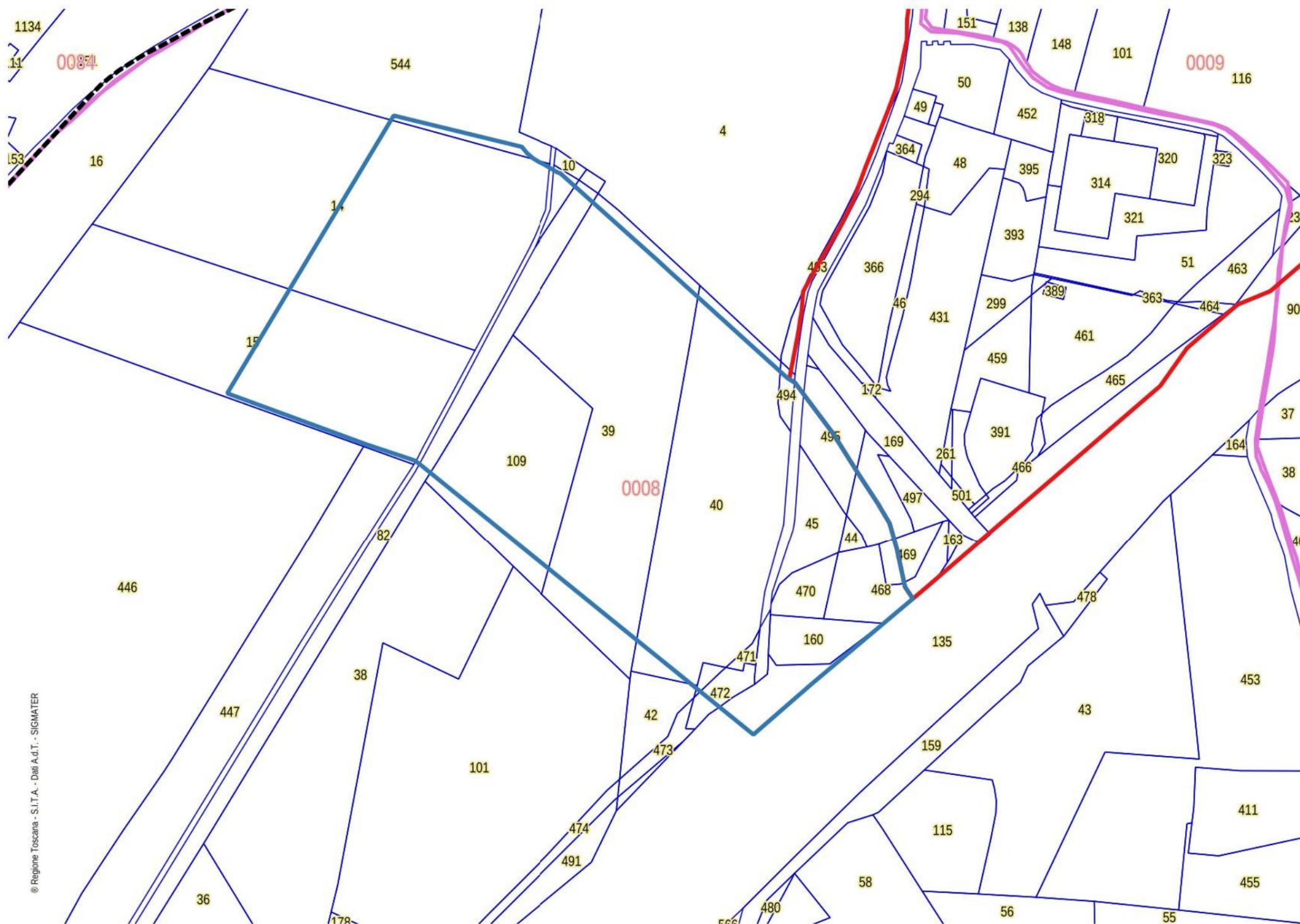
<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

### Destinazione d'uso

Ampliamento dell'area industriale  
produttiva

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 3**  
*Cascine del Riccio*



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
8	Varie

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

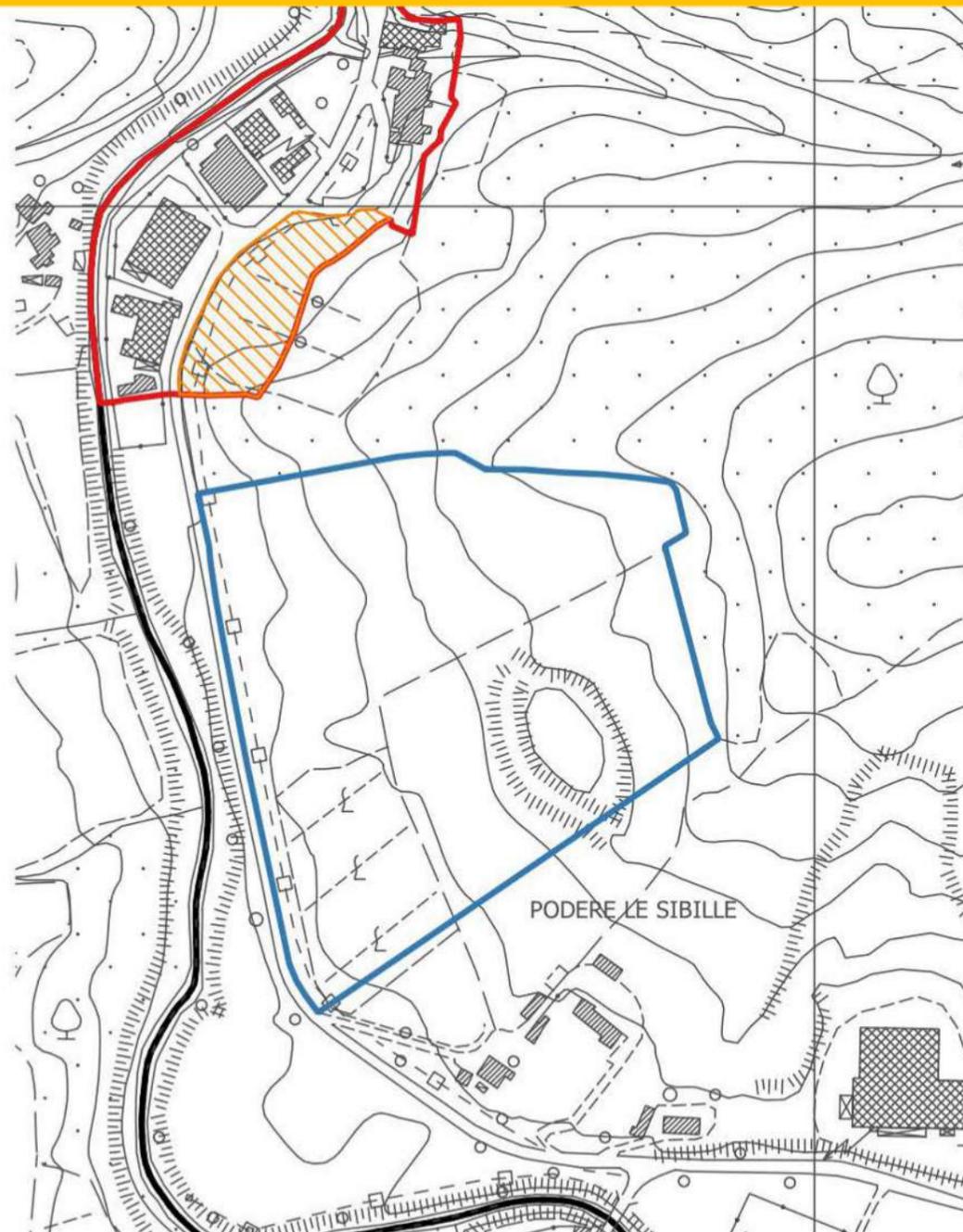
Scheda n. 4  
CAMPEGGIO  
LOC. FALCIANI

## OBBIETTIVO PS

PROGETTO PER LA VALLE DEL FIUME GREVE DA FALCIANI A FERRONE

## AZIONE

REALIZZAZIONE DI NUOVO CAMPEGGIO IN ZONA FALCIANI



### DESCRIZIONE

L'area è destinata alla realizzazione di nuovo campeggio in zona Falciani in via Chiantigiana per il Ferrone, previa verifiche di compatibilità paesaggistica e geologica.

Si tratta di un'area che risultava essere presente nel RUC adottato, ma che è stata oggetto di stralcio in ragione del parere reso sul punto dall'URTAT il 23 gennaio 2012 prot. n. 18005, e per questo non inserita nel RUC approvato.

Il regolamento urbanistico e per effetto lo stralcio assunto con l'approvazione del detto strumento è stato oggetto di ricorso al Tar della Toscana, che con sentenza n. 344 del 2019 ne ha disposto l'annullamento.

La presente pertanto è assunta al fine di dare esecuzione a quanto indicato nella sentenza intervenuta.

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ Articolo 4 Comma 3

▨ Articolo 4 Comma 4

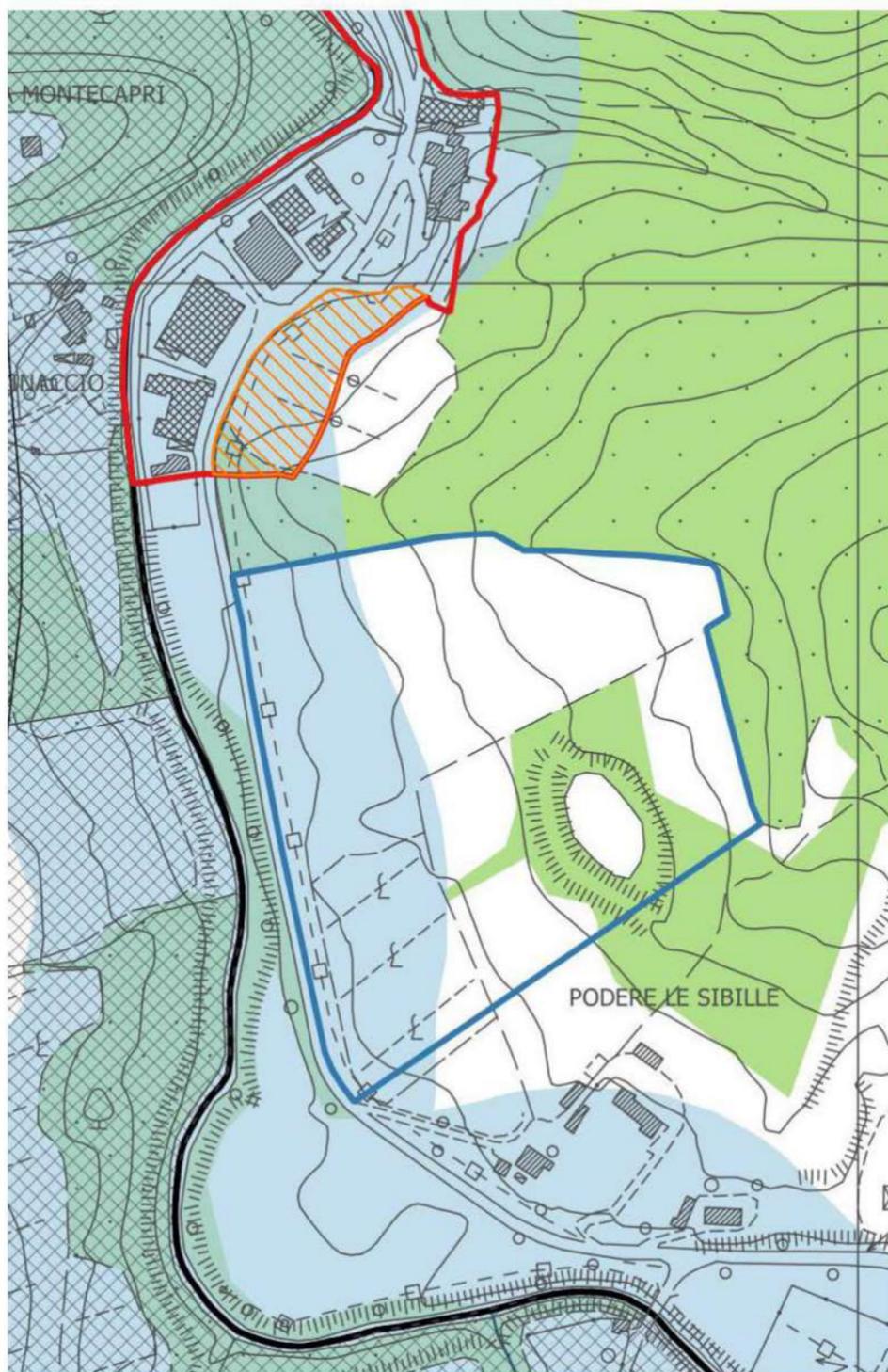
▭ Previsioni di trasformazione

sovrapposte in concorrenza di piani regolatori ai sensi dell'art. 25 della L. 65/14

# AREE DI TRASFORMAZIONE

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

## Scheda n. 4 CAMPEGGIO LOC. FALCIANI



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;

### 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)

Immobilizzati 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

- 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:

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;

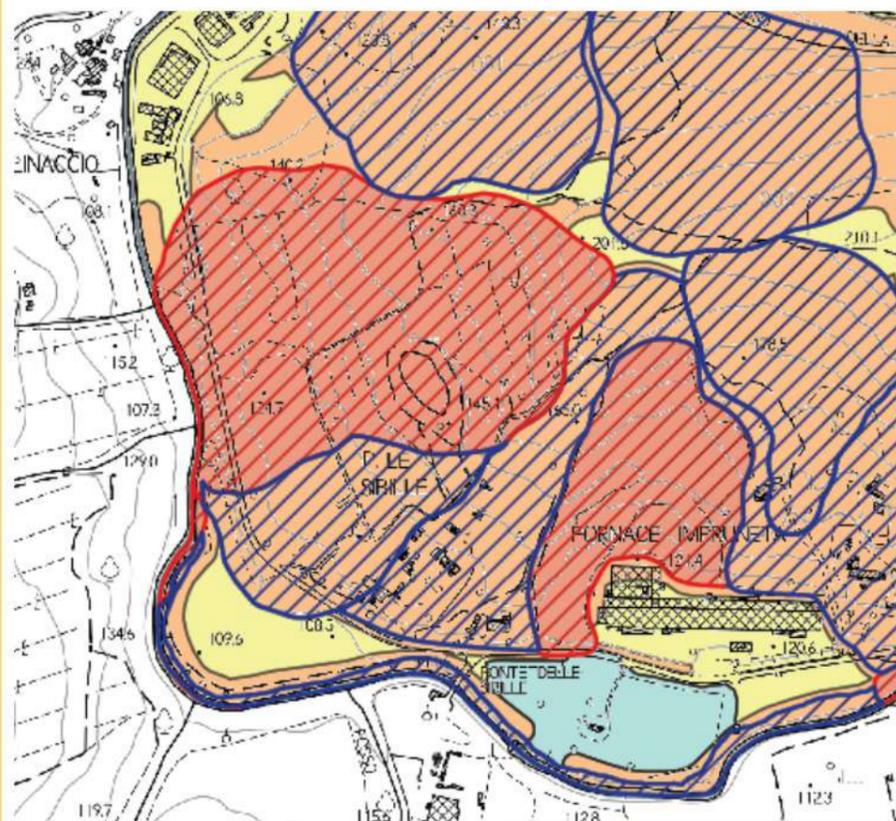
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

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 planiziarie, 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 attività, 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

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (G.4 e P4) [rigato rosso]

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione

Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a) [rigato blu]

Pericolosità geologica elevata (G.3) [arancione]

Valutazione geologica preliminare: frana quiescente G3 e frana attiva G4.

L'intervento risulterà fortemente condizionato nei settori G.4 e/o P4 per cui già in fase pianificatoria (per tali porzioni di comparto) andranno attuate le procedure di cui al comma 3.2.1 del Reg. Reg. n. 5/R.

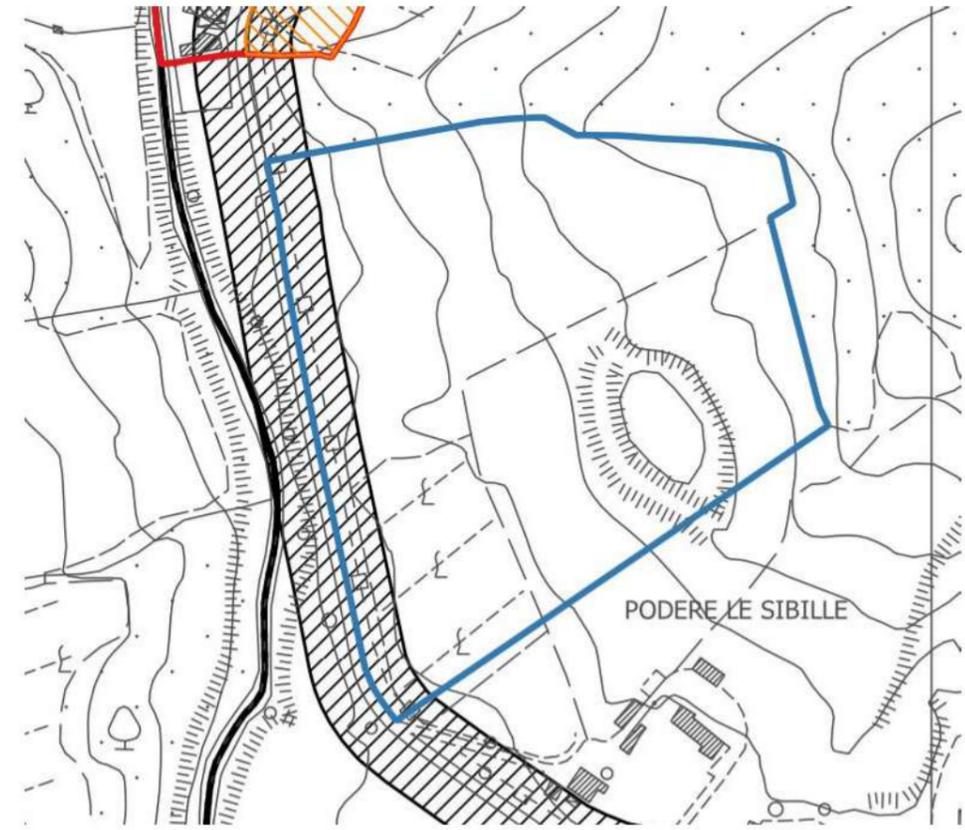
In relazione alla classificazione P4 da parte della AdB Distrettuale si dovrà prescrivere l'attuazione delle prescrizioni di cui all'articolo n. 10 delle Norme di Attuazione del PAI frane del Bacino del Fiume Arno. **L'intervento risulta di estrema difficoltà in tale vasta porzione di comparto in quanto realizzabile a seguito del consolidamento stesso del versante in frana.**

Valutazione idraulica preliminare: non interferente.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, dovrà essere verificata la possibilità di inserire la previsione in relazione al PAI dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale,



- P2
- P3a
- P3b
- P4



ad oggi adottato, che ha ampliato verso sud l'area in pericolosità P4 (corrispondente a G4-Pericolosità molto elevata Reg. Reg. 53R).

In aree G4 le trasformazioni morfologiche importanti e/o le realizzazioni di volumetria per qualsiasi utilizzo prevedibile dovranno risultare già a livello di atto di pianificazione (REG.Reg. 53/R) e attentamente valutate in base a precisi monitoraggi e alla definizione a livello di "progetto preliminare" delle opere di bonifica e consolidamento.

In caso di entrata in vigore delle NTA del nuovo PAI frane della Adb Distretto App. Sett. (così come pubblicate ma non adottate in salvaguardia) le aree P4 di PAI non potranno risultare oggetto di attività di pianificazione.

Le modifiche di pericolosità del PAI saranno inserite nel QC geologico della Variante PS.

**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. 4  
CAMPEGGIO  
LOC. FALCIANI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAF



AREE DI TRASFORMAZIONE

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 4**  
**CAMPEGGIO**  
**LOC. FALCIANI**

## DIMENSIONAMENTO

### LINEE DI INDIRIZZO (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

Gli interventi devono 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.

La possibilità di intervento "campeggio" è limitata all'area classificata G.3 = P3 = PF3 con le prescrizioni di cui alla norma sopra riportata e a quanto dettagliato al comma 3.2.2 del Regolamento Regionale n. 5/R.

Per intervenire in classe G.4 -PF4- P4 è necessario far declassare la perimetrazione di pericolosità geologia quanto meno alla classe inferiore, realizzando le necessarie opere.

Qualora si intenda procedere per questa soluzione, le opere di consolidamento necessarie sono ammesse esclusivamente se realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica, di basso impatto paesaggistico e coerenti con il contesto e con i vincoli presenti.

L'eventuale progetto di consolidamento dovrà quindi configurarsi come "progetto di paesaggio" ed essere oggetto di valutazione preliminare da parte dell'AC.

Il dimensionamento indicato deve intendersi quindi come massimo, e dovrà essere eventualmente ridotto e proporzionato alla superficie effettiva delle aree effettivamente disponibili per la destinazione di campeggio.

### INDICAZIONI NORMATIVE (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

Il progetto deve rispettare l'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" ed in particolare le Prescrizioni art. 8.3 per "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)" e le Prescrizioni art. 12.3 per "- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)".

### INDICAZIONI PROGETTUALI (inserite a seguito della Conferenza di Copianificazione)

E' ammessa la realizzazione di un edificio per attrezzature e servizi del campeggio (esclusi i servizi igienici) di SE max 200 mq, da realizzarsi in legno o altri materiali leggeri e compatibili con il contesto paesaggistico.

Le superfici dei parcheggi e dei percorsi interni dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed ecocompatibili.

Le superfici libere devono essere sistemate a verde alberato, tutelando le aree boscate esistenti.

I manufatti per servizi devono essere realizzati in legno e collocati in posizione adeguatamente schermata dalla vegetazione.

L'allestimento di strutture per turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento di cui all'art. 24 comma 4 della Legge regionale 2016, n. 86 "Testo unico del sistema turistico Regionale" potranno interessare non più del 50% delle piazzole; tali strutture dovranno essere di tipo leggero (legno, tessuto, metallo, vetro, materiali vegetali o simili) ed essere connotate da elevata compatibilità con il contesto paesaggistico.

Non è ammessa la installazione di mobil-home prefabbricate di tipo ordinario.

<b>ST:</b> <b>112.384 mq</b>	<b>SE per attrezzature e servizi del campeggio esclusi i servizi igienici:</b> <b>200 mq</b>
---------------------------------	---

<b>h. max:</b> <b>1 piano fuori terra 4 mt.</b>	<b>mc:</b>
--	------------

<b>Posti letto/ n. di Piazzole 100</b>	<b>Abitanti:</b>
--	------------------

**Destinazione d'uso**  
Turistico- Ricettivo

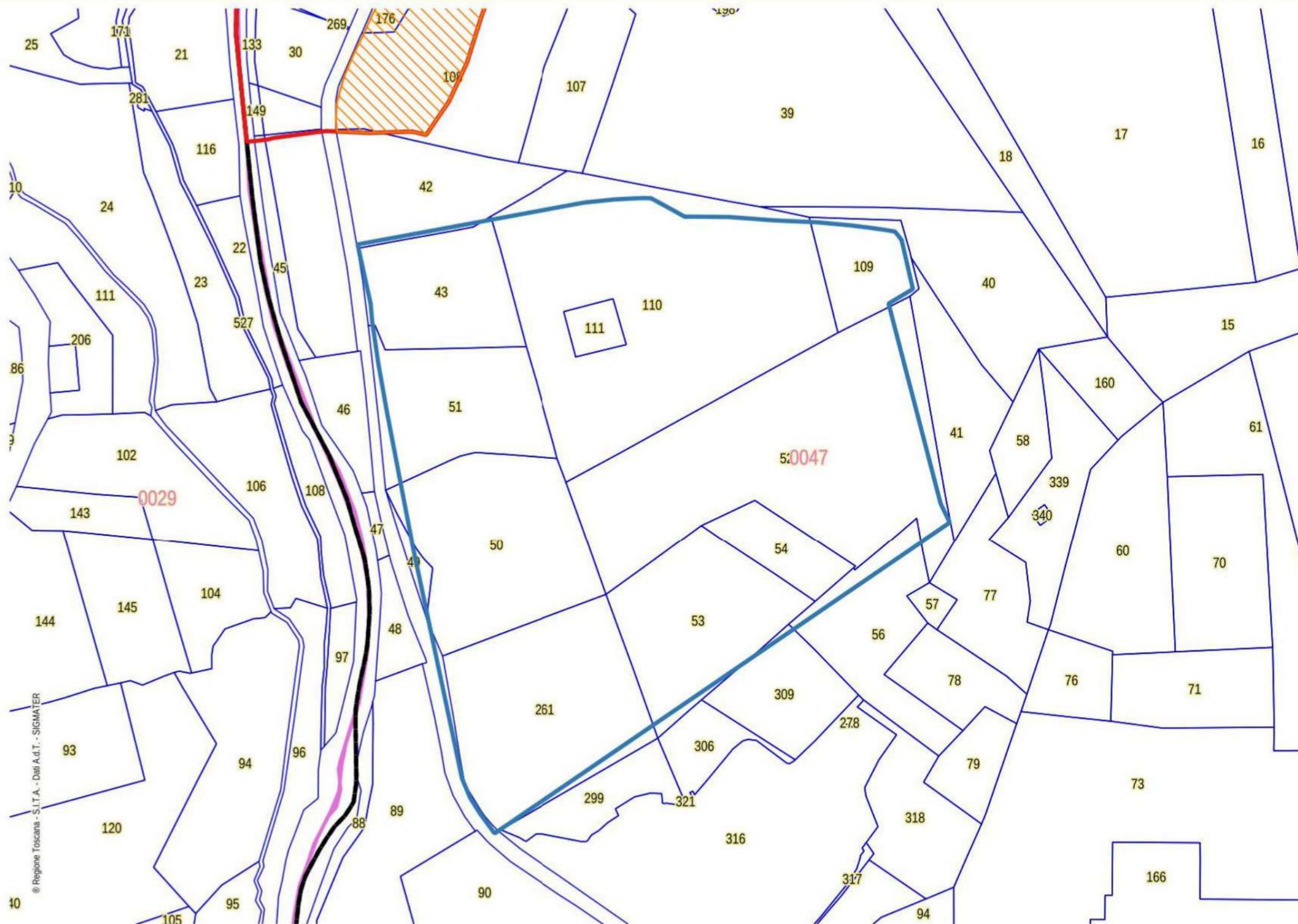
**Contributo 115**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 4**  
**CAMPEGGIO**  
**LOC. FALCIANI**

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
47	43-53-50-251- 111-110-110-52- 53-54



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

## 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.

*L'area nel RUC vigente ha destinazione d'uso produttiva, connessa alla cava che è stata inserita nel PRC approvato.*

*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.*

L'insediamento esistente nella parte est è morfologicamente concluso ed il territorio retrostante risulta scosceso e boscato.

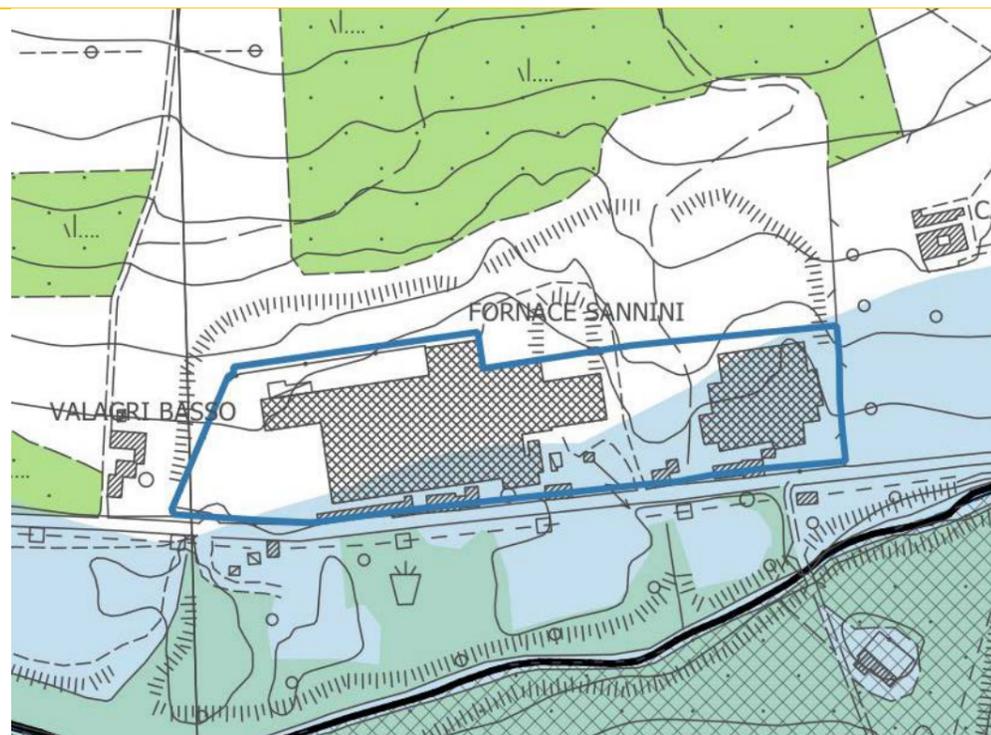
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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



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)

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

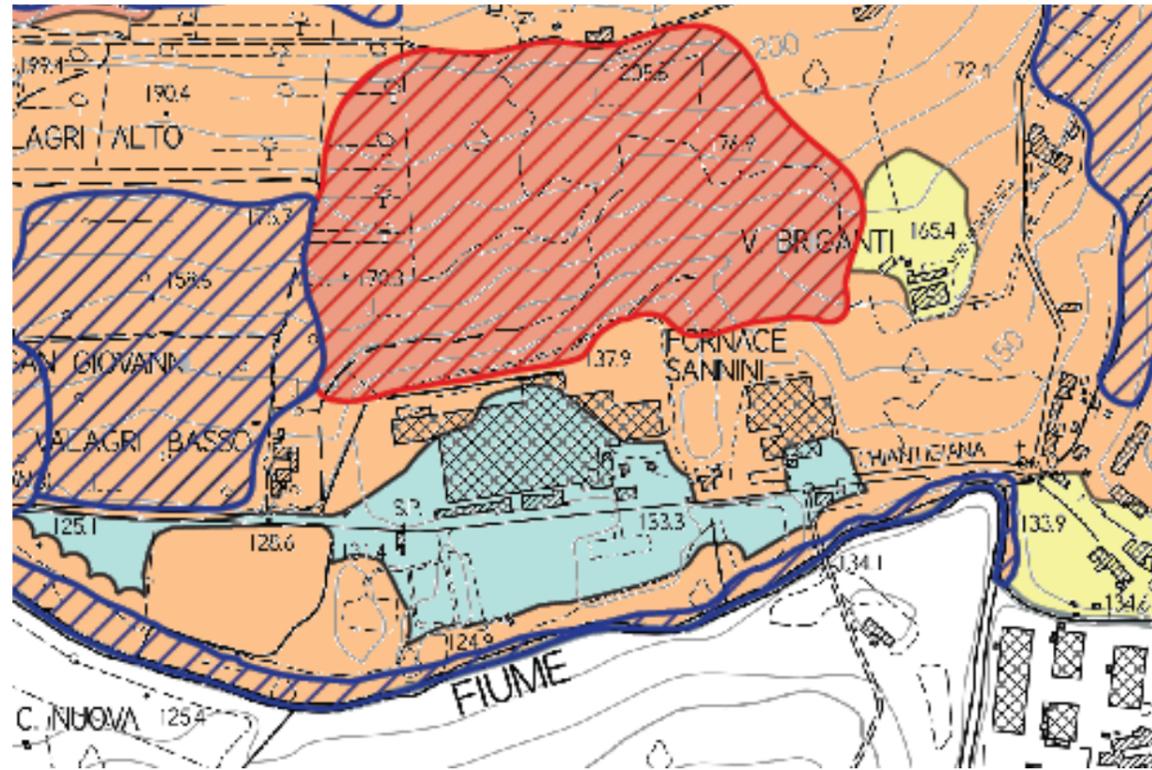
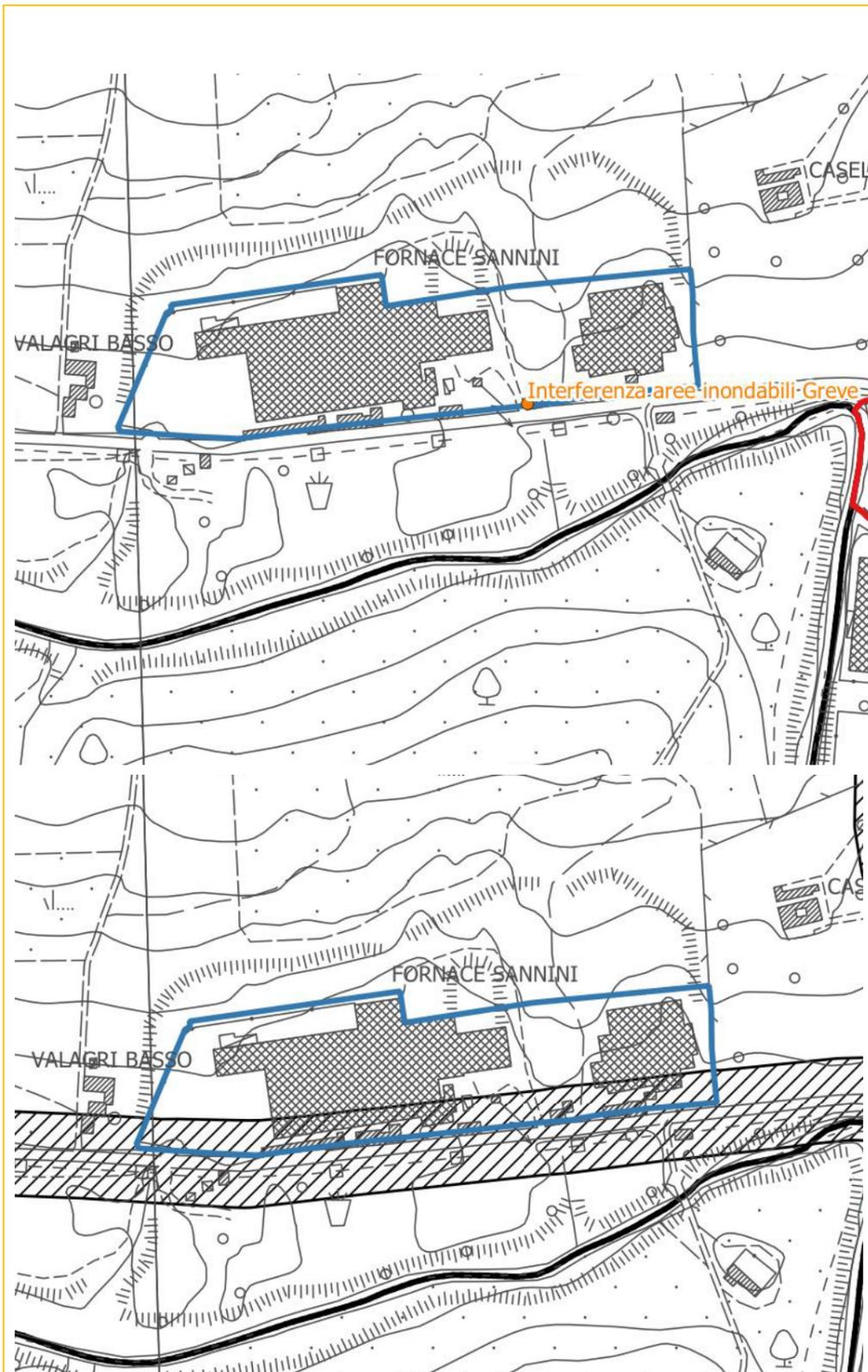
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— 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 accività, 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*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 5**  
*Ferrone*

## LINEE DI INDIRIZZO

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 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.

L'estrazione del materiale della cava servirà per produrre cotto dell'Impruneta.

## INDICAZIONI NORMATIVE

Sono escluse le grandi strutture di vendita.

Commerciale, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo e produttivo artigianale per la produzione del cotto

Il recupero della cava dovrà avvenire contestualmente al recupero degli edifici.

La previsione è collocata in giacimenti potenziali da PRC.

## DIMENSIONAMENTO

**ST:**  
**47.636 mq.**

**SE:**  
**Recupero della SE**  
**esist. mq 15.900 ca.**

**h. max:**  
**2 piani fuori terra**  
**7 mt. o esist.**

**mc:**

**Posti letto:**

**Abitanti:**

## Destinazione d'uso

Commerciale, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo e produttivo artigianale per la produzione del cotto

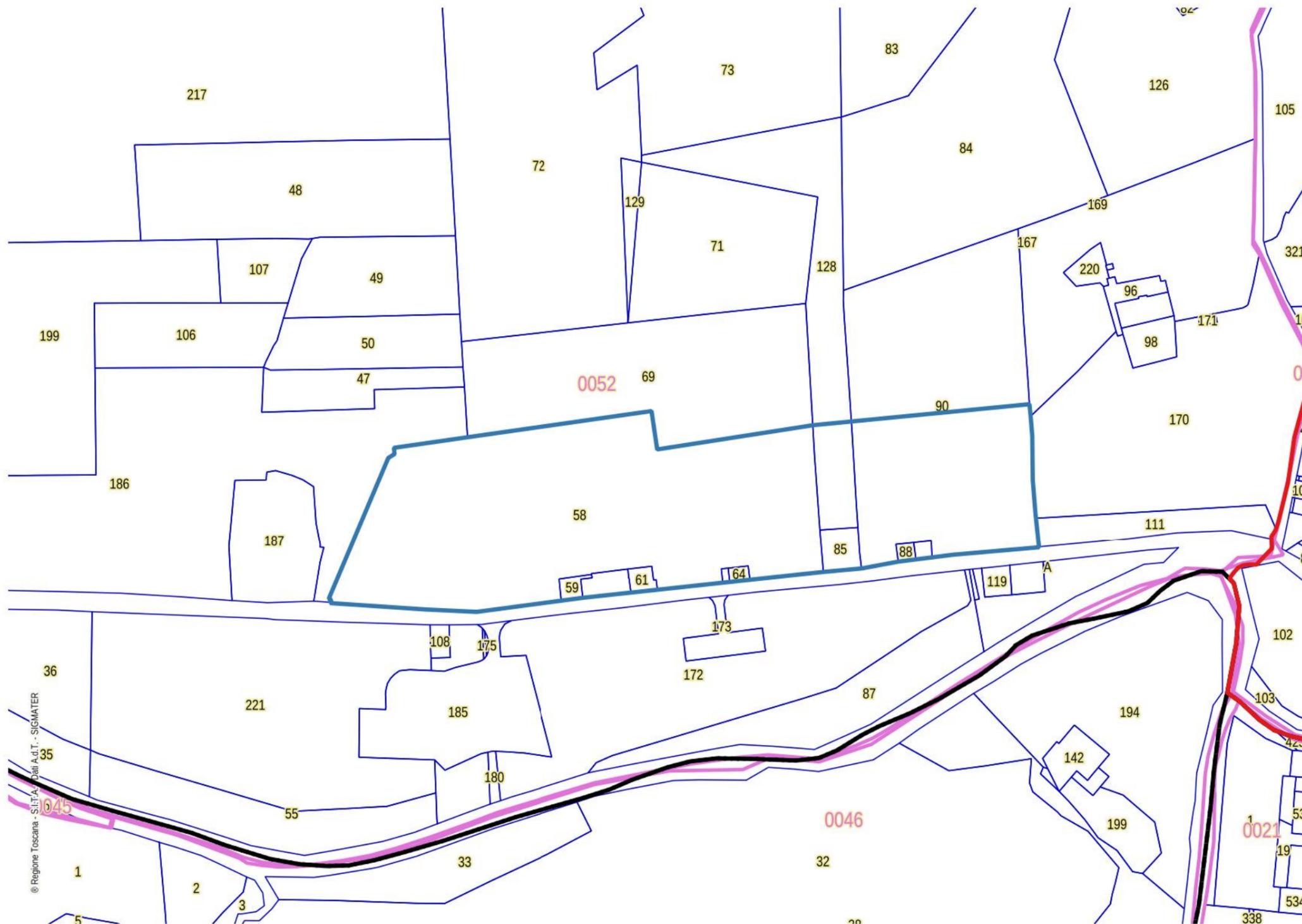
## Contributi 22C- 25C

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5  
Ferrone

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 5  
Ferrone

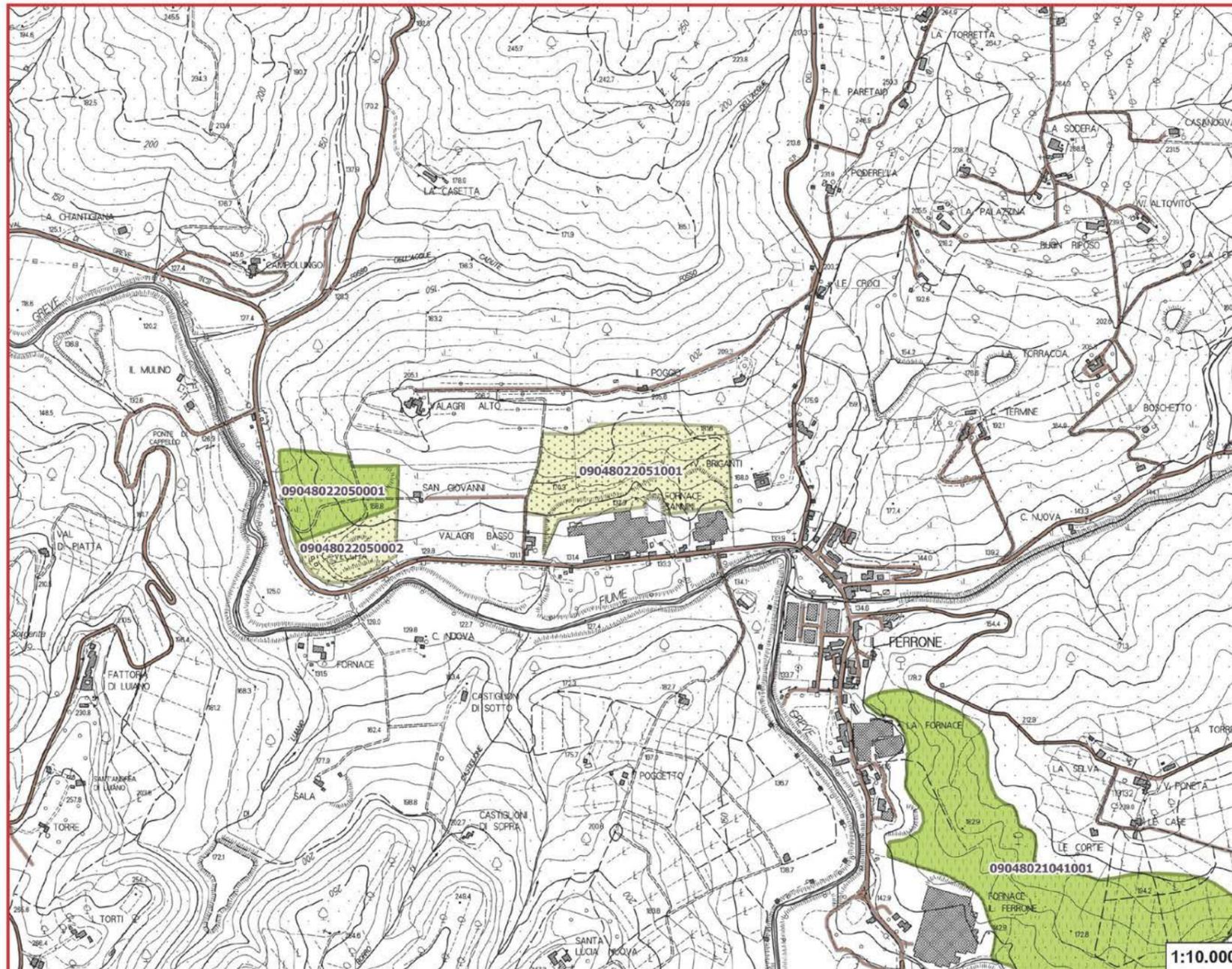


## CARTA DEI GIACIMENTI

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

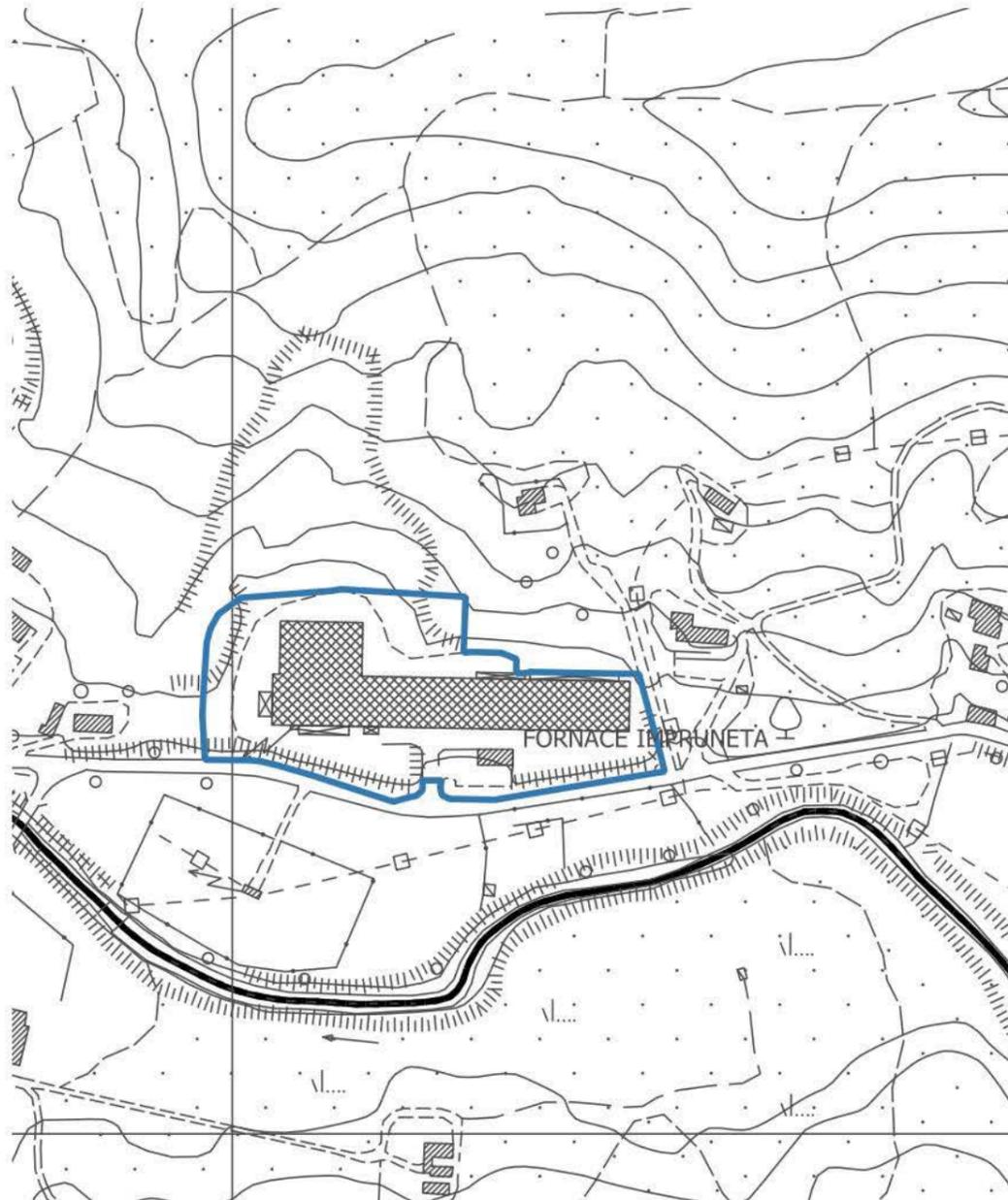
Scheda n. 6  
Cava Sassimagnoli  
Loc. Le Sibille

## 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.

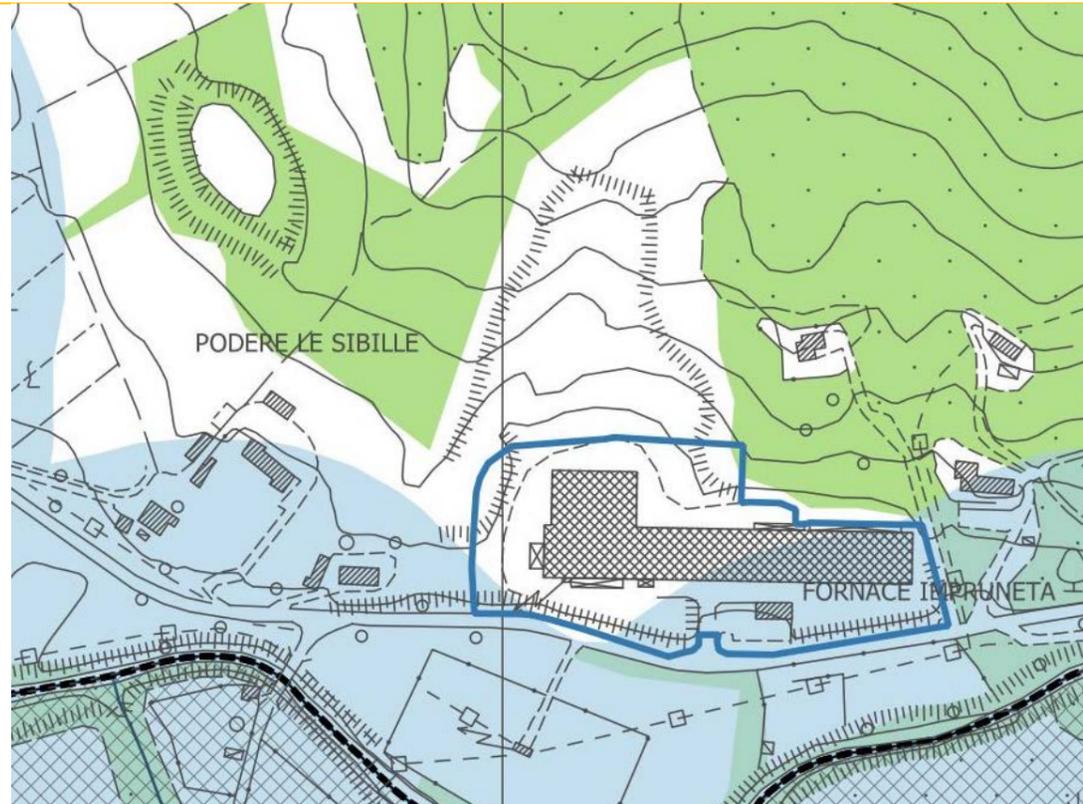
La destinazione di cava nel PRC sarà verificata anche alla luce delle osservazioni del Comune al PRC.

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 Cava Sassimagnoli Loc. Le Sibille



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)

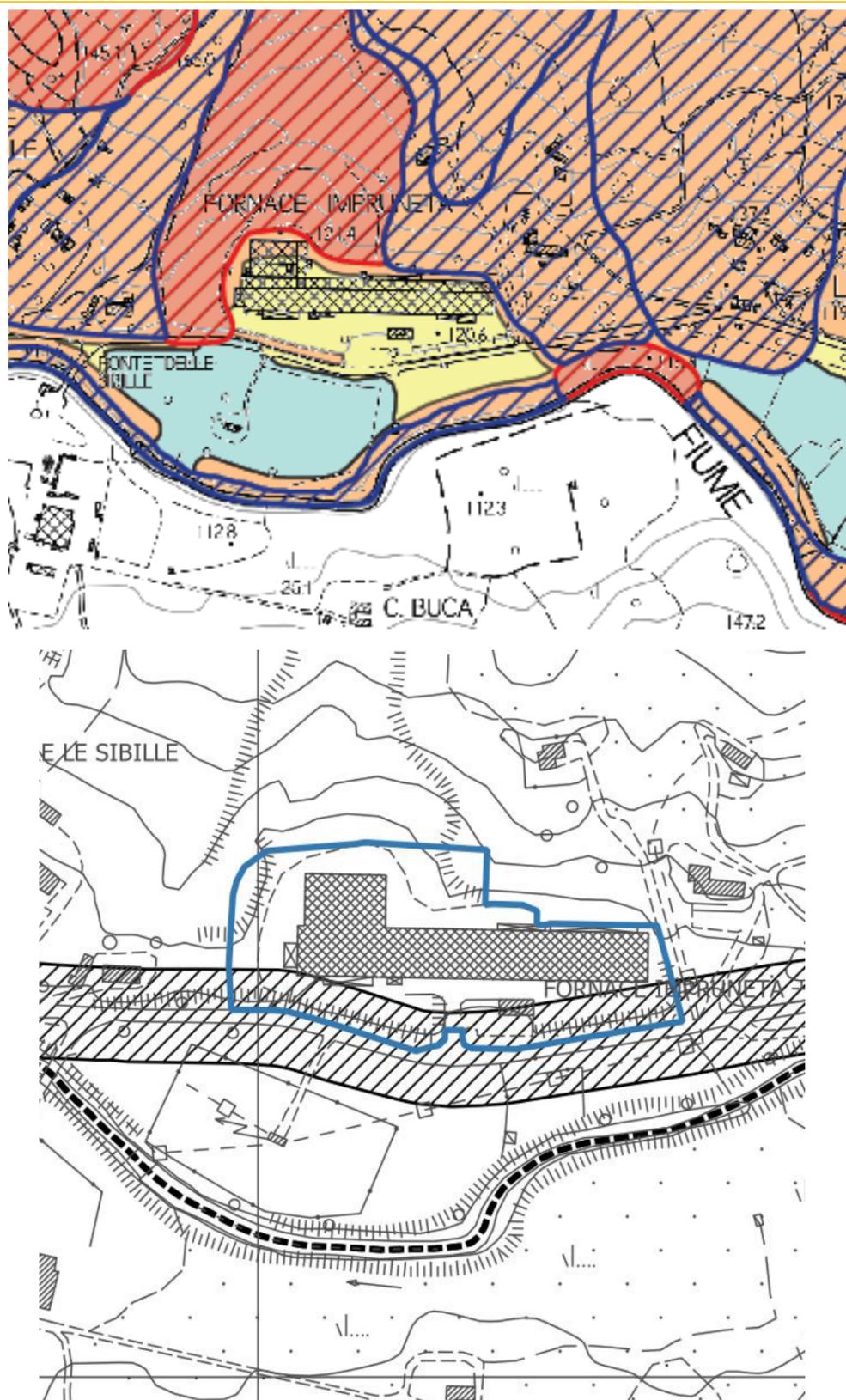
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua  
— Fiumi, torrenti (allegato L), corsi d'acqua (allegato E)  
■ Aree tutelate Fiumi, torrenti

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 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 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**  
*Cava Sassimagnoli*  
*Loc. Le Sibille*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 6**  
Cava Sassimagnoli  
Loc. Le Sibille

## 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.

## 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 esistente, con un incremento della superficie edificabile (SE) non superiore a 2500 mq, da ricavare internamente ai volumi esistenti.

La previsione è collocata in giacimenti potenziali da PRC.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 37.431 mq.	<b>SE:</b> recupero della SE esistente oltre ad ampliamento di 2.500 mq.
--------------------------	---

<b>h. max:</b> 2 piani fuori terra 7 mt. o esist.	<b>mc:</b>
---	------------

<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

## Destinazione d'uso

Commerciale, produttivo e direzionale di servizio

## Contributi 15C- 161

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n. 6**  
Cava Sassimagnoli  
Loc. Le Sibille

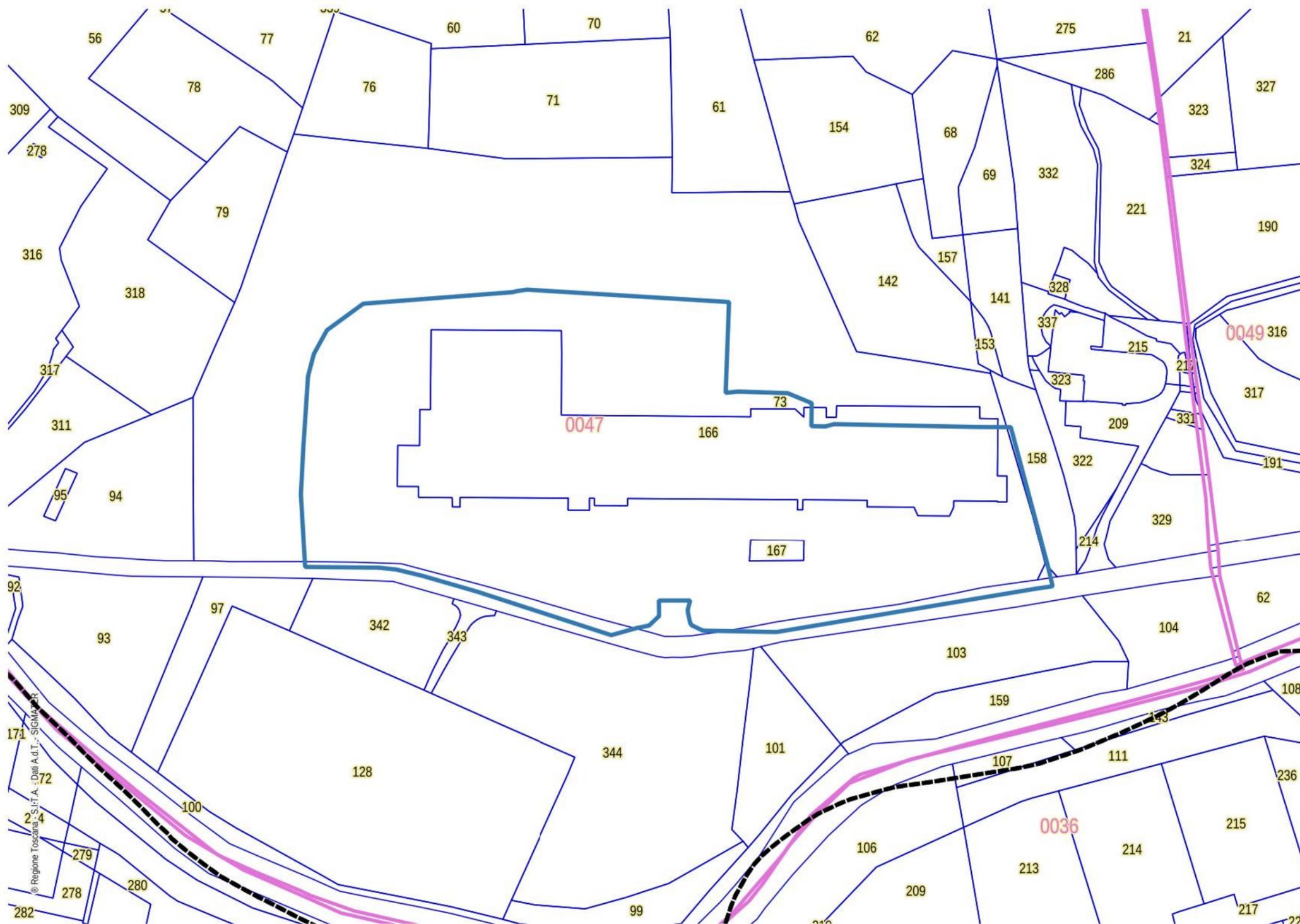
## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

47

156-167-73



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n. 6  
Cava Sassimagnoli  
Loc. Le Sibille

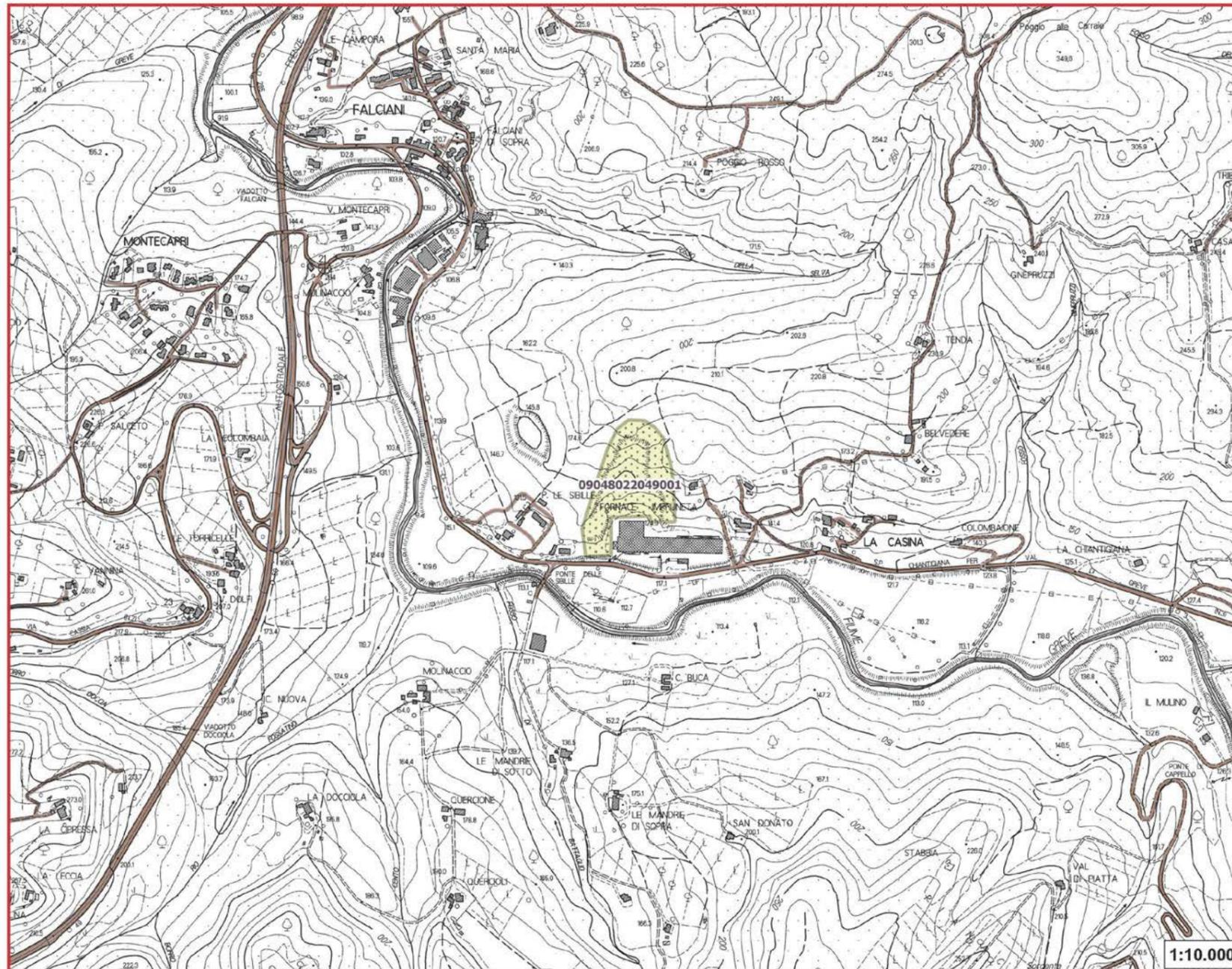


## CARTA DEI GIACIMENTI

Provincia di:	FIRENZE
Comune di:	IMPRUNETA

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

Estratto cartografico di dettaglio



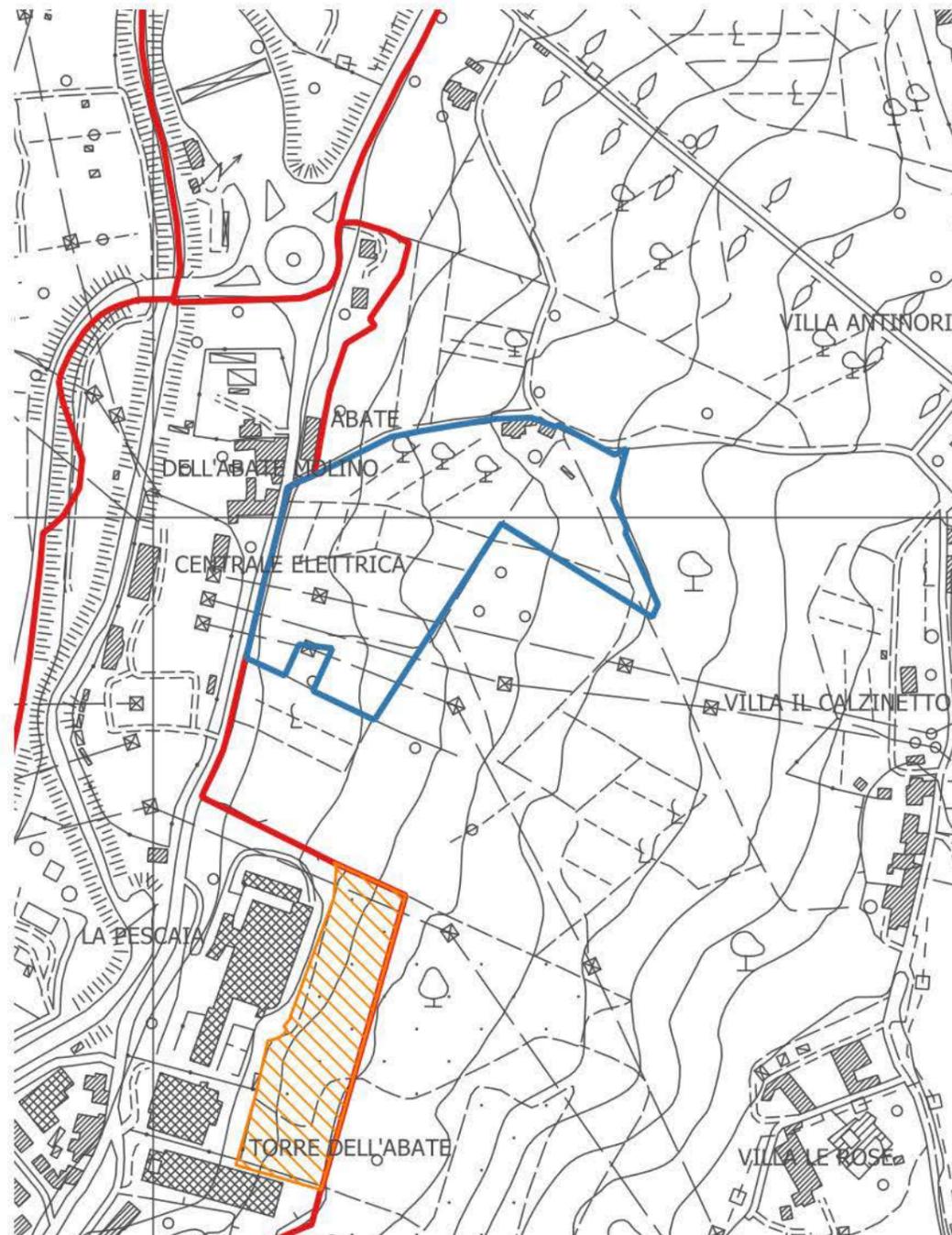
### Legenda

- 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

**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.

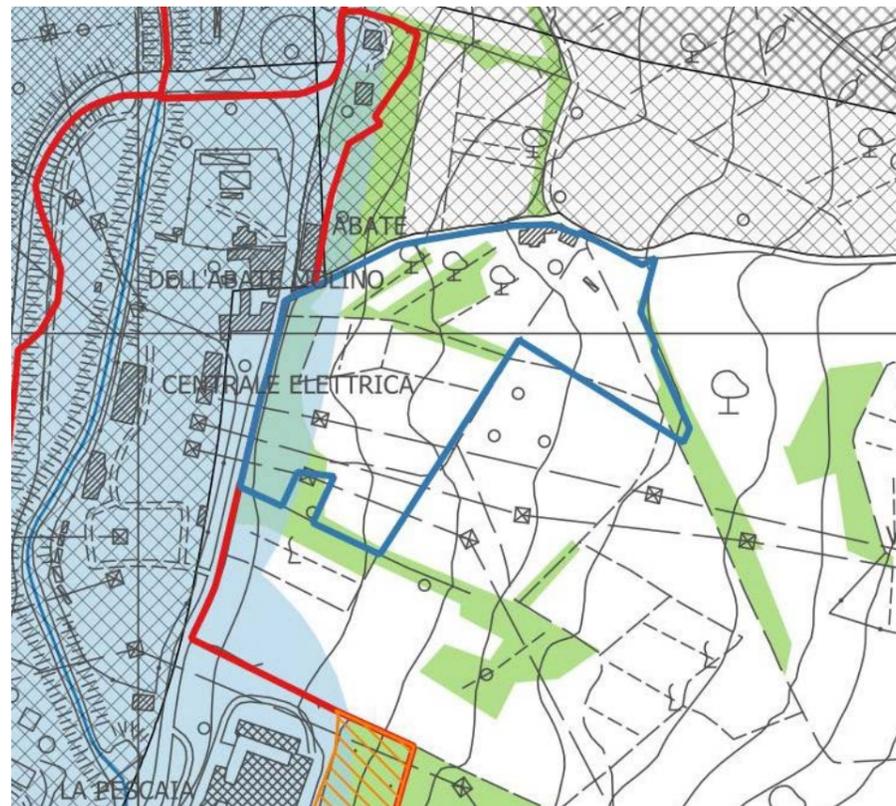
L'area è di proprietà della ASL ed è destinata alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie, che potranno interessare anche i fabbricati esistenti, dove attualmente è presente la sede di una cooperativa sociale.

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



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;

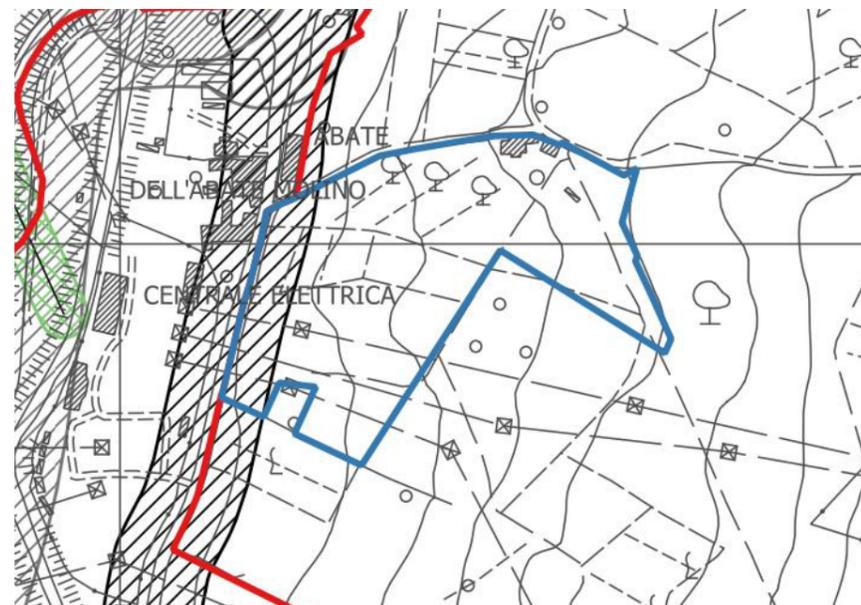
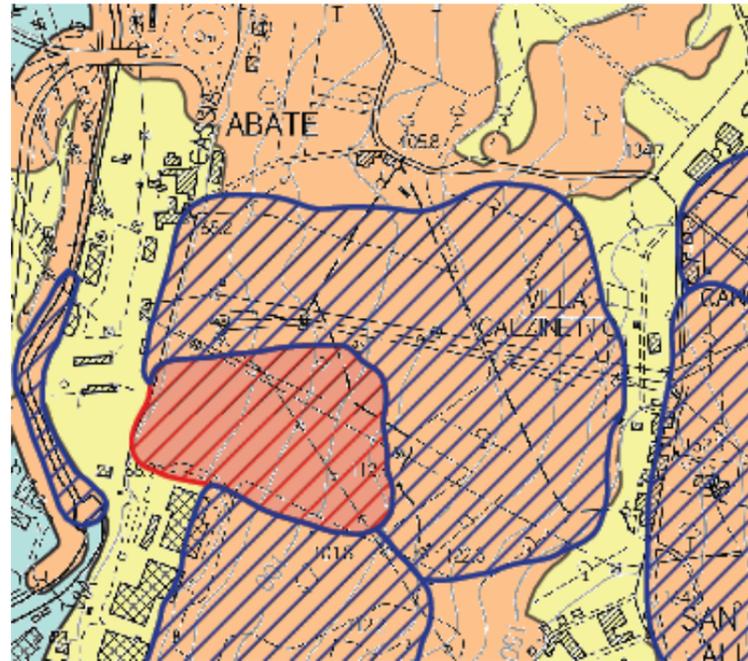
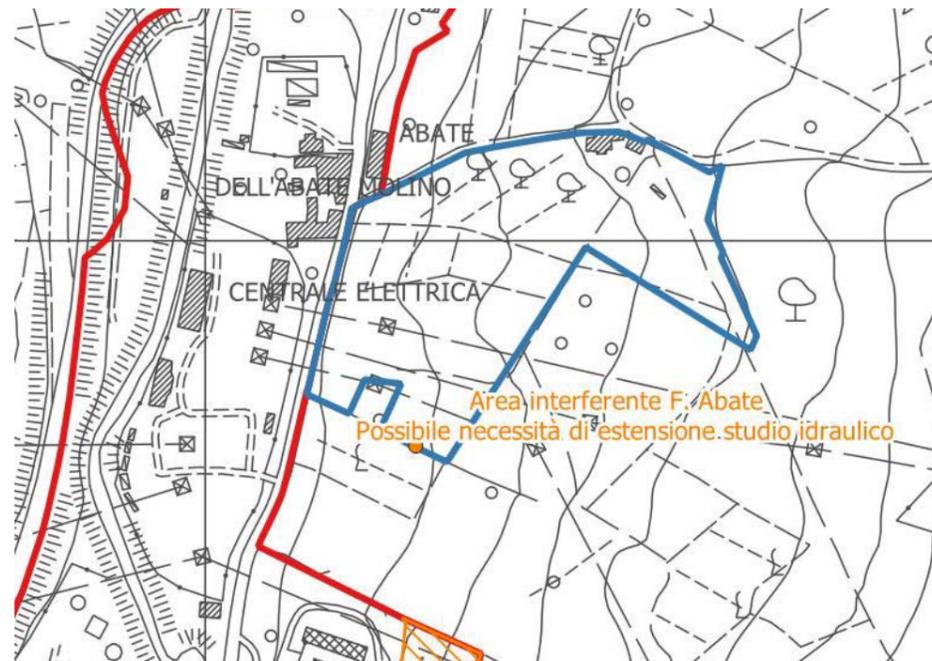
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

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 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 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

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.7**  
Tavarnuzze  
Via Quintole per Le Rose

## 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 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.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 38.343 mq	<b>SE: nd</b> esistente + mq 300
<b>h. max:</b> 2 piani fuori terra 7 mt.	<b>mc:</b>
<b>Posti letto:</b>	<b>Posti letto:</b>

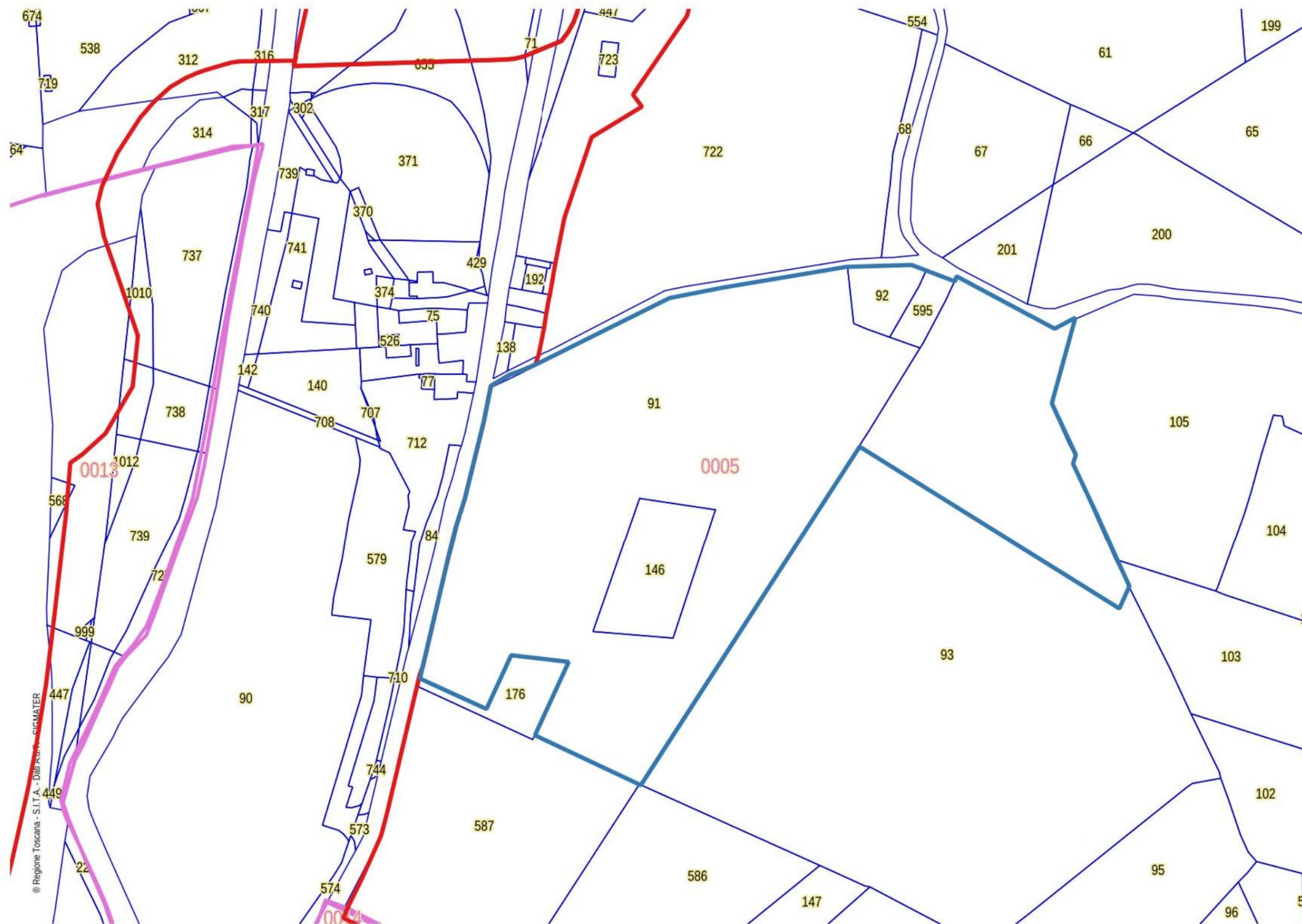
## Destinazione d'uso

Servizi e attrezzature di interesse comune

**Contributo 126**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.7**  
Tavarnuzze  
Via Quintole per Le Rose



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
5	91-145-92-595-93

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8  
Via della Fonte, 3

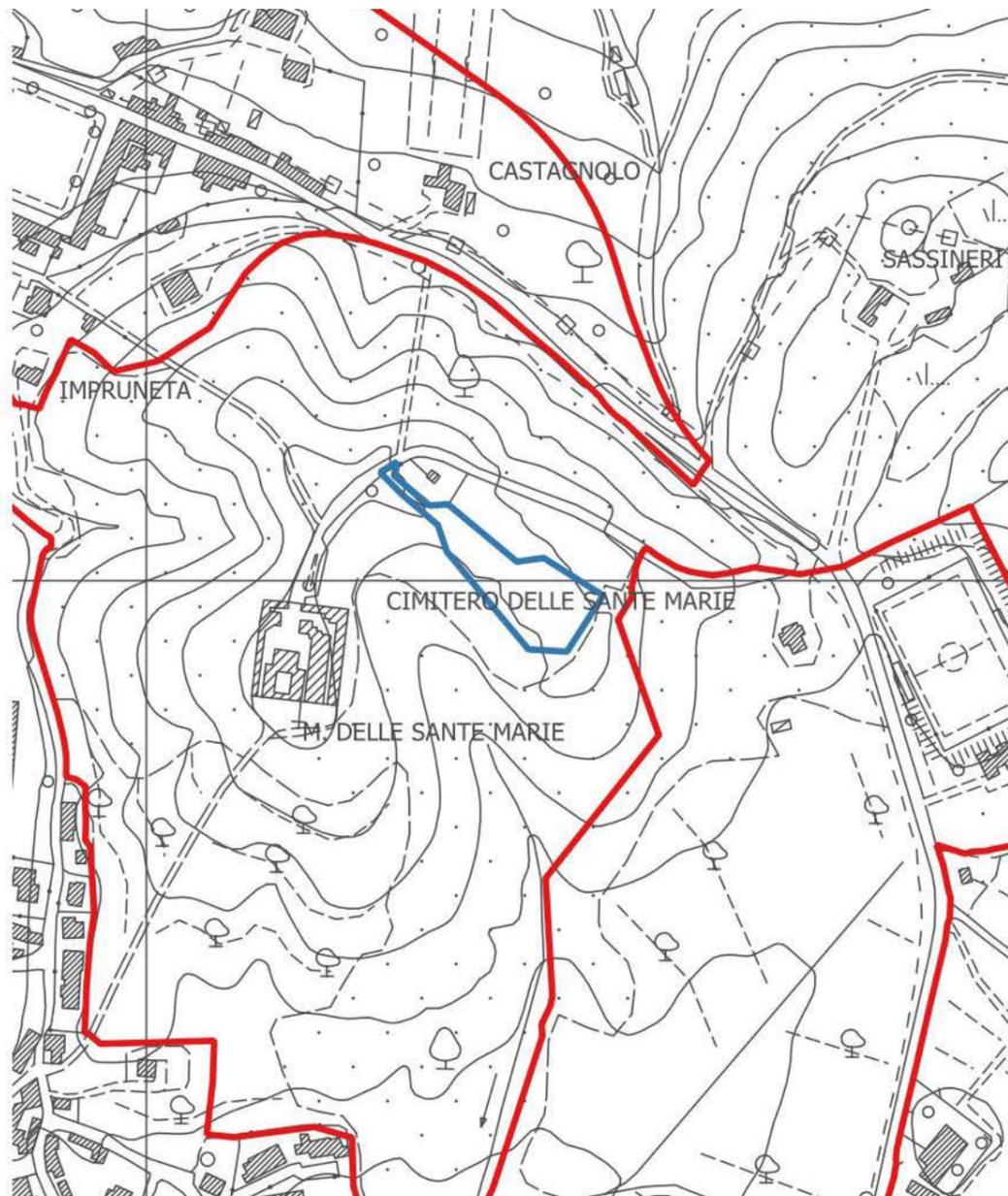
**OBIETTIVO PS**  
OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

**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.



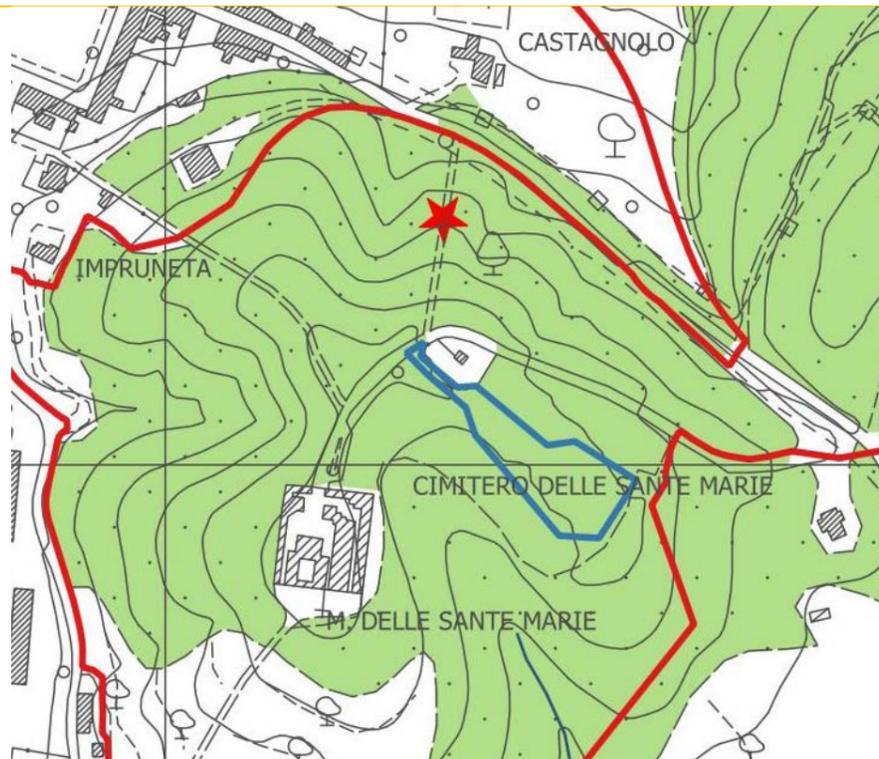
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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  
Via della Fonte, 3



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

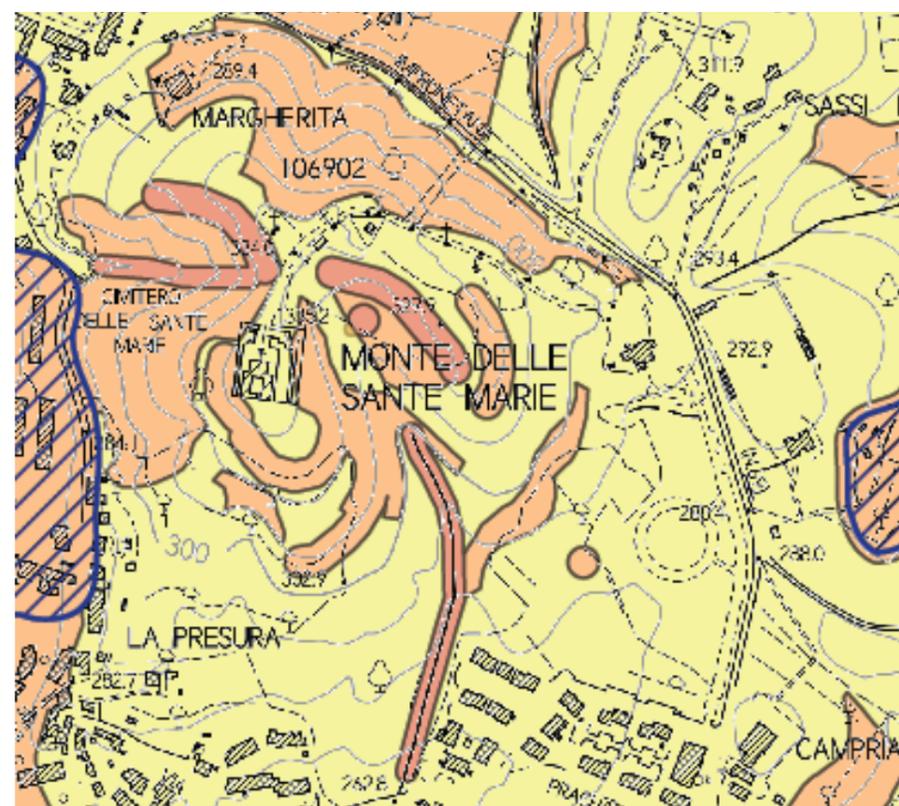
I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

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 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'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  
Via della Fonte, 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.8**  
Via della Fonte, 3

## 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 ammesse a condizione che: non comportino l'alterazione significativa 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 dovranno 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

SE:  
500 mq

h. max:  
un piano fuori  
terra 5 mt

mc:

Posti letto:

Posti letto:

### Destinazione d'uso

Attrezzature e servizi di interesse comune

Contributi 40- 67- 144- 27C

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.8  
Via della Fonte, 3

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

43

16



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

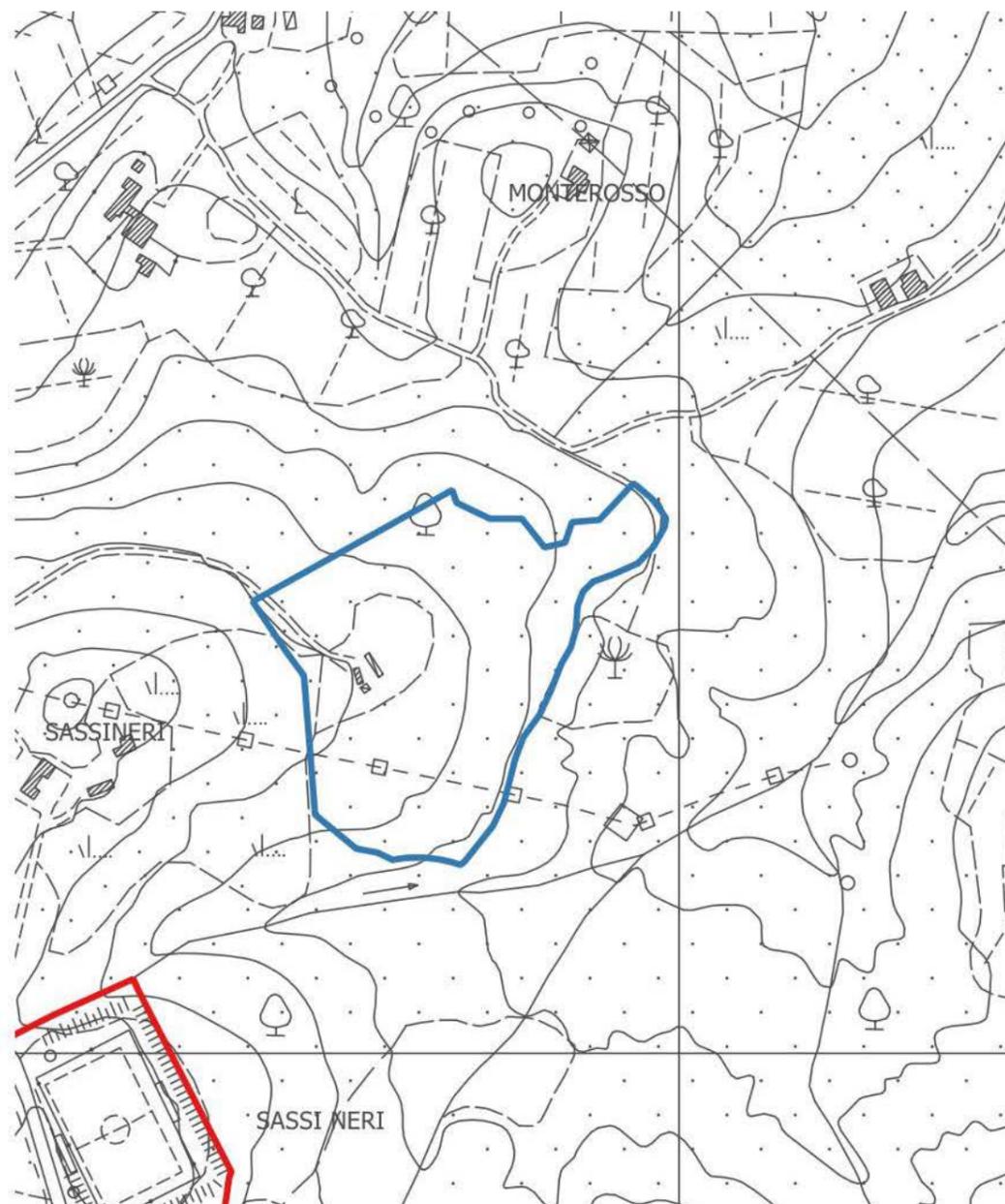
Scheda n.9  
Parco Terre Bianche  
Loc. FABBIOLE

## 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 dalla forte 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.

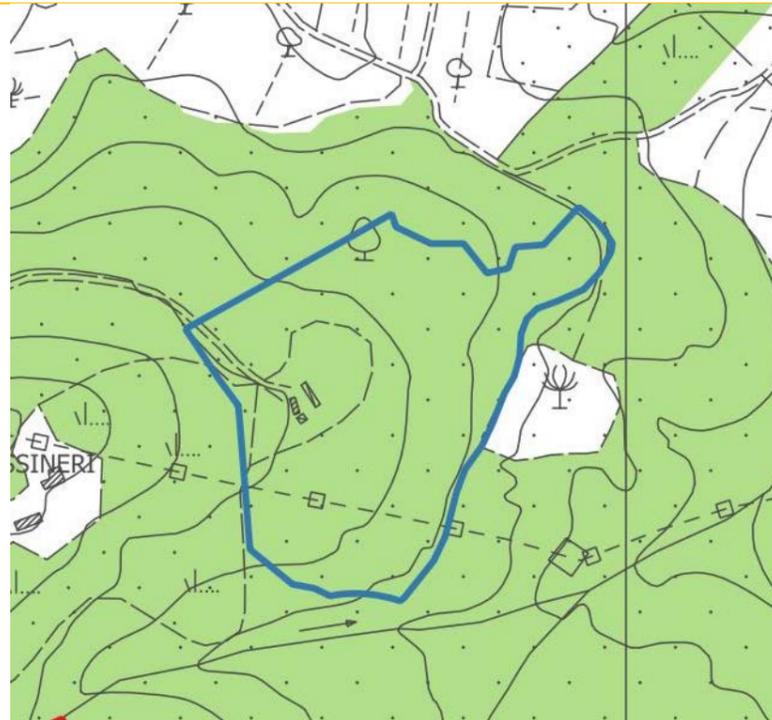
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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**  
**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 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)

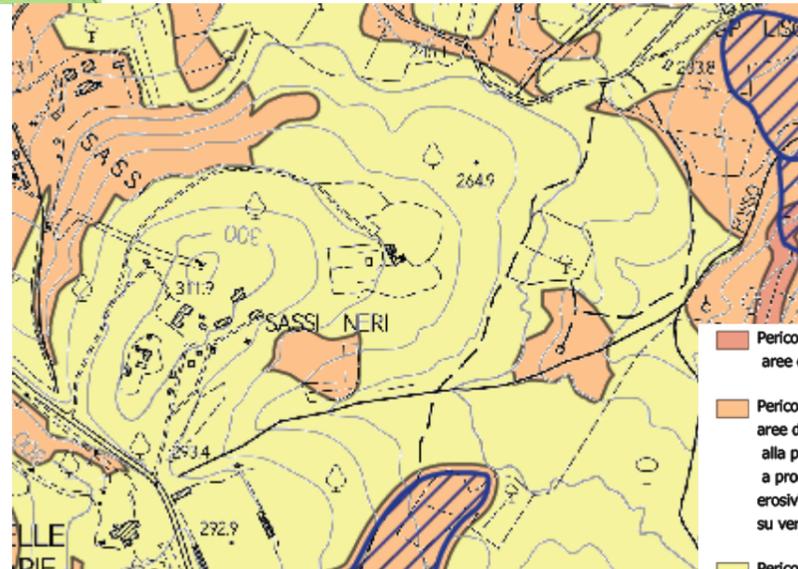
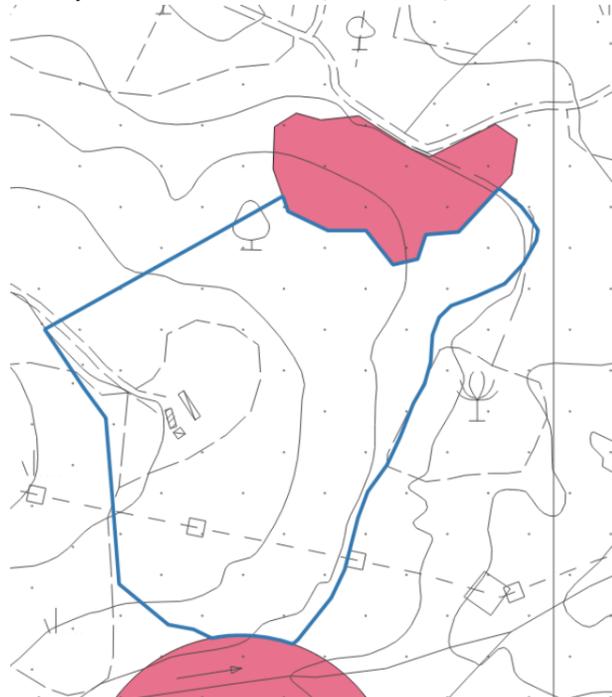
L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- 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 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'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  
*Loc. FABBIOLLE*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.9**  
 Parco Terre Bianche  
 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.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 44.976 mq	<b>SE:</b> 4.50 mq. ampliamento e recupero delle volumetrie esistenti
-------------------------	--

<b>h. max:</b>	<b>mc:</b>
----------------	------------

<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

## Destinazione d'uso

Area per servizi di interesse generale tipo F

## Contributi 1-73

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.9**  
Parco Terre Bianche  
Loc. **FABBIOLLE**

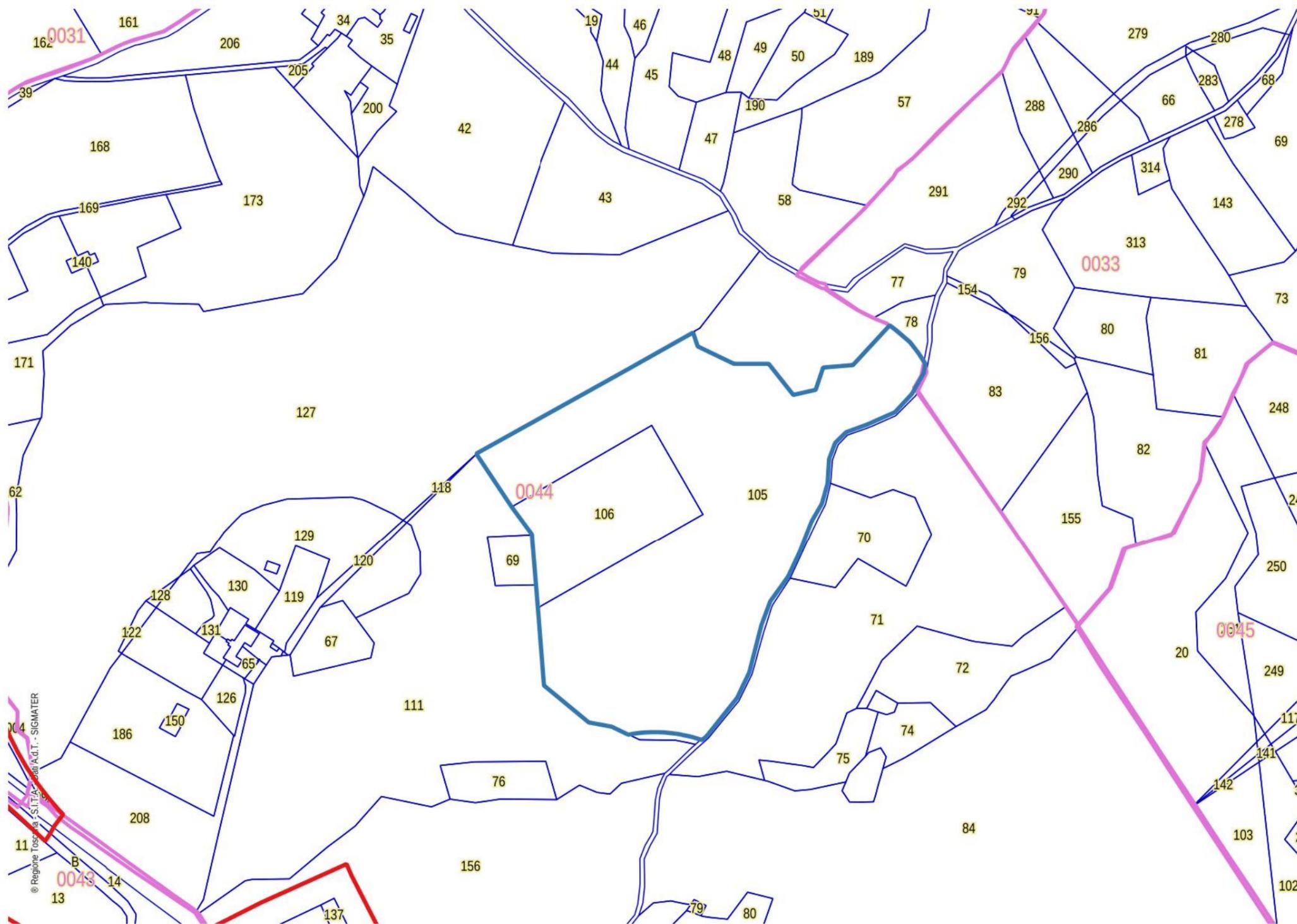
## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO

FOGLIO

44

105-106



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

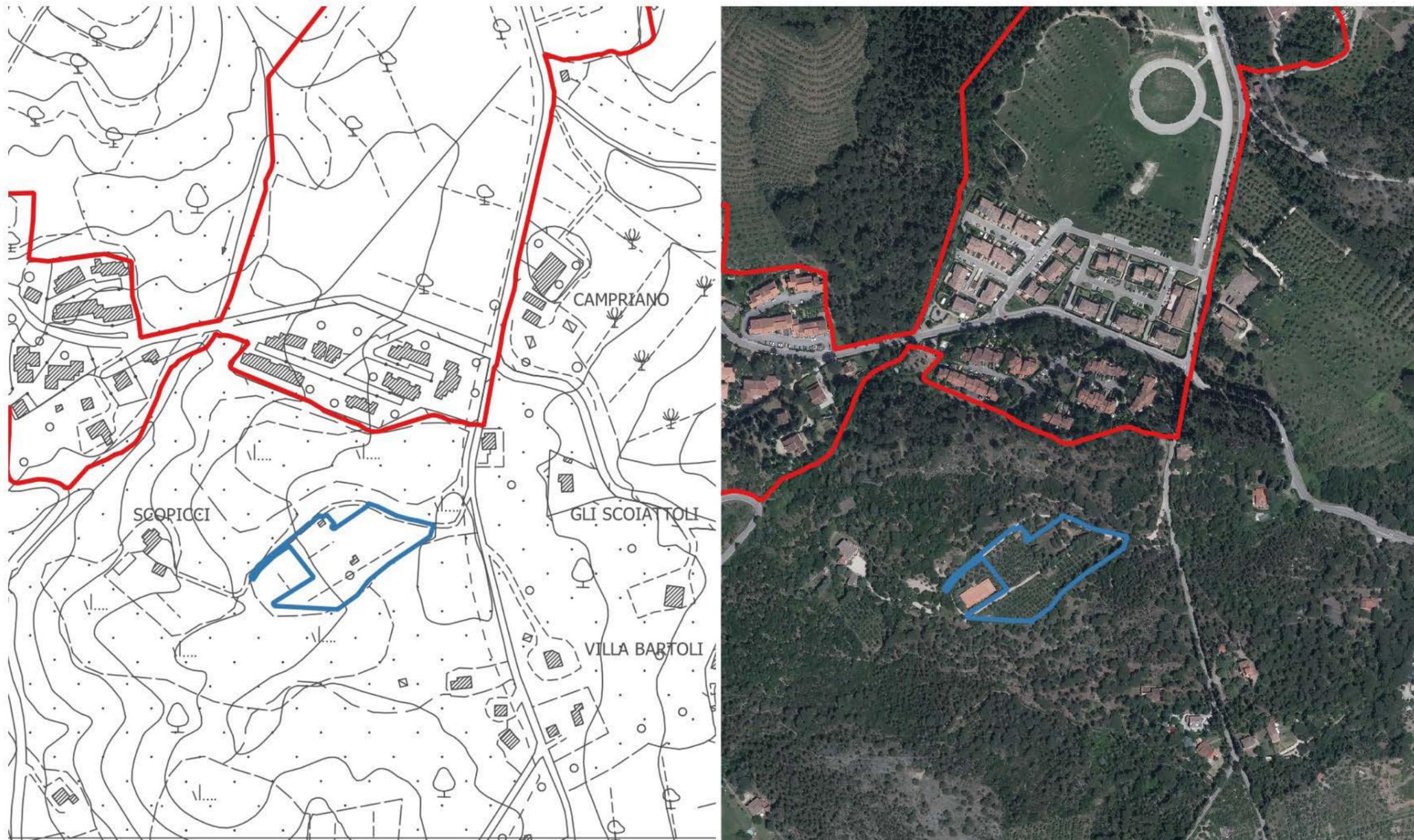
Scheda n.10  
IMPRUNETA loc. Scopicc  
via della Sodera 2-4

## 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

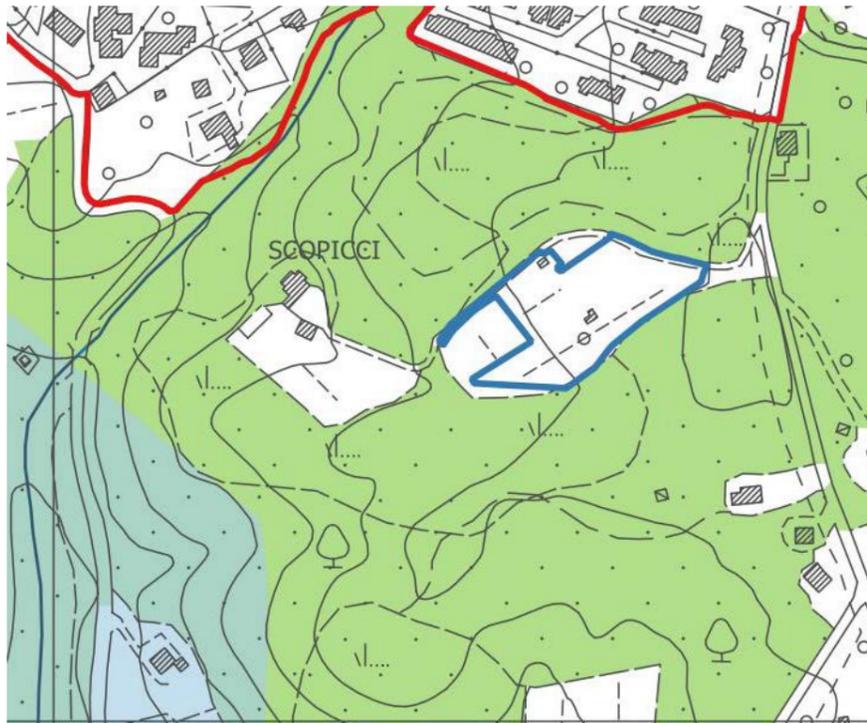
▭ Articolo 4 Comma 3

▭ 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**  
 via della Sodera 2-4

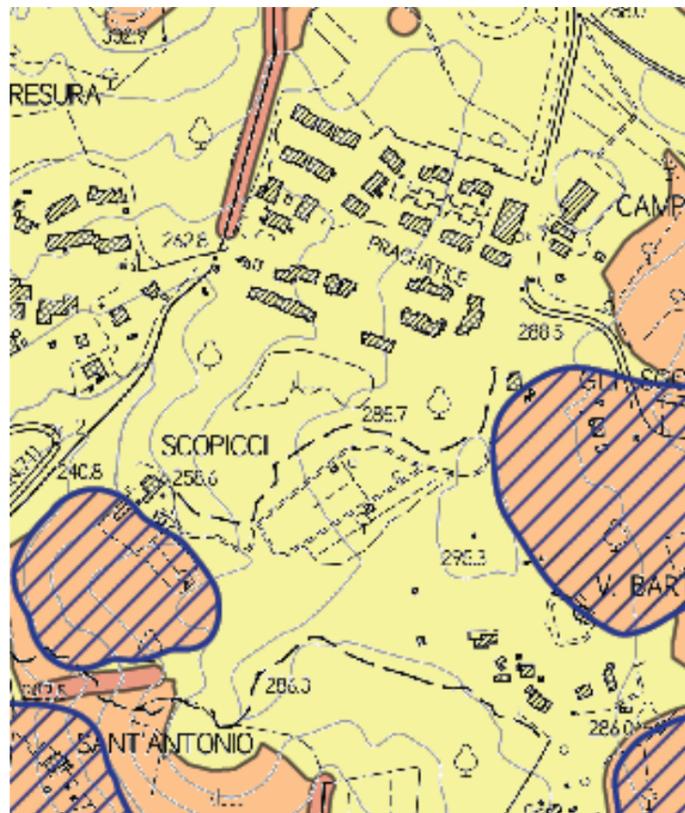
**BENI PAESAGGISTICI**  
 Immersa nel verde e con assenza di vincoli paesaggistici.



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  
via della Sodera 2-4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.10**  
 IMPRUNETA loc. Scopicci  
 via della Sodera 2-4

**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, un osservatorio astronomico amatoriale privato ma aperto al pubblico ed alle scuole.  
 Realizzazione 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 guardiania.

**INDICAZIONI NORMATIVE**

**DIMENSIONAMENTO**

**OSSERVATORIO**

Superfici attuali: 38 mq - Volume attuale: 116 mc

Superfici necessarie: 190 mq - Volume necessario: 550mc - Terrazze: 90mq - Coperture/cupole: 30mc

**DIMENSIONAMENTO**

<b>ST:</b> 9.470 mq	<b>SE:</b> 190 mq e con un incremento di 70 mq
<b>h. max:</b>	<b>mc:</b>
<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>

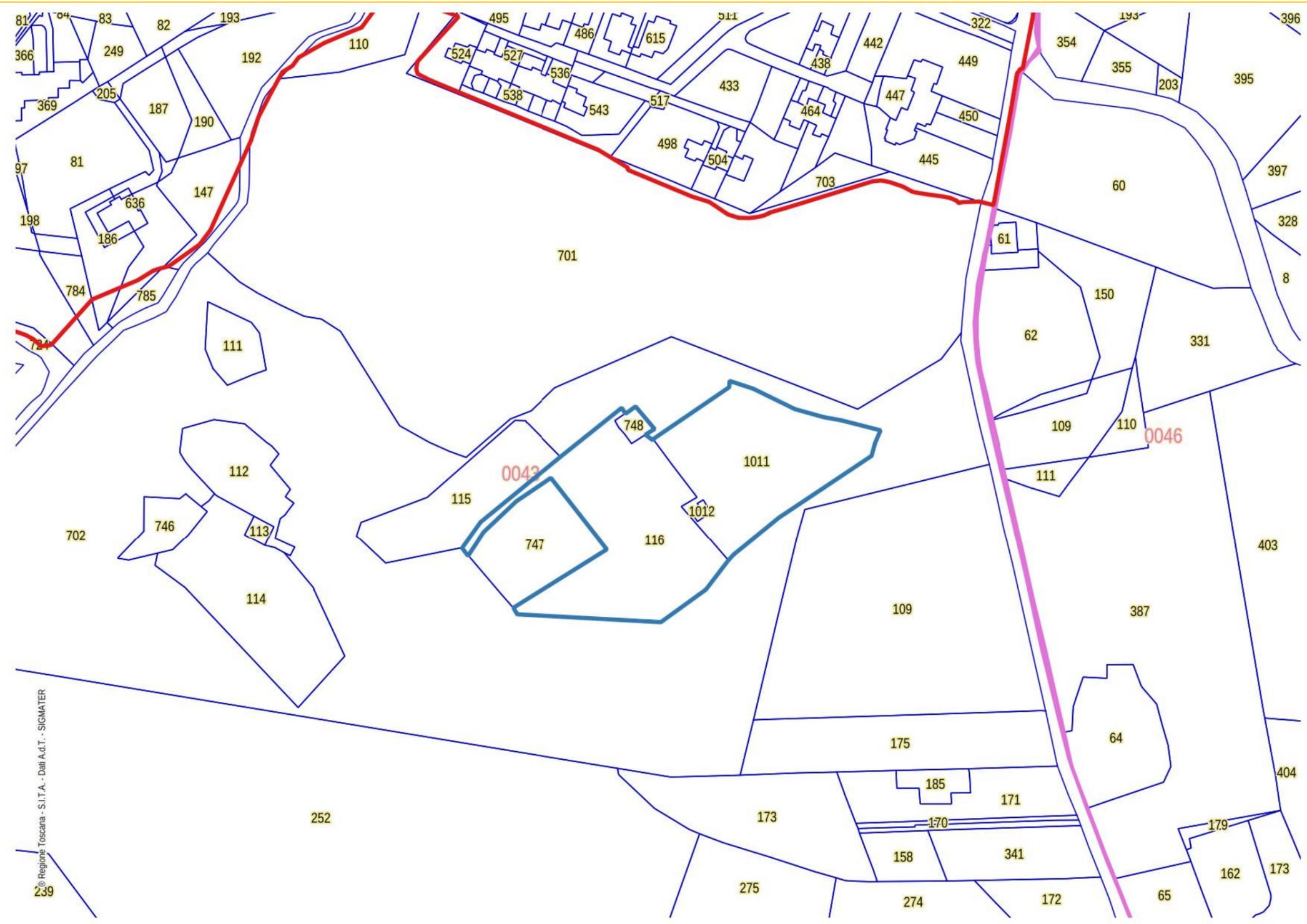
**Destinazione d'uso**

Servizi / Turistico - Ricettivo

**Contributi 42-171**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.10**  
 IMPRUNETA loc. Scopicci  
 via della Sodera 2-4



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

FOGLIO	FOGLIO
43	116-748-1011-1012

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

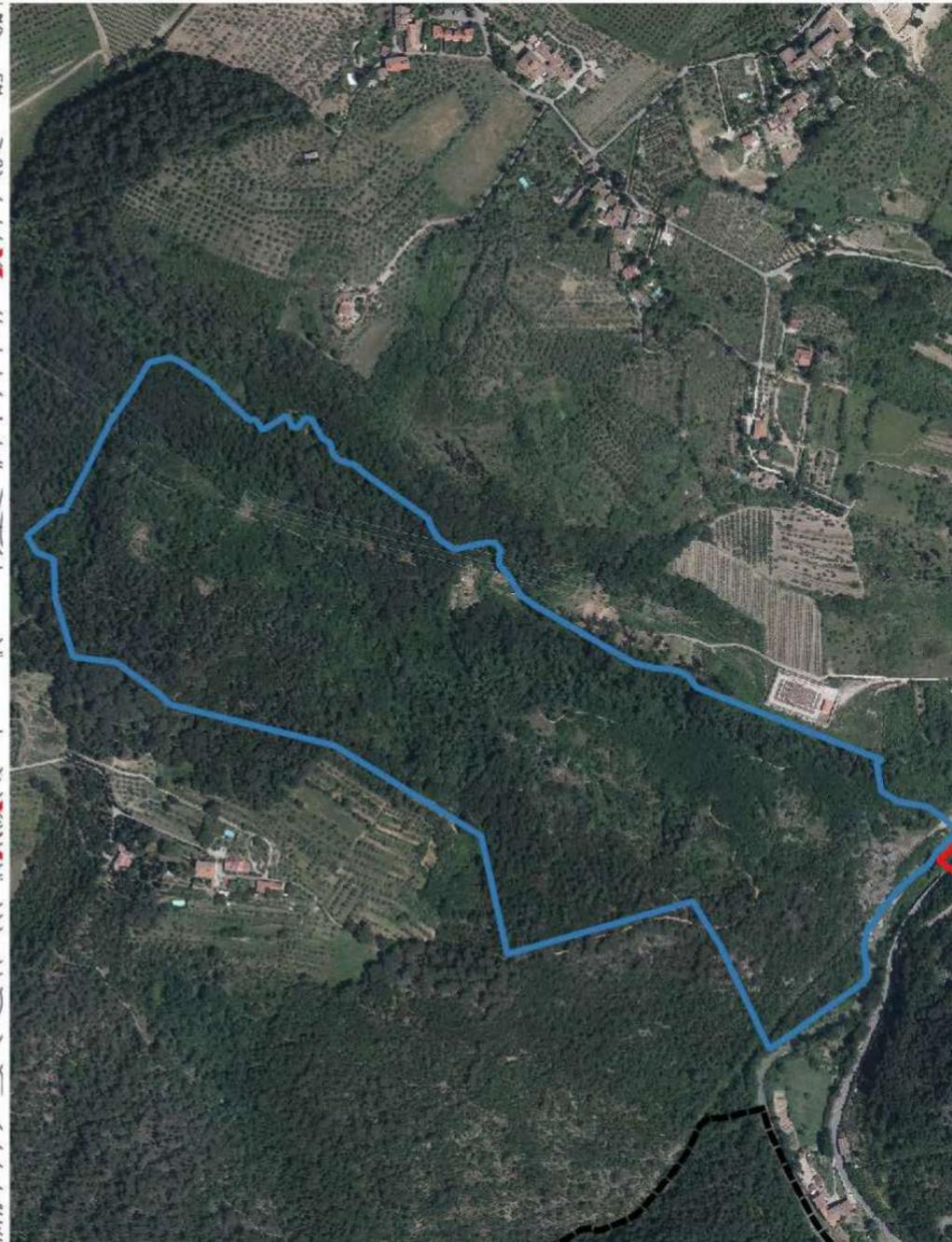
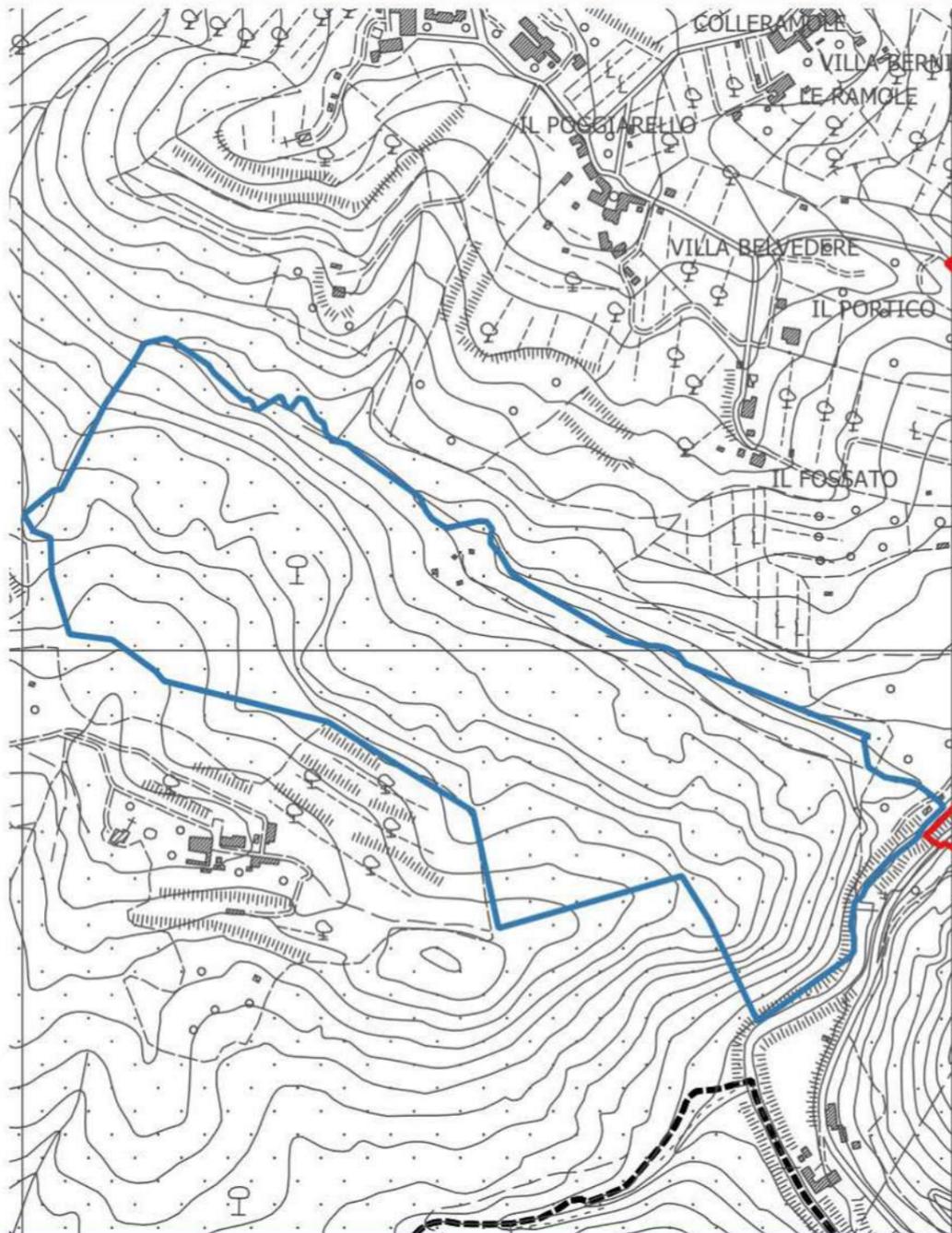
Scheda n.11  
Poggio ai Grilli

## OBIETTIVI PS

TUTELA ED IMPLEMENTAZIONE DELLA CAPACITÀ PRODUTTIVA DEL TERRITORIO RURALE  
PROGETTO PER LA VALLE DEL FIUME GREVE DA FALCIANI A FERRONE

## AZIONE

REALIZZAZIONE DEL "PARCO CAVE" CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE



## DESCRIZIONE

L'area ha una forte valenza culturale, storica e naturalistica, immersa nel verde ed è attraversata da percorsi e spazi creati dall'attività dei cavatori di pietra serena del XIX secolo posizionata alle porte di Firenze nelle colline del Chianti.

Viene proposta per una realizzazione di un parco cave e servizi ricreativi

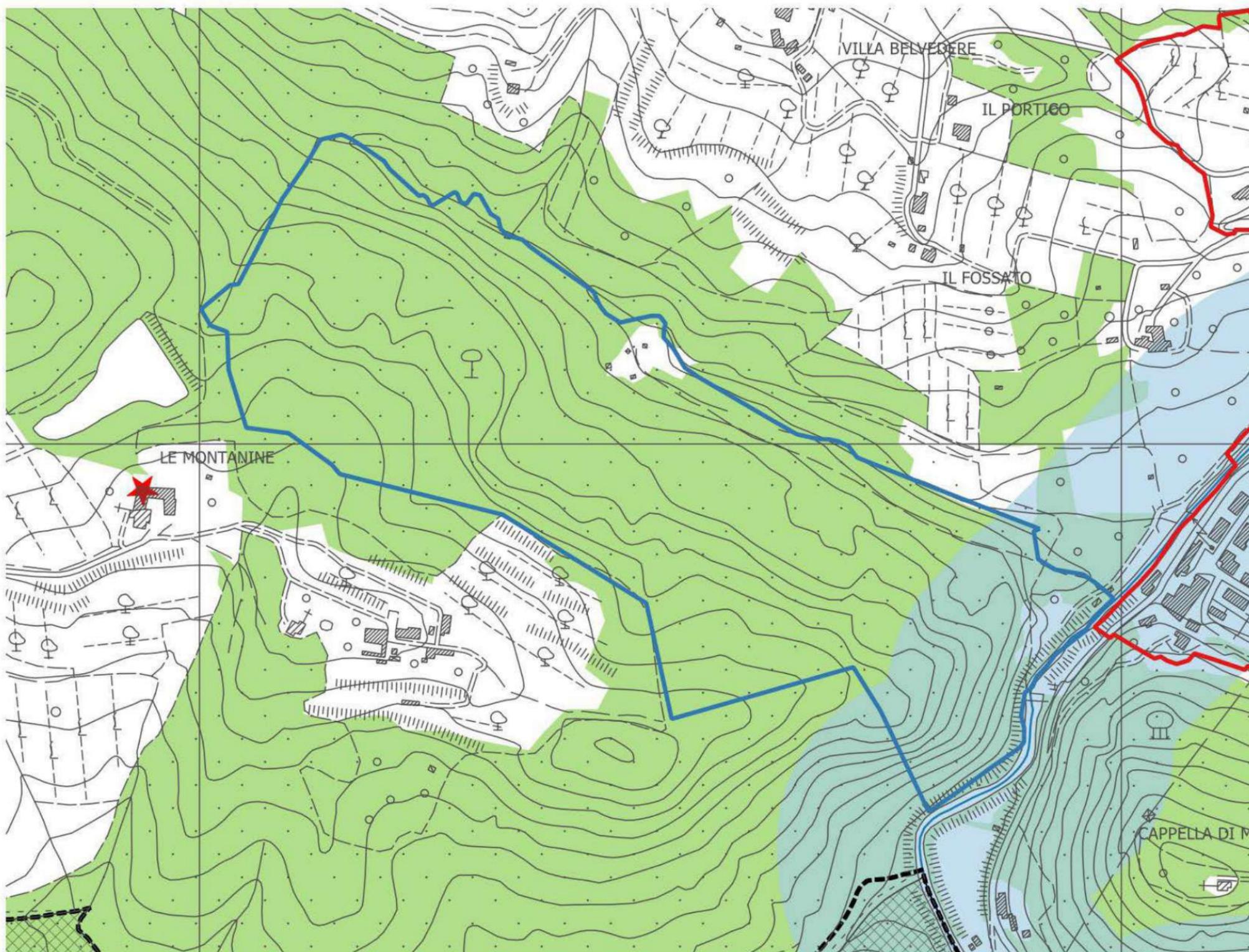
Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

▭ 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.11 Poggio ai Grilli



### 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)

È un'area collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR e dal vincolo paesaggistico del torrente Pescina

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

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.

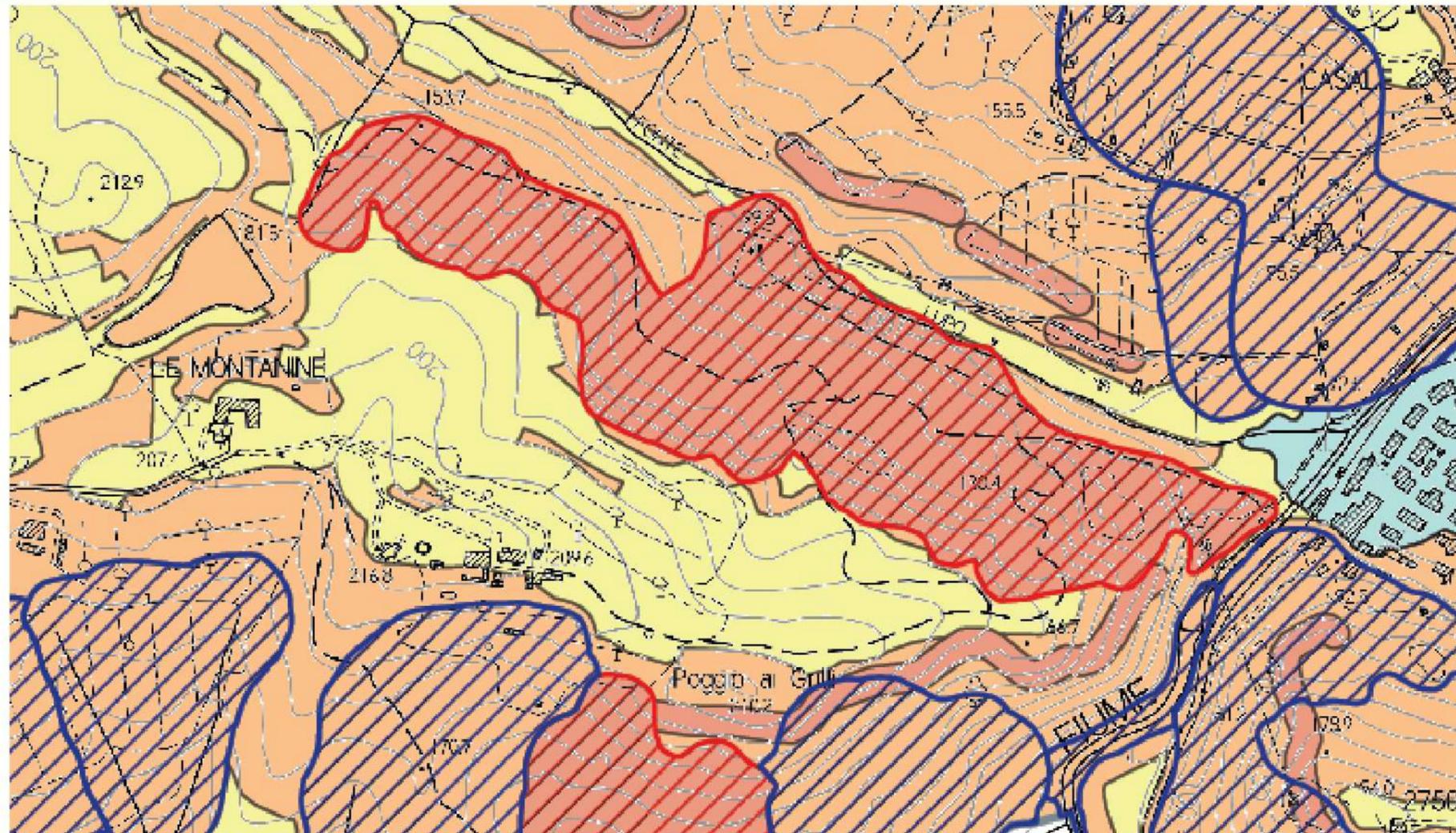
**Prescrizioni 12.3- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)**

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.

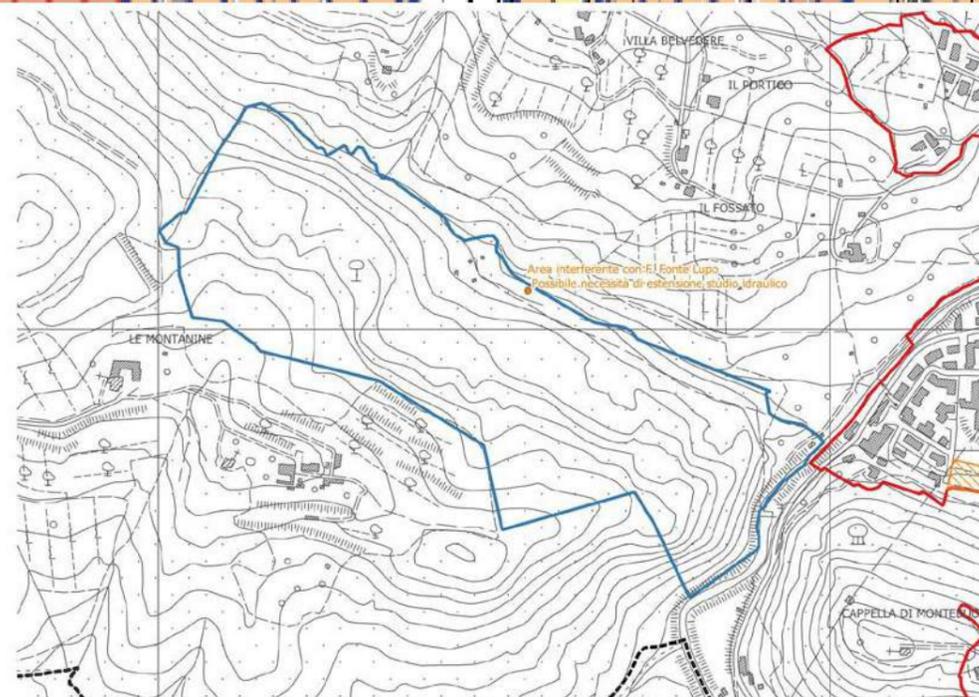


- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti 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)

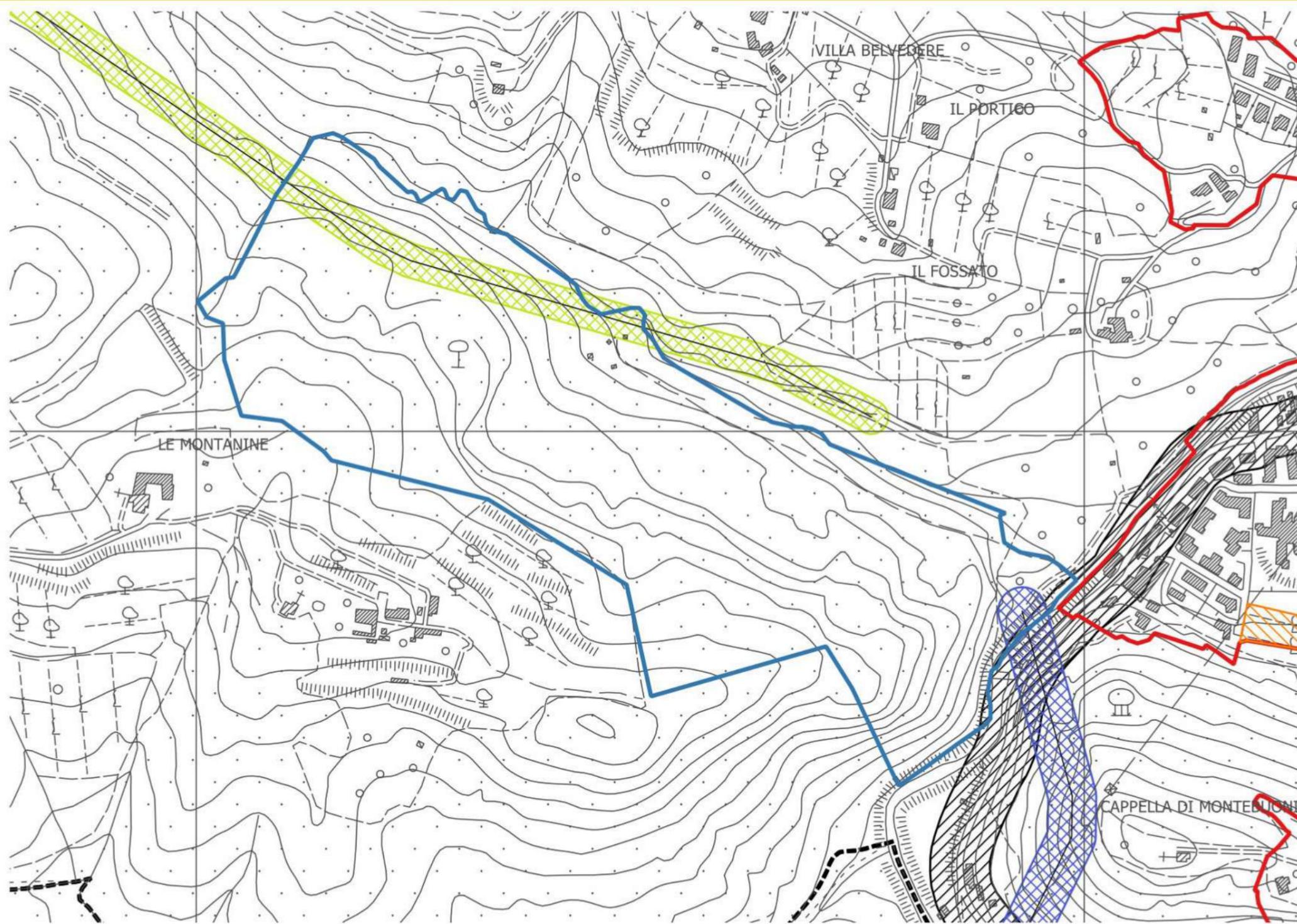
Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)



### ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Lungo la dorsale in località Poggio ai Grilli si trova il biotopo denominato Cava di Tavarnuzze, caratterizzato da habitat d'interesse comunitario e regionale legati agli ambienti boschivi e ripariali; pertanto si rende necessario valutare localmente mediante indagine di dettaglio eventuali interferenze con gli stessi al fine di verificare la coerenza o meno degli interventi rispetto a quanto previsto al Capo III della LR 30/2015.

L'area ricade in gran parte in pericolosità geologica molto elevata G4 (ex Reg.Reg. n. 5/R) e in classe P4 del PAI frane della AdB Distrettuale (potenziali fenomeni di crollo dai crinali, scarpate e pareti delle ex cave). Ok per la realizzazione del parco didattico sulle cave con prescrizione relative alla tutela dei percorsi e aree di sosta con preventive operazioni di disaggio e messa in sicurezza degli ex fronti di cava. Realizzazione dei servizi in settori esterni alla pericolosità G4.



**ALTRI VINCOLI**

L'area è prossima, se pur non direttamente interessata, dalla fascia di rispetto stradale SR 2 Via Cassia (Fonte RU comune di Impruneta) e dalla fascia di rispetto degli elettrodotti n 411 con 19 mt di buffer che taglia l'area e con una piccola parte a sud del n. 272 con 27 mt. di buffer.

Buffer strade (Fonte RUC)

▨ 30 mt

— Elettrodotti (Fonte RUC)

Buffer elettrodotti

▨ N. 272 27 mt

▨ N. 411 19 mt

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.11  
Poggio ai Grilli

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.11**  
Poggio ai Grilli

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 270.569 mq	<b>SE:</b> 1.550 mq.
--------------------------	-------------------------

**Posti letto:**  
**n° 100**

**Destinazione d'uso**  
Turistico-ricettivo

**Contributi 63-166-167**

### LINEE DI INDIRIZZO (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

Progetto per la promozione, valorizzazione e tutela del Parco delle Cave di Poggio ai Grilli (Tavarnuzze).

Il Progetto prevede la realizzazione di un parco cave e servizi ricreativi per riqualificare spazi abbandonati/degradati, la creazione di aree attrezzate per la fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico e quello sociale e incrementando la biodiversità.

Obiettivi: valorizzare il patrimonio ambientale con interventi puntuali di riqualificazione, agibilità diffusa e connessione 2.0 nei percorsi e negli spazi creati dall'attività dei cavaatori di pietra serena nel XIX secolo per offrire un'esperienza educativa con forte valenza culturale, storica e naturalistica intrecciando i percorsi botanici, geologici e fluviali.

Nuovo insediamento turistico-ricettivo diffuso.

### INTERVENTI PREVISTI (inseriti a seguito della Conferenza di Copianificazione)

#### 1) Interventi ambientali su aree esterne

- Porta di accesso al Parco delle Cave di pietra serena e all' esplorazione del greto del torrente Pescina che in questo tratto si presenta con anse e meandri percorribili in secco e in acqua

- Mantenimento accessibilità del fronte di cava di pietra serena prossimo alla viabilità principale esistente carrabile per cavatura e taglio di materiale ornamentale storico con la possibilità di estrazione utilizzando metodi non industriali e privilegiando l'uso di cunei, strumenti e sistemi secondo la tradizione (sito di cui all'art. 2, comma 1, lettera d, della l.r. 35/2015, dedicato esclusivamente al reperimento di materiali ornamentali da taglio indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze) nell'ottica di integrare l'eventuale attività estrattiva nel solco della valorizzazione storica di questo sito e delle lavorazioni manuali che si sono succedute fino al 1966;

- Area di sosta per autoveicoli e autobus turistici

- postazione per noleggio fat bike/ mountain bike sharing

- postazione per noleggio attrezzatura nordic walking palestra roccia

- postazioni artificiali per palestra di roccia

- segnaletica e ripulitura percorsi per i sentieri degli antichi cavaatori

- segnaletica e creazione percorsi botanici per l' esplorazione dei biotopi

- segnaletica e creazione sentieri aromatici tra orti didattici (cultivar di Iris)

- Aree con sabbia di pietra serena per Yoga all' aperto

- segnaletica e creazione percorsi per mountain bike

- percorso zip line e percorso avventura nel bosco sfruttando le diverse altimetrie del sito

- palestra di roccia free climbing su parete di cava

- Sedute in pietra per auditorium all' aperto

- Postazioni barbecue e tavoli picnic diffusi

- Punti ricarica elettrica e ripetitore segnale wifi per connessione

#### 2) Interventi con recupero dei manufatti esistenti ed integrazione con nuovi fabbricati

- Recupero ruderi in pietra per spazio servizi guardiano (SE = esistente)

- Centro visite del Parco da realizzare in una nuova costruzione a 1 piano fuori terra a impatto " progettato secondo i principi di bioarchitettura volti al contenimento dei consumi energetici integrando sistemi di caldaia a biomassa che sfruttino le risorse locali delle aree boschive per la produzione di acqua calda sanitaria, utilizzo di materiali sostenibili per la costruzione e la finitura con preferenza per la selezione di materiali provenienti da filiera corta. SE indicativa mq 600 comprensiva di locali accessori, depositi ecc.

L' edificio ospiterà una sala riunioni/laboratorio ad anfiteatro a forte connotazione didattica, installazione di corner espositivi con campionature di pietra serena di cava e illustrazione storica e geografica del percorso estrattivo dall' origine ad oggi con schermi interattivi e pannelli didascalici in italiano e in inglese, punto informativo con indicazioni sull'attività estrattiva della pietra serena ancora attiva in Toscana, bookshop e vendita gadgets/articoli relativi a supporto per attività nel parco, bagni e servizi per il pubblico.

- Ristorante/bar/minimarket biologico con vendita prodotti/cucina a km."0" con grani macinati a pietra e valorizzazione del territorio con integrazione produzioni dai poderi e dalle fattorie locali. SE indicativa mq 500.

- Ospitalità diffusa (100 letti) con 25 unità indipendenti tipo lodge/rifugio a impatto " da realizzare in legno con pannelli fotovoltaici integrati in falda di copertura e dislocati in punti salienti dell'area di intervento a ridosso dei costoloni e delle brecce di cava di pietra serena per l'osservazione della fauna e della flora (attività assimilata ai "Villaggi turistici" di cui all'Art. 25 Legge regionale 20 12 2016, n. 86 "Testo unico del sistema turistico regionale". SE indicativa mq 500.c

- Postazioni/piastra servizi wc/docce con fitodepurazione di supporto all' ospitalità diffusa

- Deposito attrezzature di supporto all' ospitalità diffusa

#### 3) Attività di comunicazione e link delle attività all'interno del parco e networking trasversale con i portali del settore turistico, sportivo e ricreativo.

Coinvolgimento di soggetti per gestire attività, iniziative ed eventi nel Parco delle Cave: istituzioni scolastiche, associazioni sociali, culturali e del volontariato, consorzio cavaatori.

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.11**  
Poggio ai Grilli

## INDICAZIONI NORMATIVE (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

Gli interventi dovranno rispettare e tutelare il paesaggio e gli ecosistemi dell'area.

Per questa finalità si danno le seguenti indicazioni normative, da rispettare nella successive fasi di progettazione e realizzazione:

- interdire le attività di bike trial / cross bike e zipline nel periodo di nidificazione a maggiore criticità per l'avifauna (aprile/maggio)
- interdire l'accesso alle aree boscate al di fuori dei percorsi presenti e/o delle aree di nuova realizzazione (biopercorso aromatico / orti didattici)
- interdire, nello sviluppo del biopercorso aromatico / orti didattici, l'impiego di specie vegetali alloctone ed invasive (anche in coerenza con le direttive comunitarie in materia).

Le aree di sosta, i piazzali, le pavimentazioni dovranno essere realizzati con superfici permeabili e con materiali ecocompatibili, evitando sistemazioni e materiali di tipo urbano.

Dovrà essere garantita la compatibilità e sostenibilità fra le attività del Parco e l'attività estrattiva, a questo scopo la progettazione dovrà contenere uno studio geologico approfondito con la localizzazione dei fronti di cava e garantire l'accessibilità alle aree estrattive da parte dei mezzi specializzati, senza creare interferenze con le attività del Parco ed in totale sicurezza per gli utenti di quest'ultimo.

In fase di progettazione è necessario garantire:

la tutela del bosco, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal bene paesaggistico (art.142. c.1,lett. h, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni Paesaggistici", art. 12.3)

la tutela dell'area tutelata del fiume Greve, con rispetto delle prescrizioni derivanti dal bene paesaggistico (art.142. c.1,lett. c, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni Paesaggistici", art. 8.3)

la tutela dei biotopi presenti (vedi Statuto del PS),

l'integrità e la valorizzazione delle visuali panoramiche,

l'assenza di interferenze negative con la fauna boschiva, in particolare con l'avifauna.

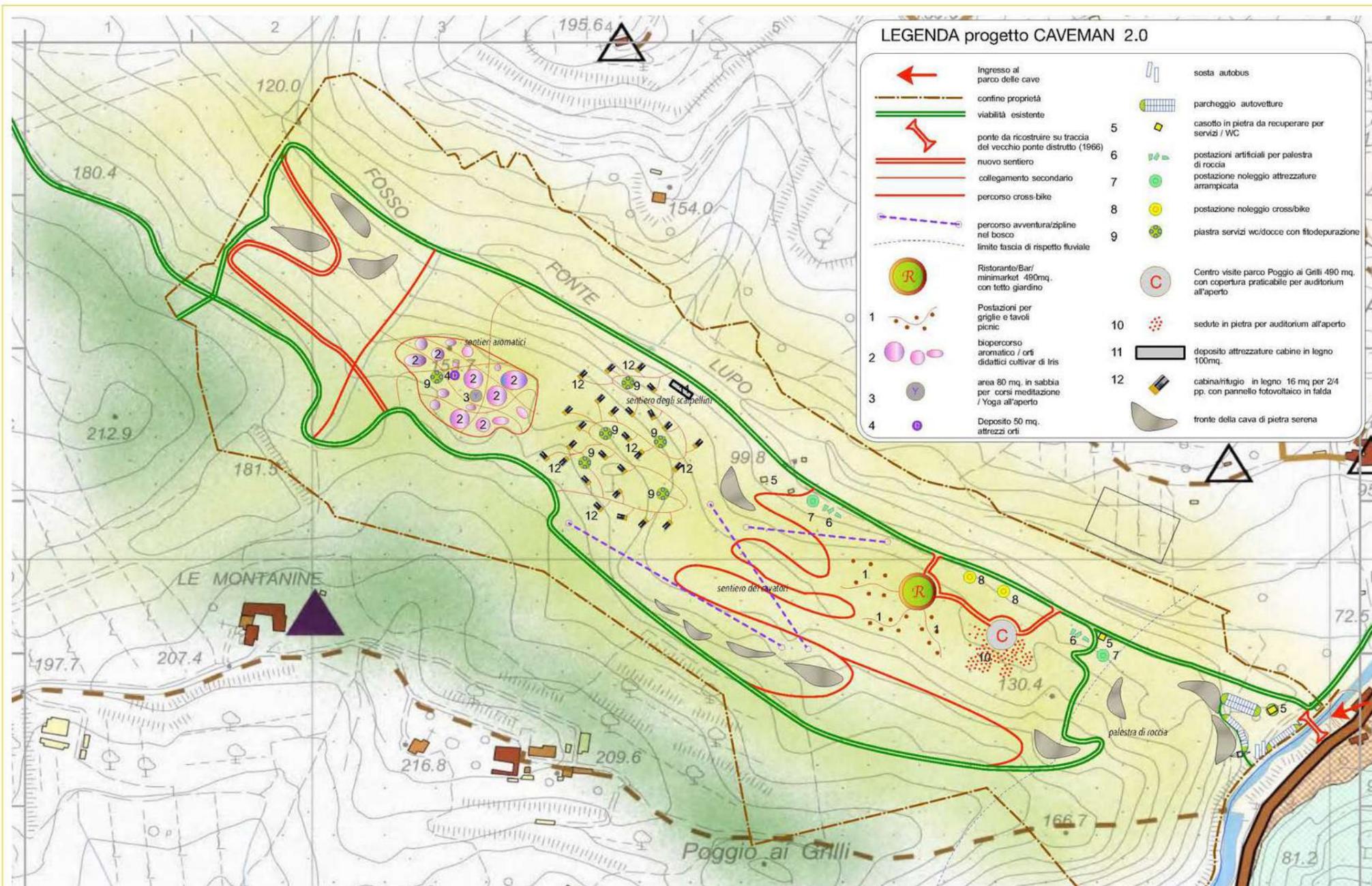
## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 270.569 mq	<b>SE:</b> 1.550 mq.
--------------------------	-------------------------

**Posti letto:**  
**n° 100**

**Destinazione d'uso**  
Turistico-ricettivo diffuso

**Contributi 63-166-167**



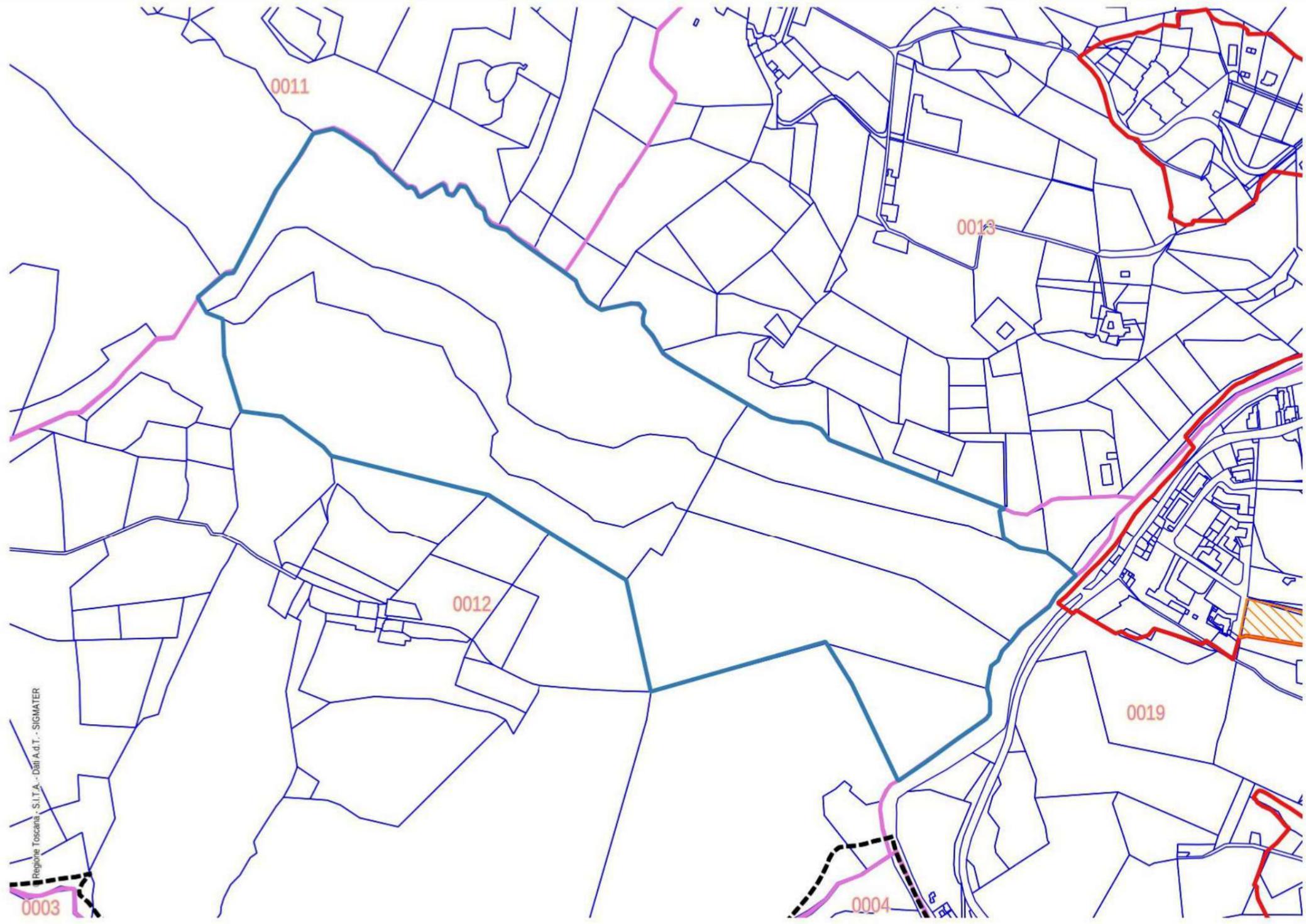
**INDICAZIONI NORMATIVE**

Gli interventi dovranno rispettare e tutelare gli ecosistemi dell'area. Per questa finalità si danno i seguenti indirizzi:

- interdire le attività di bike trial / cross bike e zipline nel periodo di nidificazione a maggiore criticità per l'avifauna (aprile/maggio)
- interdire l'accesso alle aree boscate al di fuori dei percorsi presenti e/o delle aree di nuova realizzazione (biopercorso aromatico / orti didattici)
- interdire, nello sviluppo del biopercorso aromatico / orti didattici, l'impiego di specie vegetali alloctone ed invasive (anche in coerenza con le direttive comunitarie in materia)

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

## Scheda n.11 Poggio ai Grilli



### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
12	Varie

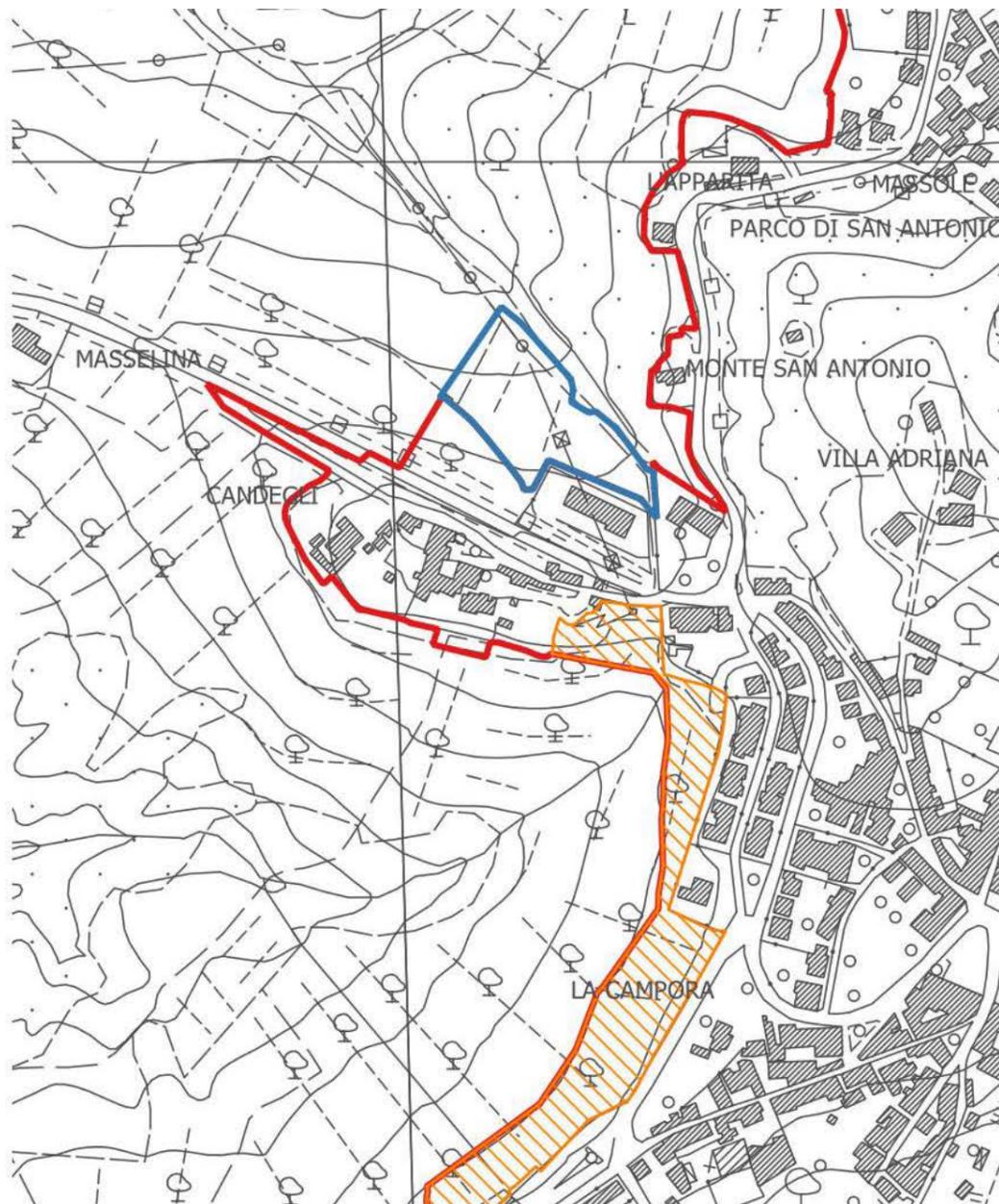
Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.G.T. - SIGMATER

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.12  
via Imprunetana per  
Tavarnuzze

**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 con servizi per la viabilità, di scarsa qualità, 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 e con il TU, ma appartiene al sistema del territorio rurale.

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.

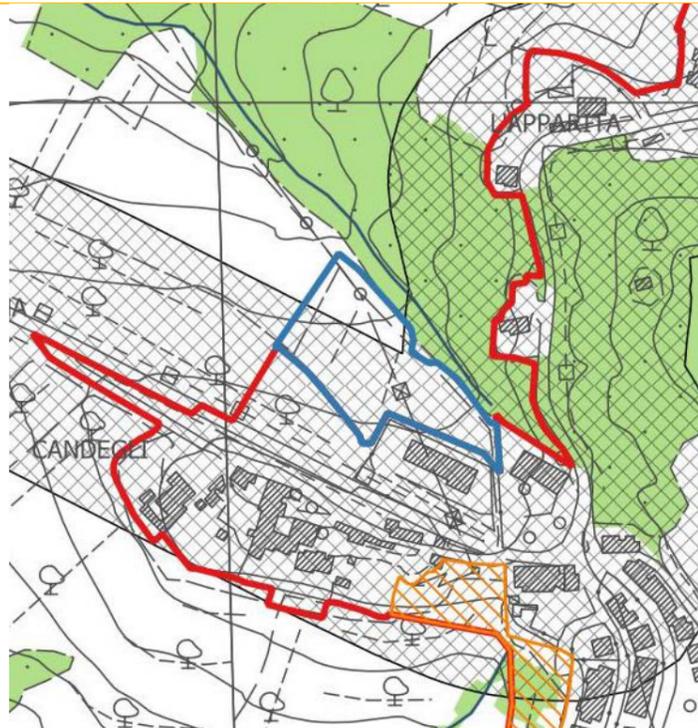
Si propone una nuova edificazione commerciale: cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio.

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



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 resedi, 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".

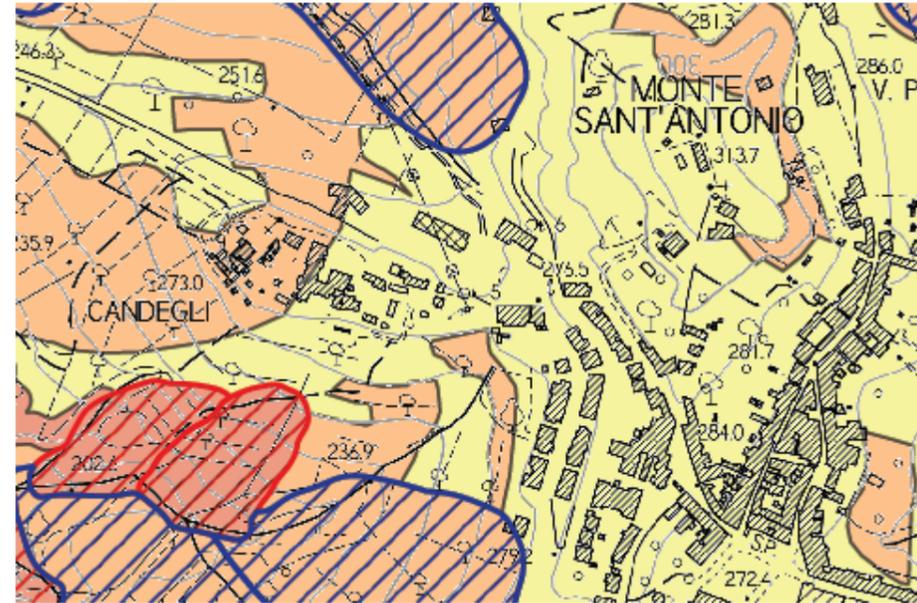
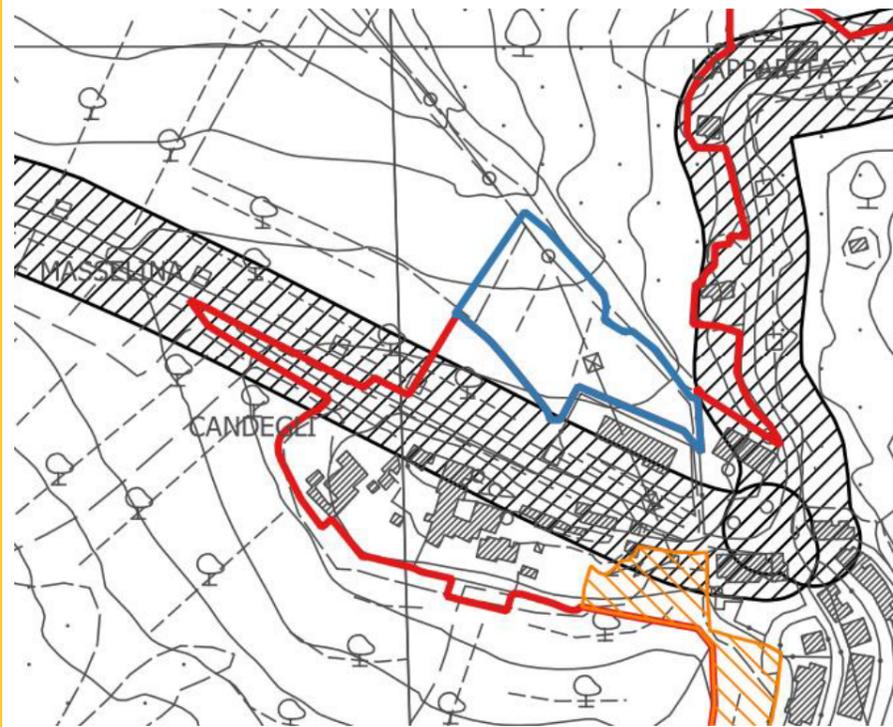
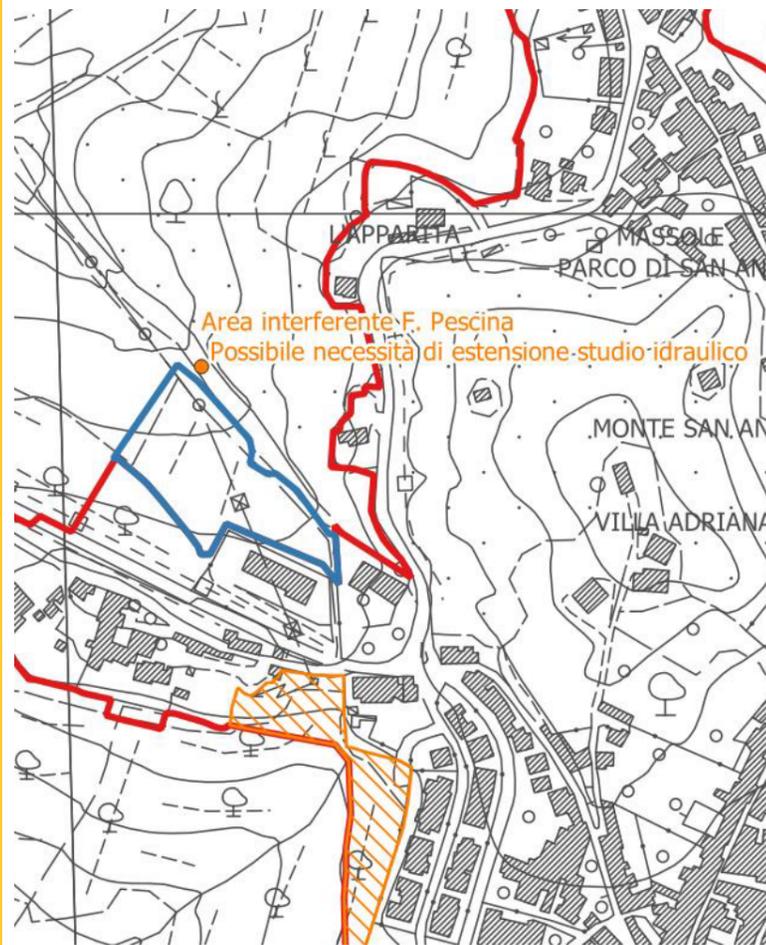
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)

☒ 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 Pescara

## 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

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.12**  
via Imprunetana per  
Tavarnuzze

## LINEE DI INDIRIZZO

Il progetto della nuova edificazione commerciale: cantina per conservazione, per vendita e degustazione vino e olio, dovrà utilizzare materiali tipici del posto e utilizzo di tecnologie ed impianti biocompatibili, mediante una composizione architettonica in interazione con l'andamento orografico, la riqualificazione del tessuto perturbano che si presenta privo di progettazione unitaria e con elementi di significativo impatto ambientale che necessitano di 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.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 9.880 mq	<b>SE:</b> mq 1.100
------------------------	------------------------

<b>h. max:</b> due piani fuori terra 7 mt.	<b>mc:</b> 4.000
---	---------------------

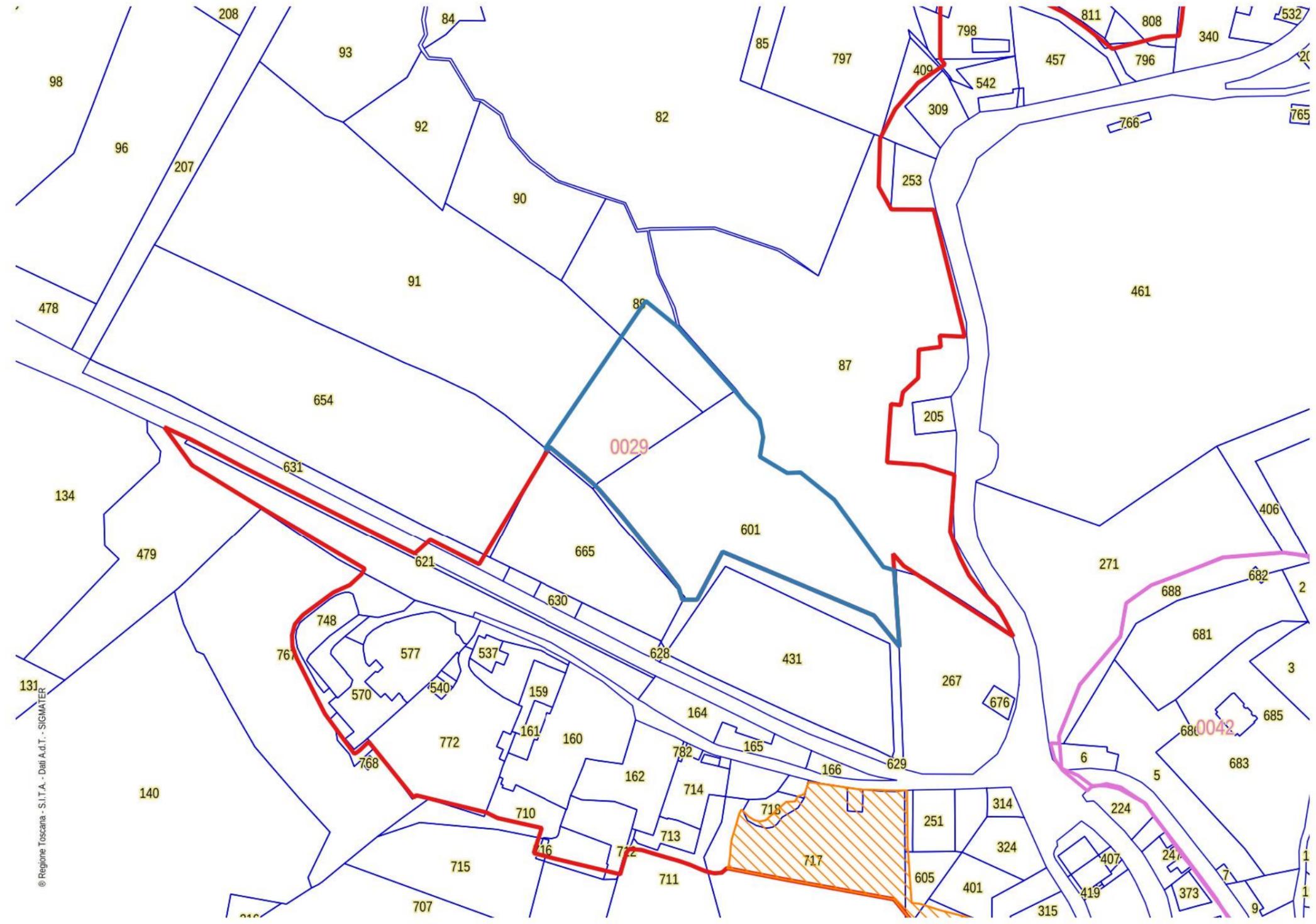
<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

**Destinazione d'uso**  
Commerciale

**Contributi 99-164**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.12**  
via Imprunetana per  
Tavernuzze



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

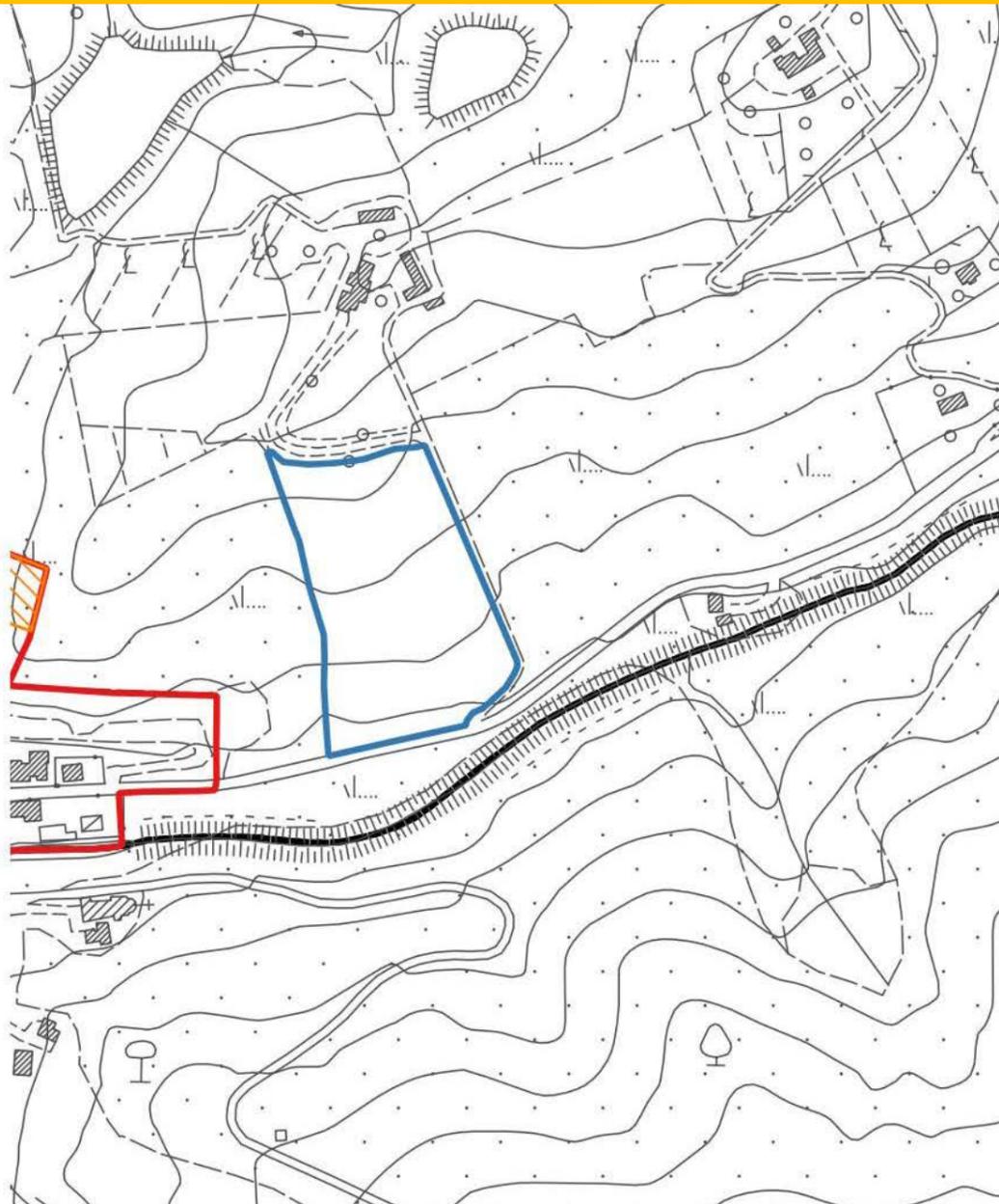
FOGLIO	FOGLIO
29	89-91-601

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

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.13  
Loc. Ferrone

**OBIETTIVO PS**  
OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO  
**AZIONE**  
NUOVA EDIFICAZIONE PER SERVIZI SOCIO-SANITARI



## DESCRIZIONE

L'area in oggetto è collocata nella parte sud del territorio comunale in prossimità della frazione "Il Ferrone".

È posta a sud-est del territorio comunale in prossimità della Greve e del ponte delle Sibille che unisce Impruneta con San Casciano in Val di Pesa, a est della frazione Ferrone.

Si prevede una nuova edificazione per servizi socio-sanitari

Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

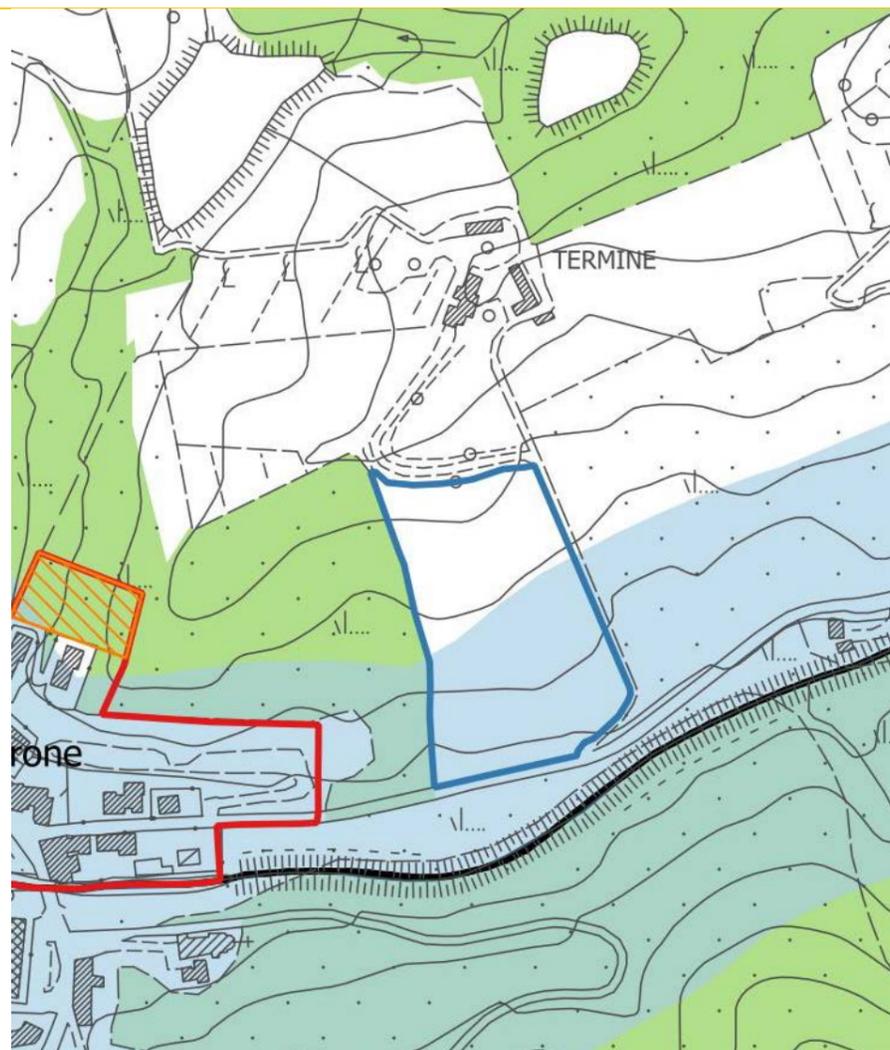
 Articolo 4 Comma 3

 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.13  
Loc. Ferrone



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 prevalentemente interessato dal vincolo paesaggistico del Borro della Calosina.*

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

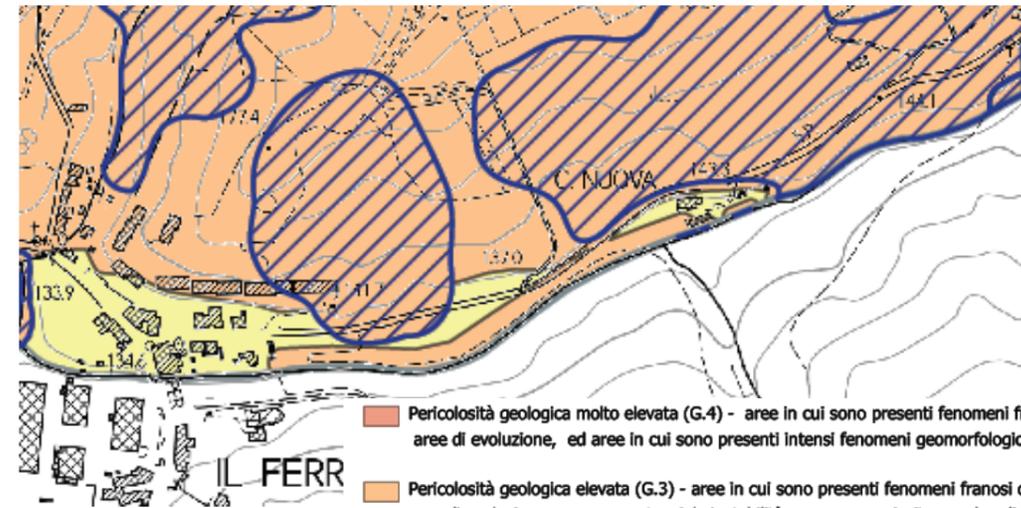
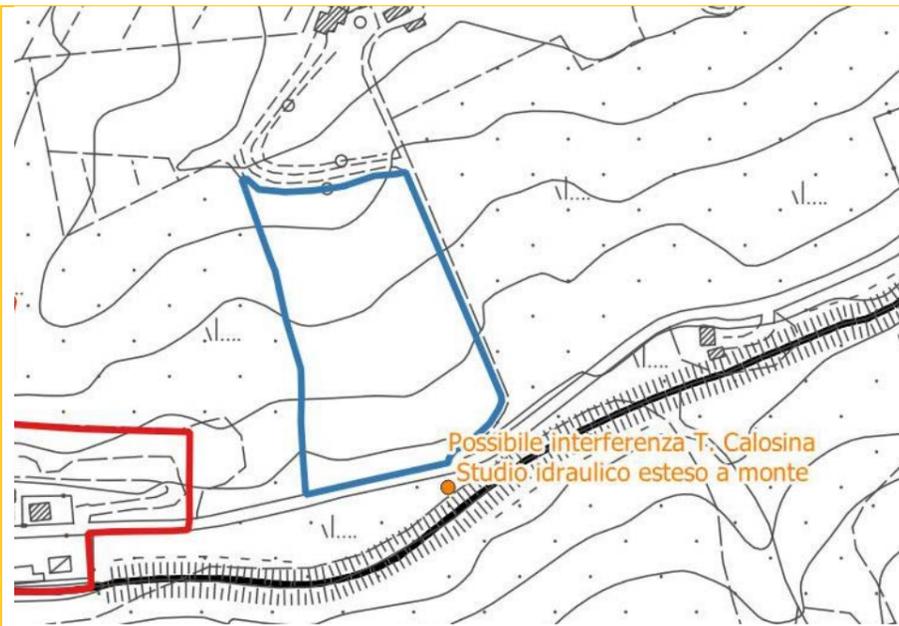
lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

— 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 morfoevolutivi.

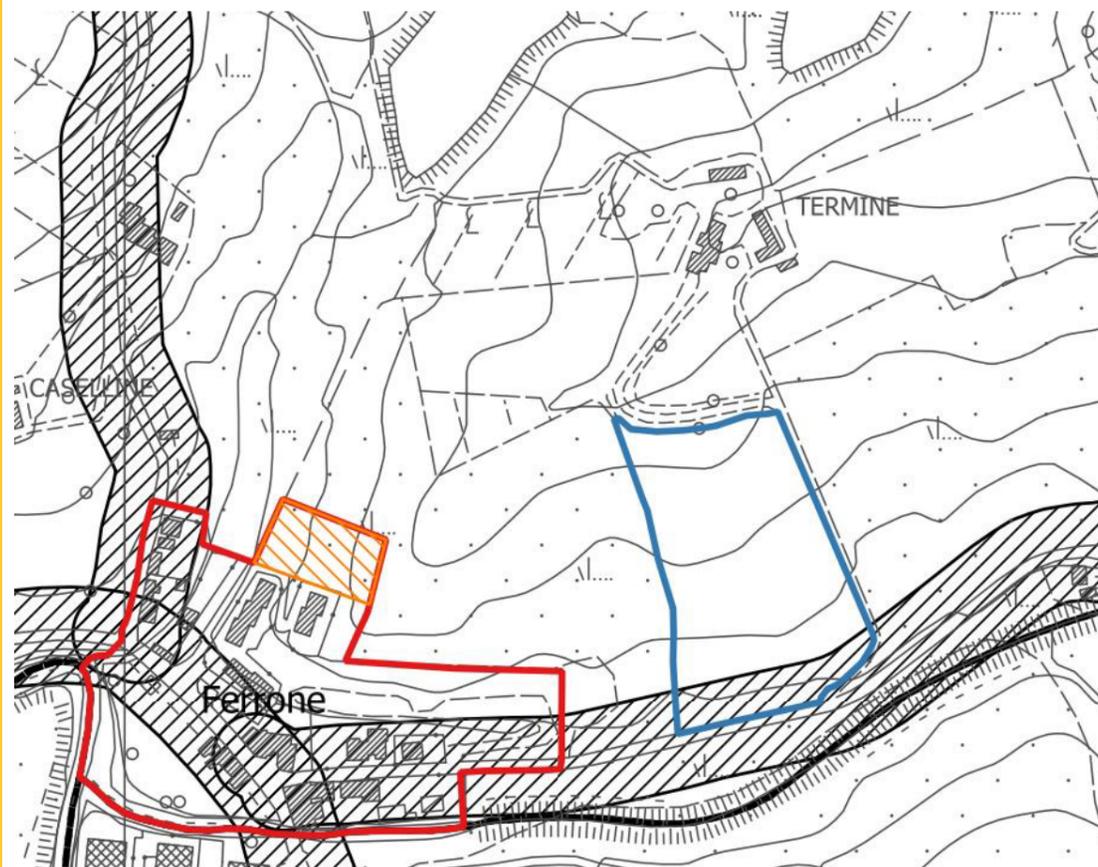
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica da Piano Assetto Idrogeologico (PAI)  
AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- 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

Area in pericolosità geologica G2/G3 con margini laterali del comparto che ricadono in classe P3a di PAI frane della AdB Distrettuale

In ogni caso ci potrà essere la necessità di una estensione dello studio idraulico dato che l'area interferisce con il borro della Calosina



### 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.13  
Loc. Ferrone

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.13**  
Loc. Ferrone

## LINEE DI INDIRIZZO

Si prevede la realizzazione di una struttura per interventi post Ospedalieri con la creazione di relativa viabilità pubblica, di aree destinate a parcheggio pubblico e di aree destinate a verde pubblico.

Il Vincolo fluviale non consente nuove previsioni esterne al TU, quindi la trasformazione dovrà essere collocata nella parte della proprietà non soggetta a vincolo.

## INDICAZIONI NORMATIVE (modificate a seguito della Conferenza di Copianificazione)

La parte soggetta a vincolo fluviale, non può essere soggetta trasformazione e nuova edificazione

Poichè il vincolo fluviale impedisce di fatto l'edificazione nella porzione dell'area più a ridosso della viabilità e del tessuto edilizio esistente, il nuovo fabbricato risulterà molto visibile dalle aree circostanti.

Pertanto in sede di POC dovranno essere previste approfondite valutazioni in merito alle altezze e collocazione degli edifici allo scopo di evitare edifici compatti ed alti che risulterebbero fuori scala rispetto all'ambito paesaggistico.

Si dovrà inoltre assicurare che la trasformazione sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva per perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 25.947 mq	<b>SE:</b> 3.700 mq
-------------------------	------------------------

<b>h. max:</b> 3 piani fuori terra 12 mt.	<b>mc:</b> 12.800
---	----------------------

<b>Posti letto:</b> 60	<b>Abitanti:</b>
---------------------------	------------------

**Destinazione d'uso**  
Struttura socio-sanitaria

**Contributi 104-169**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.13  
Loc. Ferrone

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

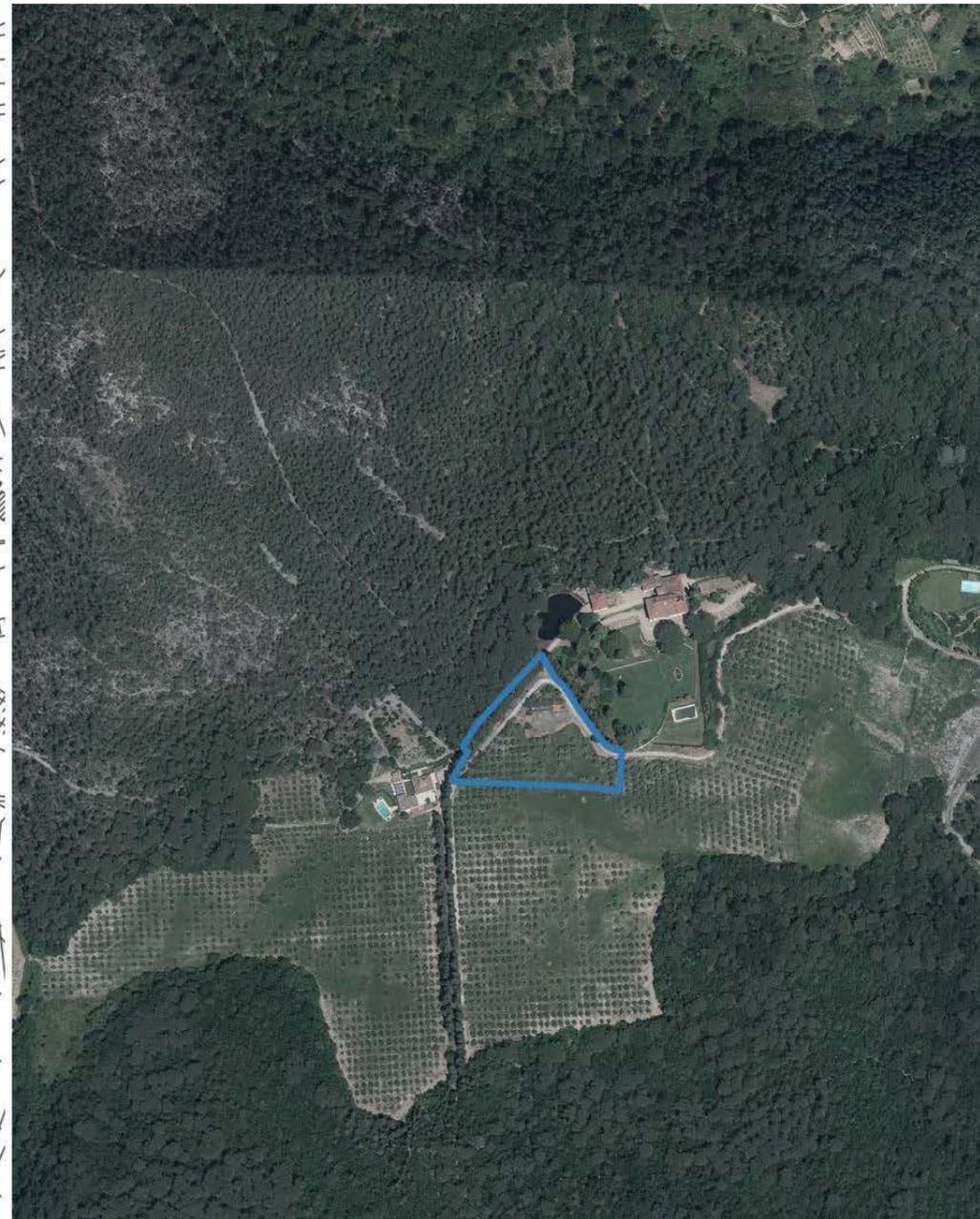
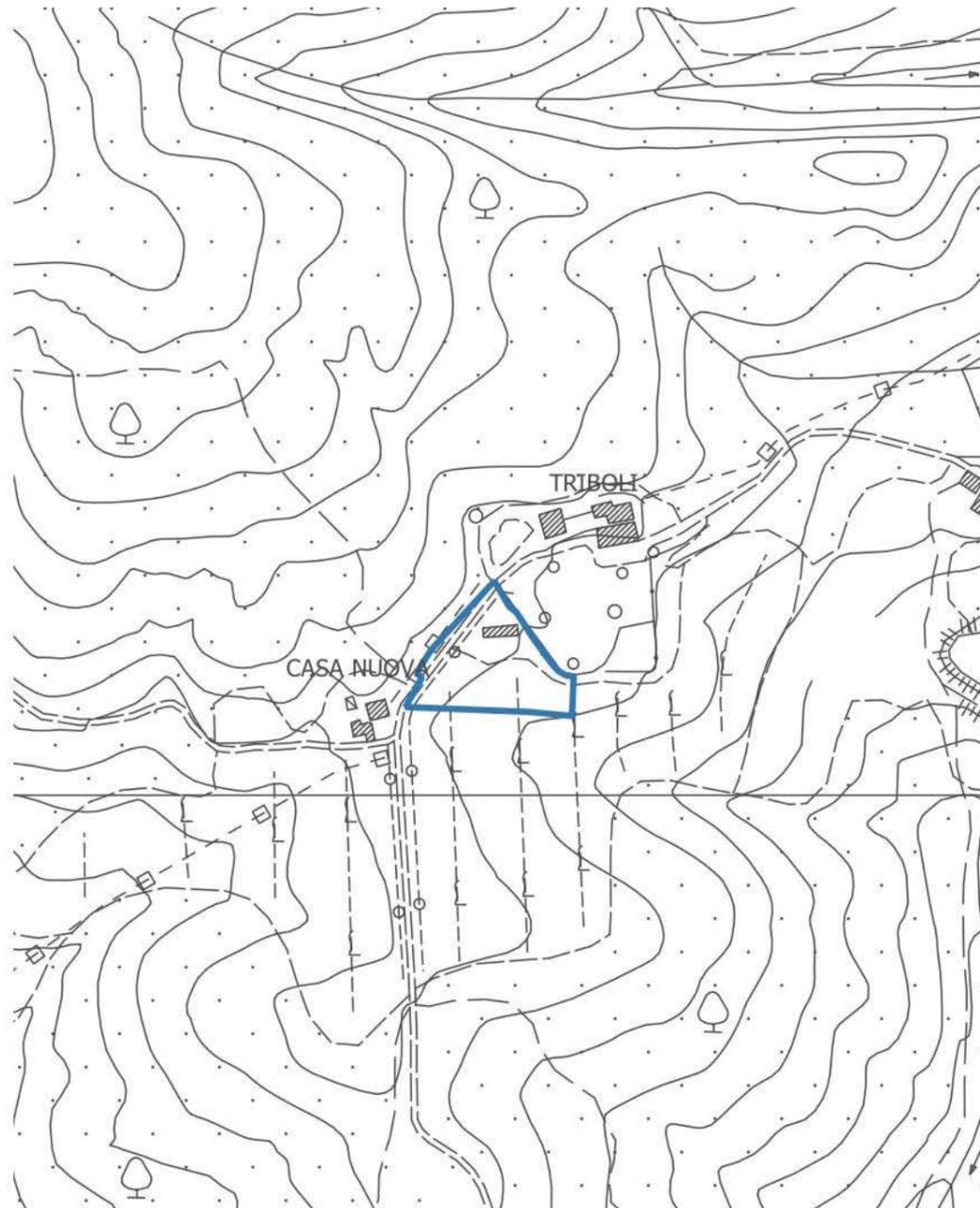
FOGLIO	FOGLIO
53	77 - 79 - 78-336



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

**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.

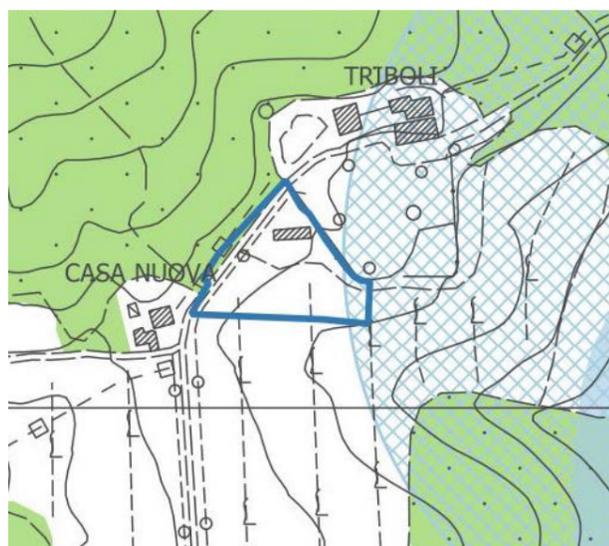
Lo sviluppo delle produzioni aziendali sarà rivolto alla valorizzazione delle colture dell'olivo e di altre colture orticole e arbustive.

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



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 planiziarie, 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



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.14**  
Fattoria Triboli

## 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.

## DIMENSIONAMENTO

ST:  
7.119 mq.

SE:  
500 mq. per  
attività artigianali  
connesse alla  
attività agricola

h. max:

mc:

Posti letto:

Abitanti:

## Destinazione d'uso

Attività artigianali connesse alla attività  
agricola

Contributi 129 -172



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.15  
via S. Cristofano 2

## OBIETTIVO

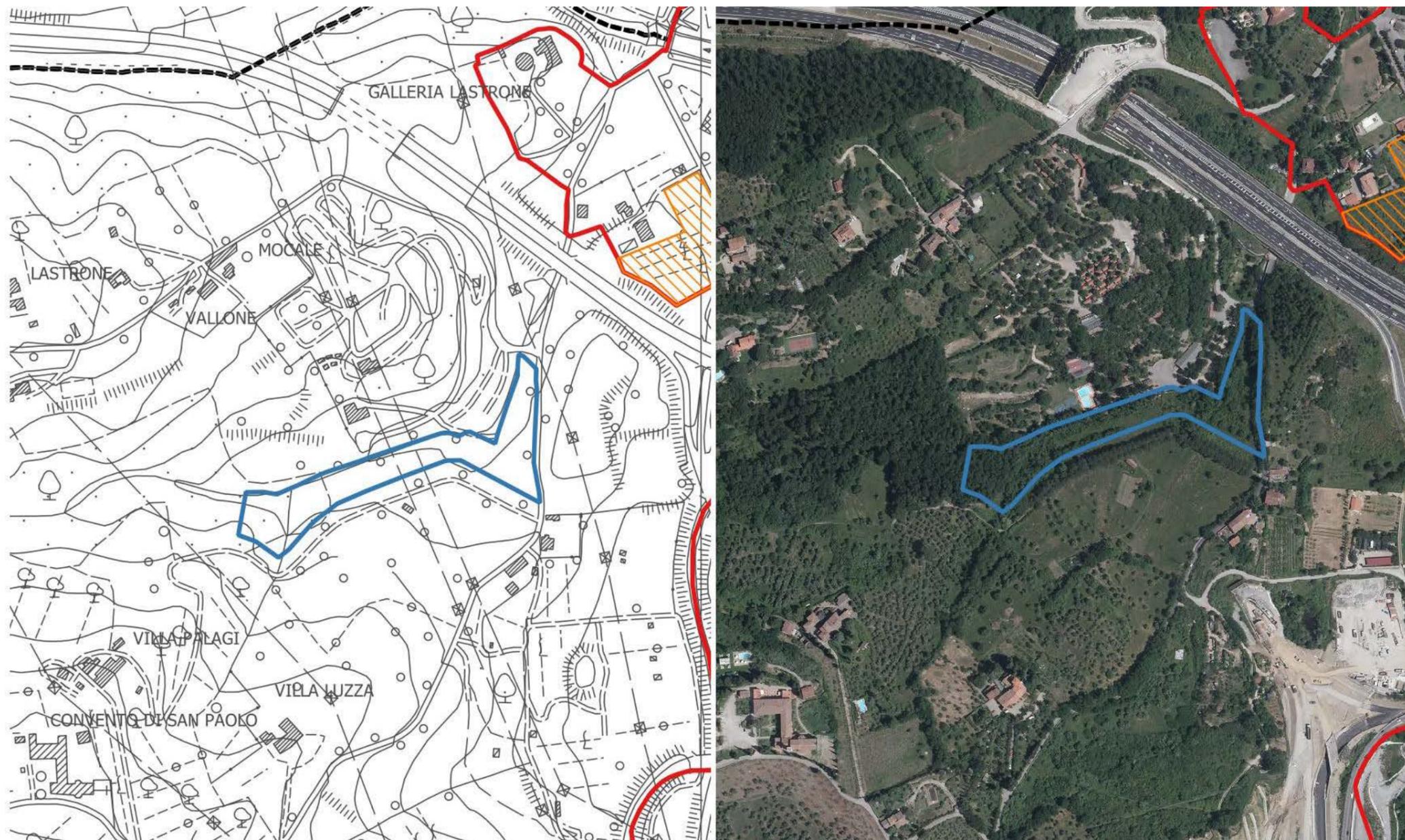
INTEGRAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI RELATIVE A PAESAGGIO, AGRICOLTURA E TURISMO

## 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.

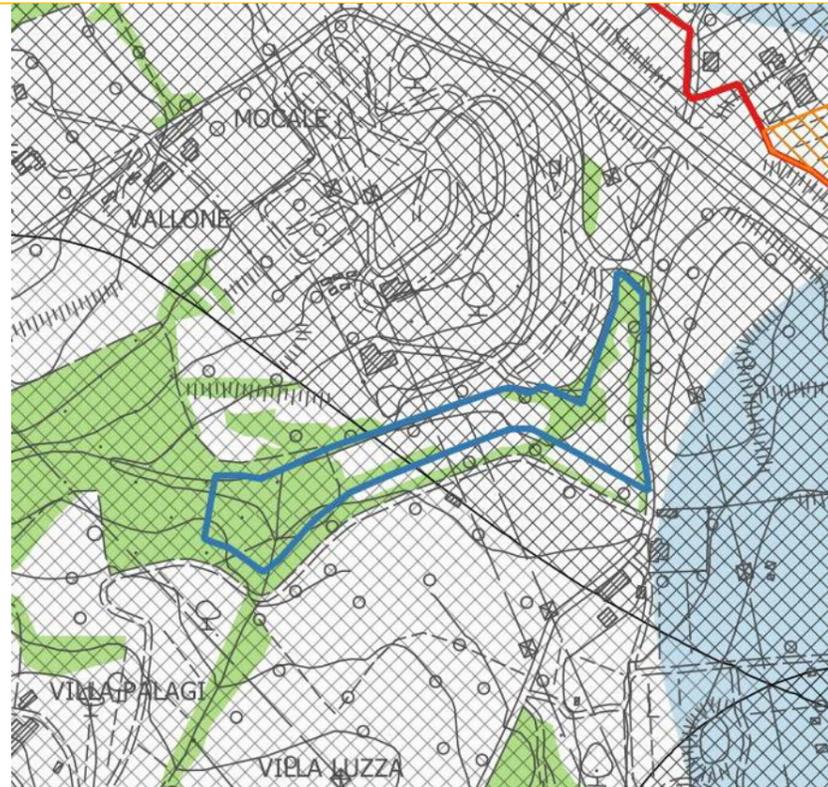


Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14

- ▭ 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

Scheda n.15  
via S. Cristofano 2



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.

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)

## 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)

☒ 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

### 3 - Struttura antropica

#### 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 esedre 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 occultare i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

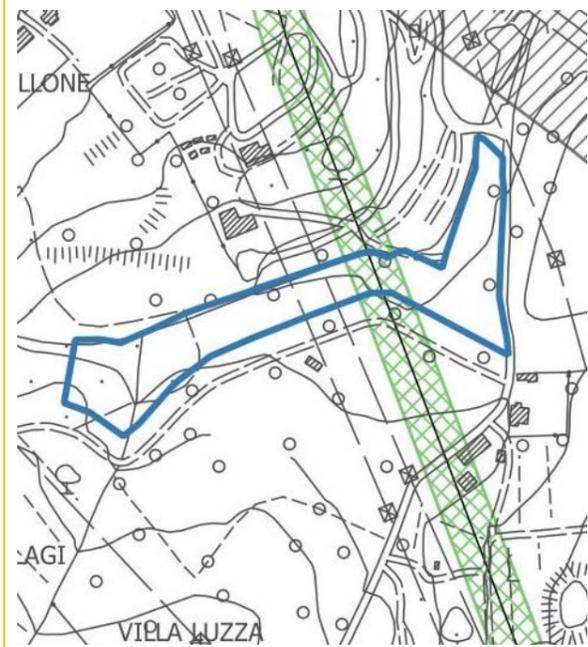
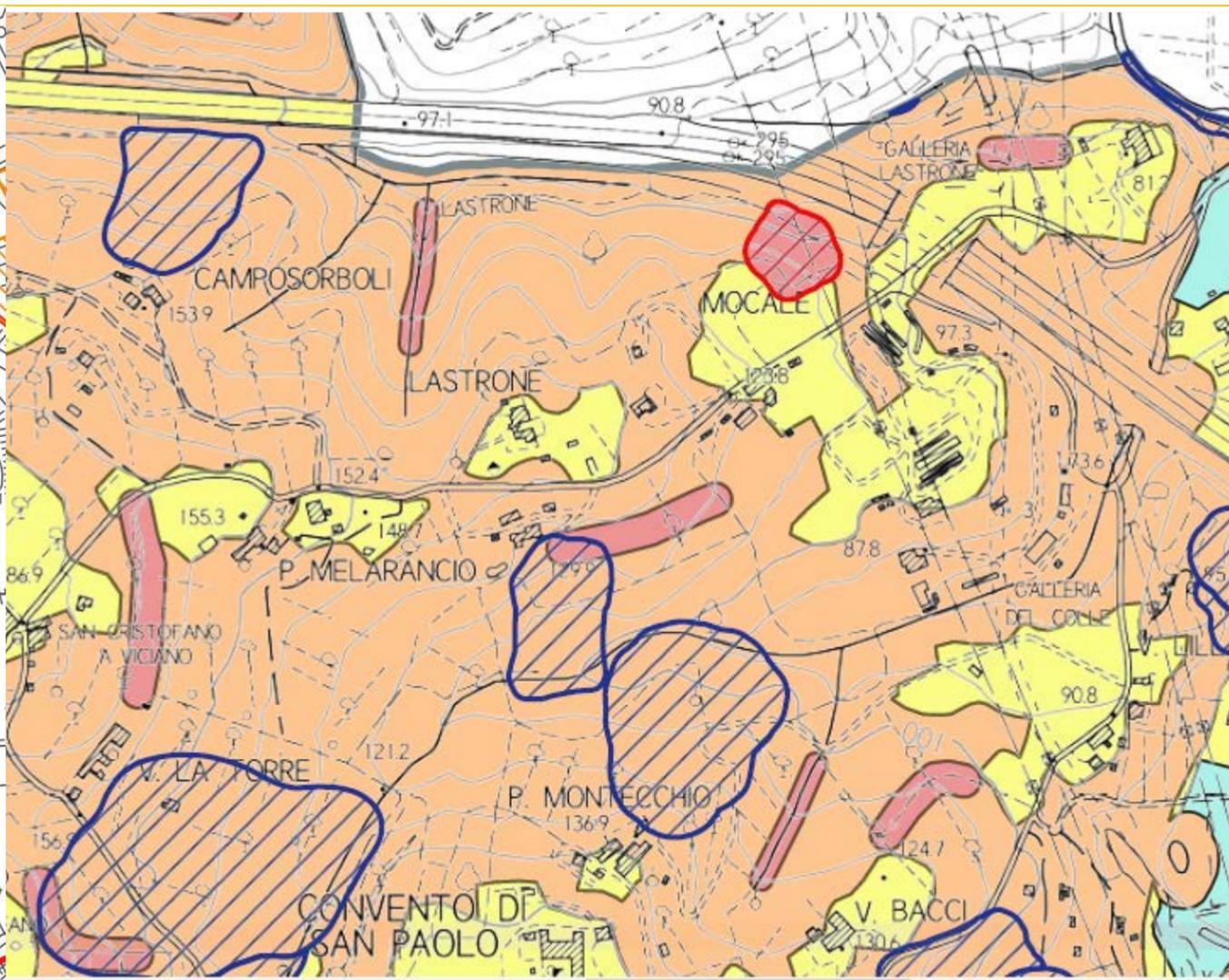
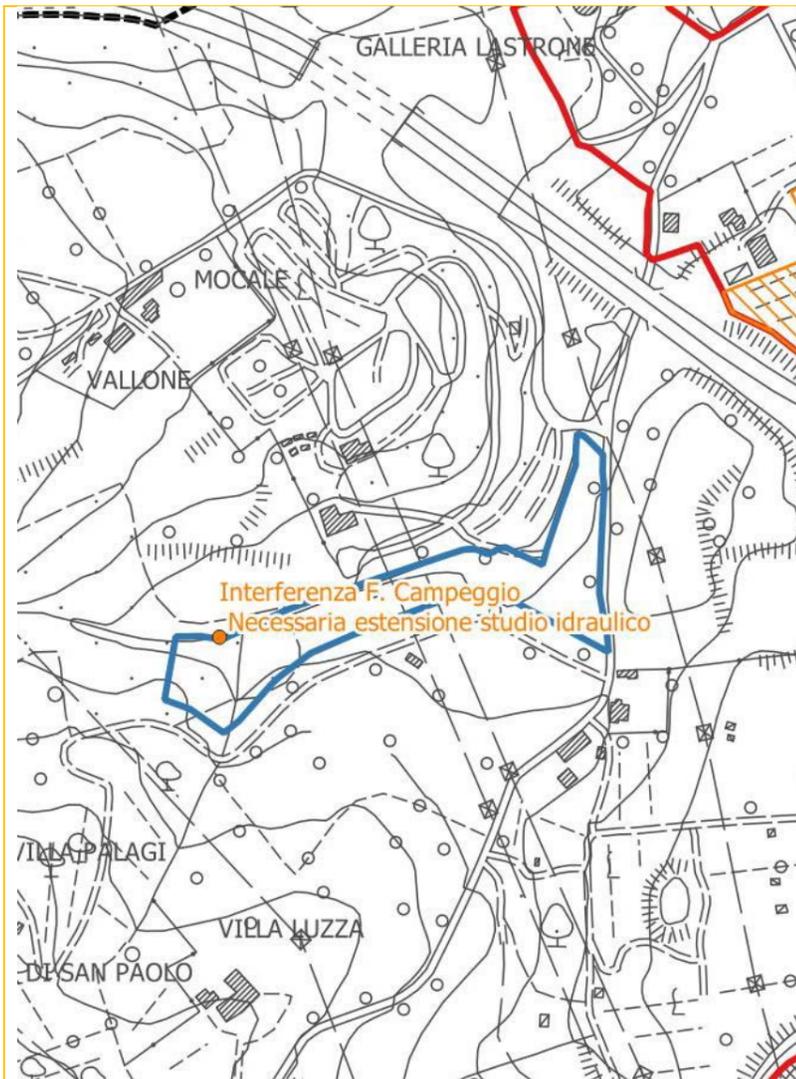
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

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.



**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

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.

## ALTRI VINCOLI

L'area è prossima, se pur non direttamente interessata, dalla fascia di rispetto Autostradale A1 (Fonte RU comune di Impruneta) ed è attraversata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti n 411 con 19 mt di buffer.

Buffer strade (Fonte RUC)

60 mt

Elettrodotti (Fonte RUC)

Buffer elettrodotti

N. 411 19 mt

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.15  
via S. Cristofano 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.15**  
via S. Cristofano 2

## 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.

## DIMENSIONAMENTO

ST:  
15.139 mq.

SE per  
attrezzature e  
servizi del  
campeggio  
esclusi i servizi  
igienici:  
1000 mq

h. max:  
1 piano fuori  
terra 4 mt.

mc:

Posti letto n. di  
piazze 100

Abitanti:

Destinazione d'uso  
Turistico- Ricettivo

Contributi 138-170



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

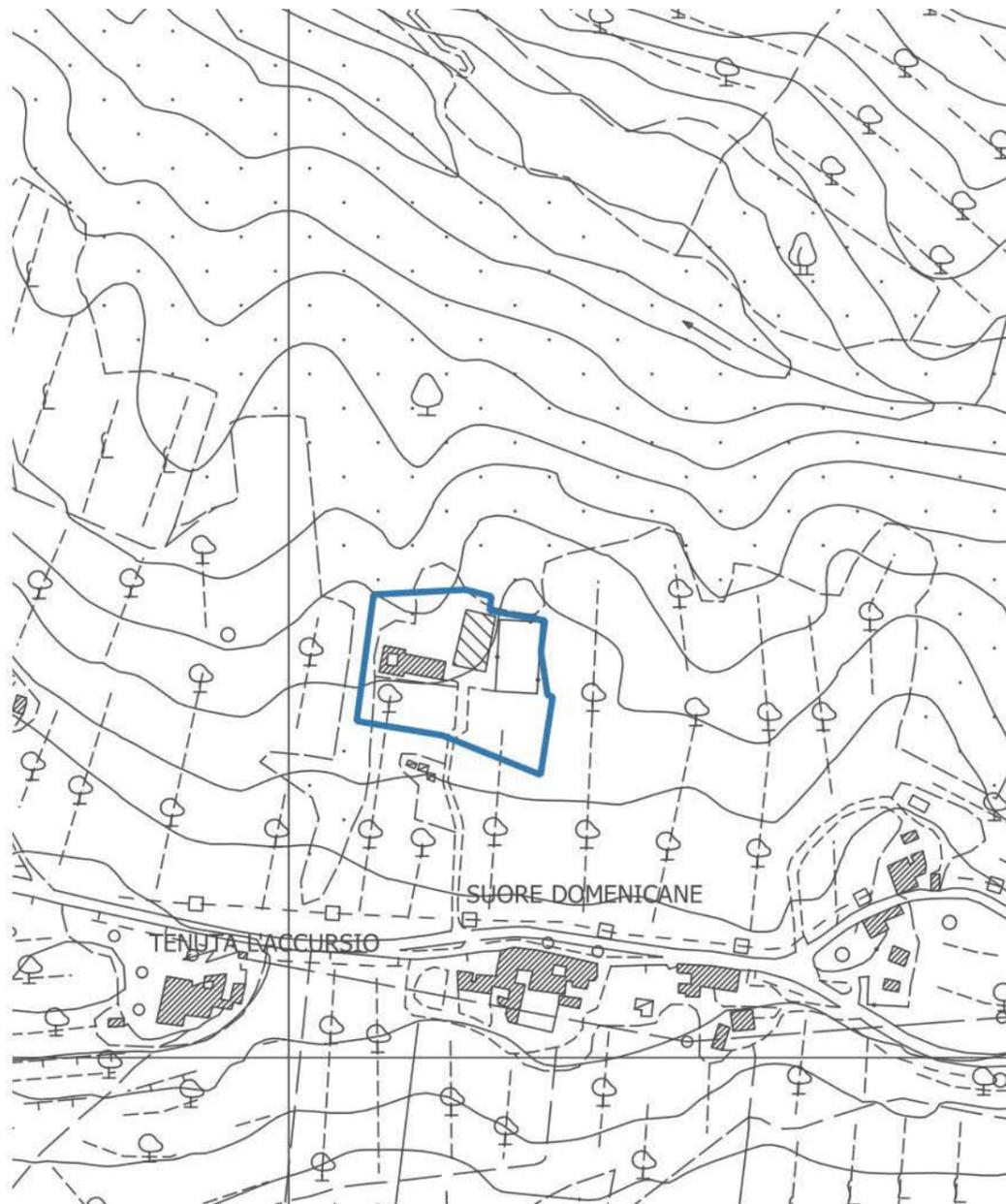
Scheda n.16  
Loc. Bagnolo

## 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

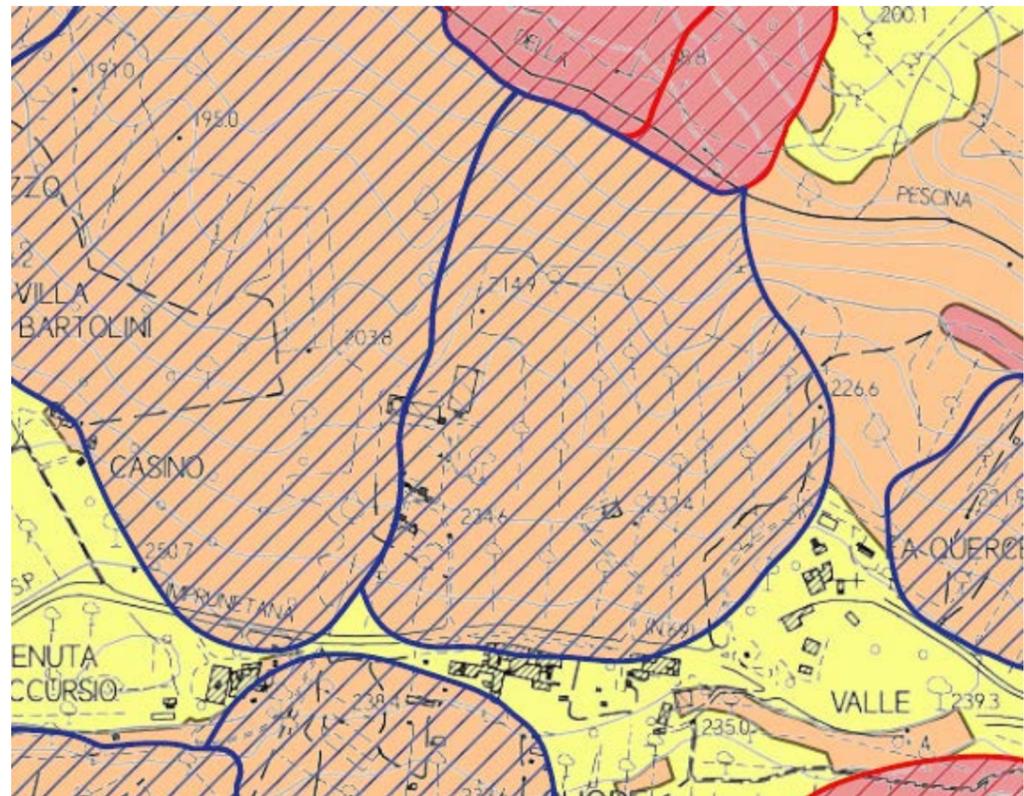
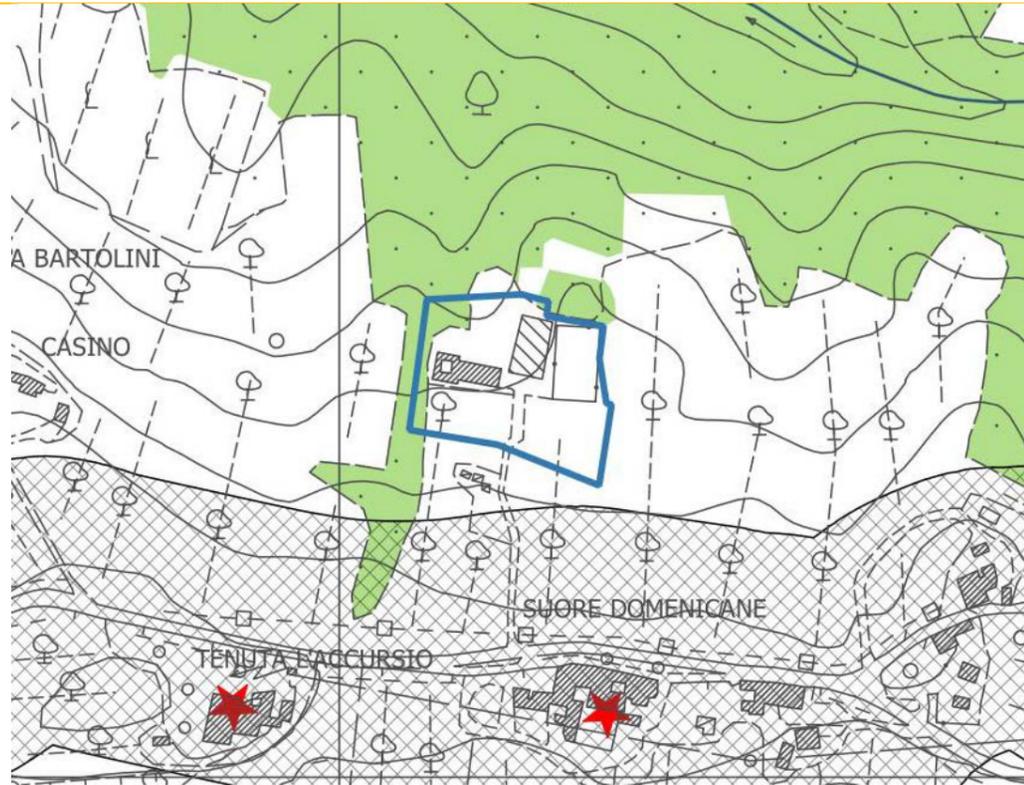
L'Azienda agricola svolge attività equestre sia a livello di allevamento che sportiva con l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, federata C.O.N.I.

Si trova nelle vicinanze del centro abitato di Bagnolo-Cantagallo e si prevede una nuova area destinata per la realizzazione di un centro di equitazione.

 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*



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 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)

## 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*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.16**  
*Loc. Bagnolo*

## 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 tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

## INDICAZIONI NORMATIVE

Ristrutturazione e ampliamento edifici esistenti.

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

Ammesse aree di Parcheggio 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.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 13.895 mq.	<b>SE nuova ed.</b> mq 500
--------------------------	-------------------------------

<b>h. max:</b> 1 piano fuori terra 4 mt.?	<b>SE recupero</b> mq 350
---	------------------------------

<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

## Destinazione d'uso

Attrezzature di interesse generale (F)

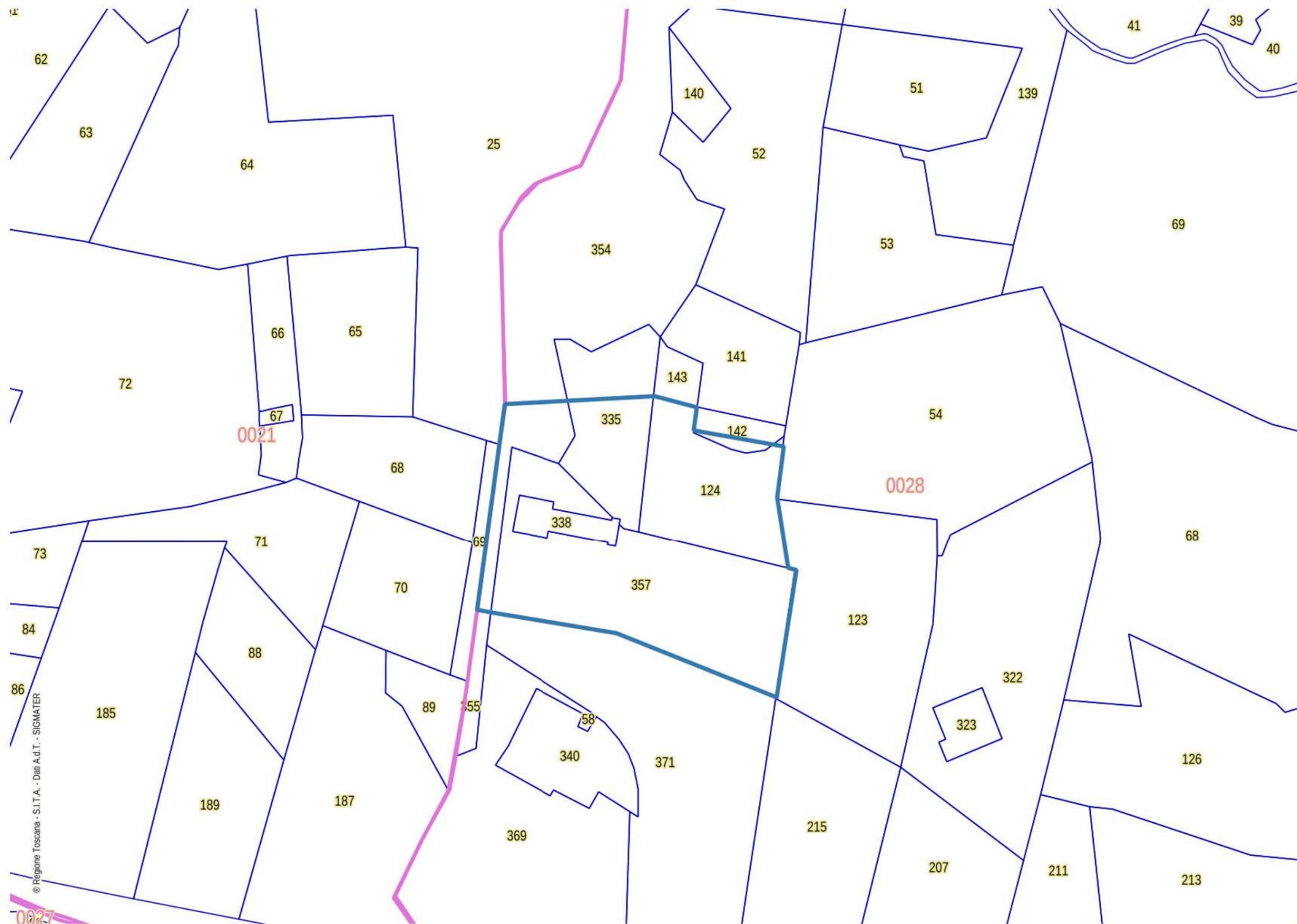
**Contributi 120-145-28C**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.16**  
*Loc. Bagnolo*

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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



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

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

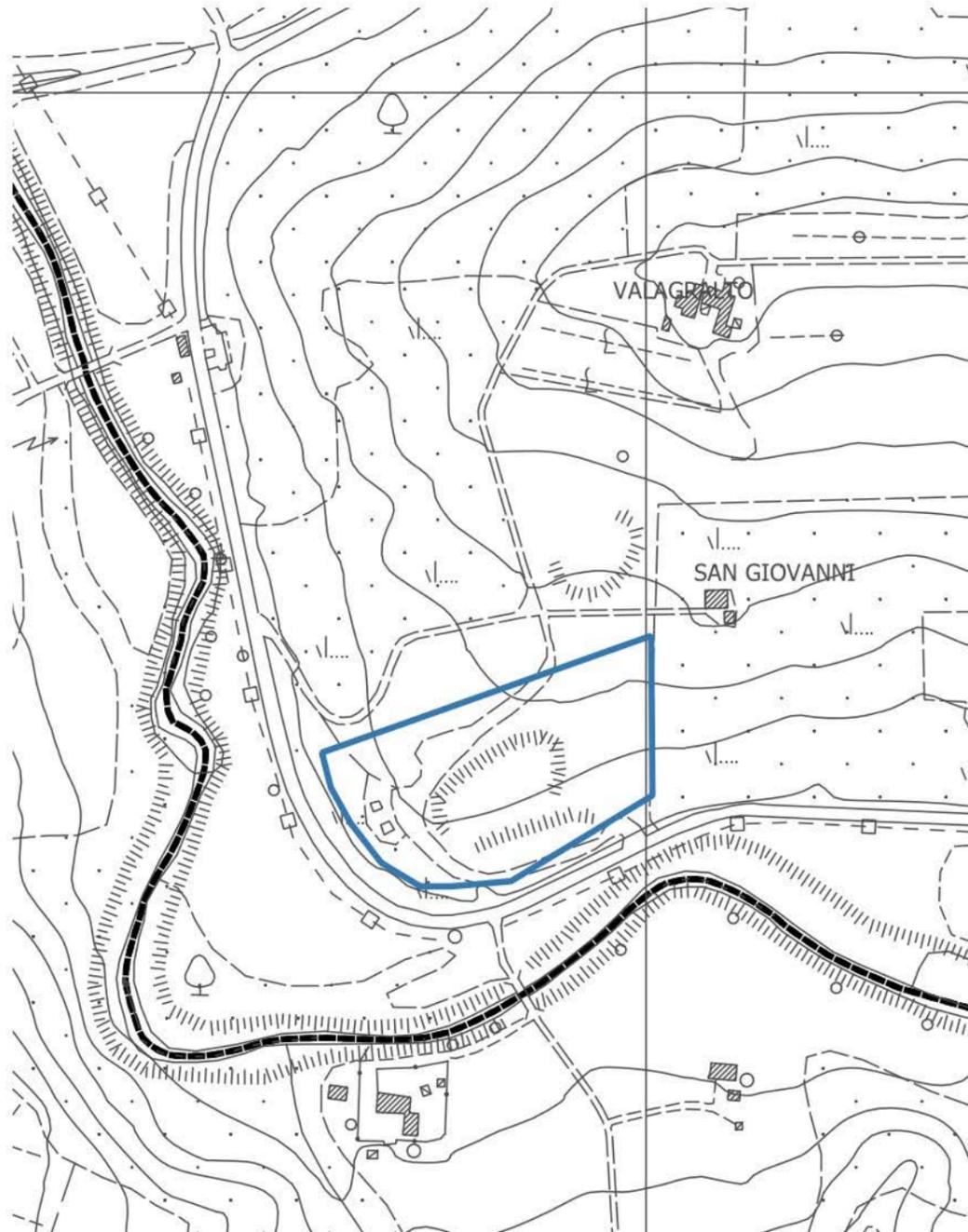
Scheda n.17  
via Chiantigiana per il  
Ferrone

## 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 E MUSEO DEL COTTO



## DESCRIZIONE

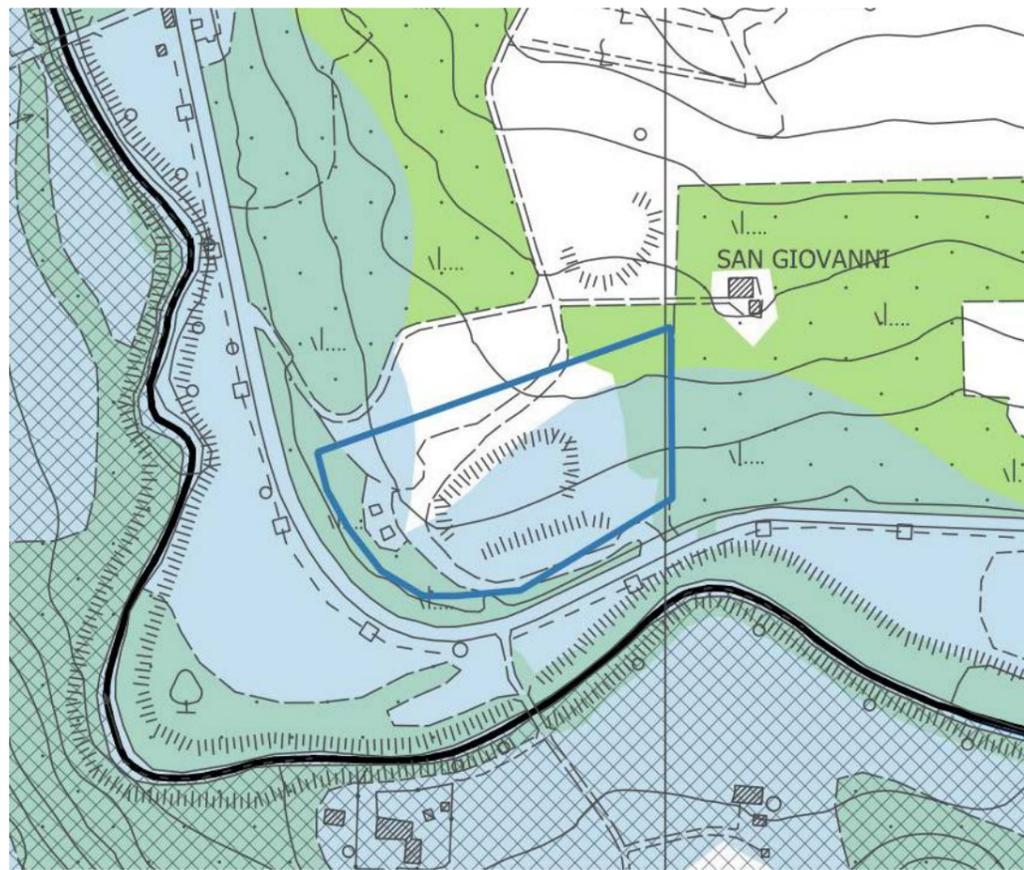
L'area è destinata alla realizzazione di un'area con destinazione artigianale e per la costruzione di un museo del cotto, previa verifiche di compatibilità paesaggistica e geologica.

Si tratta dell'area della ex Cava di Ponte a Cappello già indicata nel RUC 2012 come area per attività produttive e non attuata. La proposta è di reintrodurre l'area fra quelle con destinazione artigianale e per la costruzione di un museo del cotto.

 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**  
via Chiantigiana per il  
Ferrone



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;

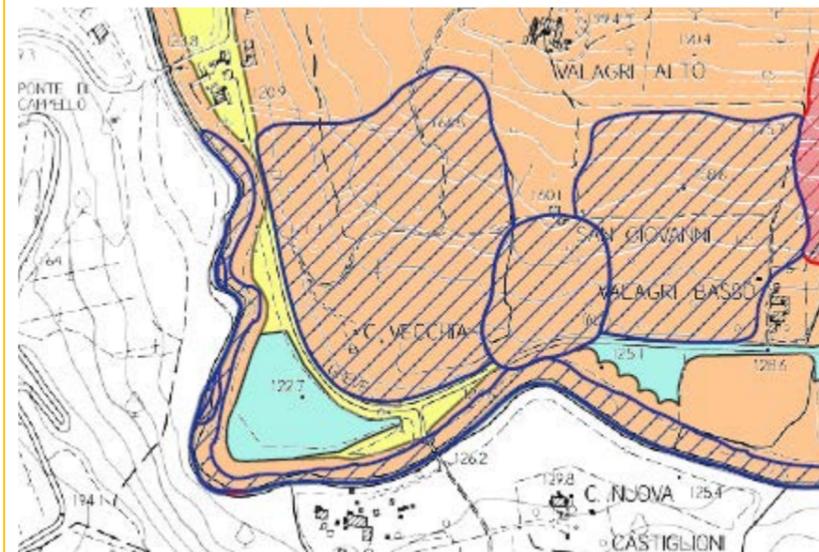
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

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;

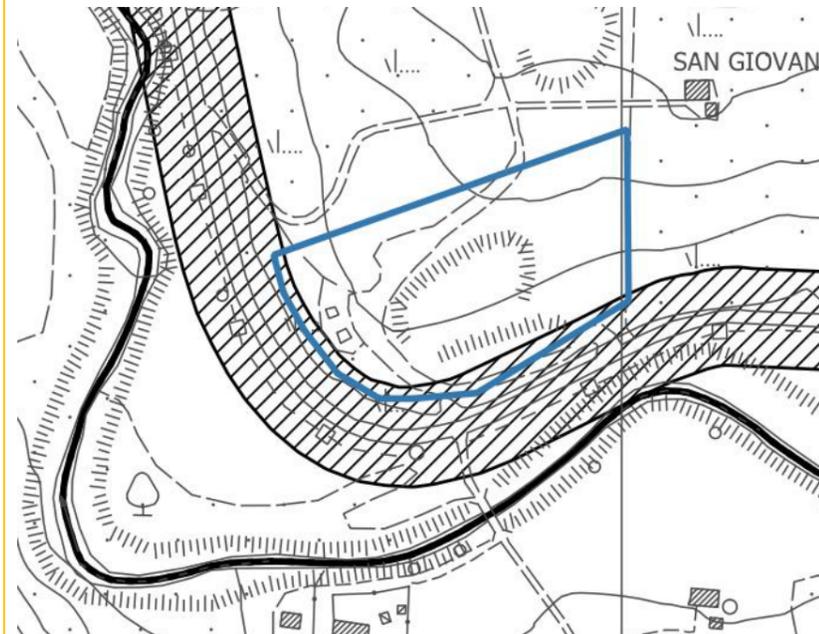
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



- 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 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 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**  
*via Chiantigiana per il  
Ferrone*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.17**  
*via Chiantigiana per il Ferrone*

## LINEE DI INDIRIZZO

L'area è destinata alla realizzazione di un'area con destinazione artigianale e per la costruzione di un museo del cotto, 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 della 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 artigianale e per la costruzione di un museo del cotto.

## 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.

## DIMENSIONAMENTO

<b>ST:</b> 30.025 mq.	<b>SE:</b> 3.000 mq
--------------------------	------------------------

<b>h. max:</b> 5 mt.	<b>mc:</b>
-------------------------	------------

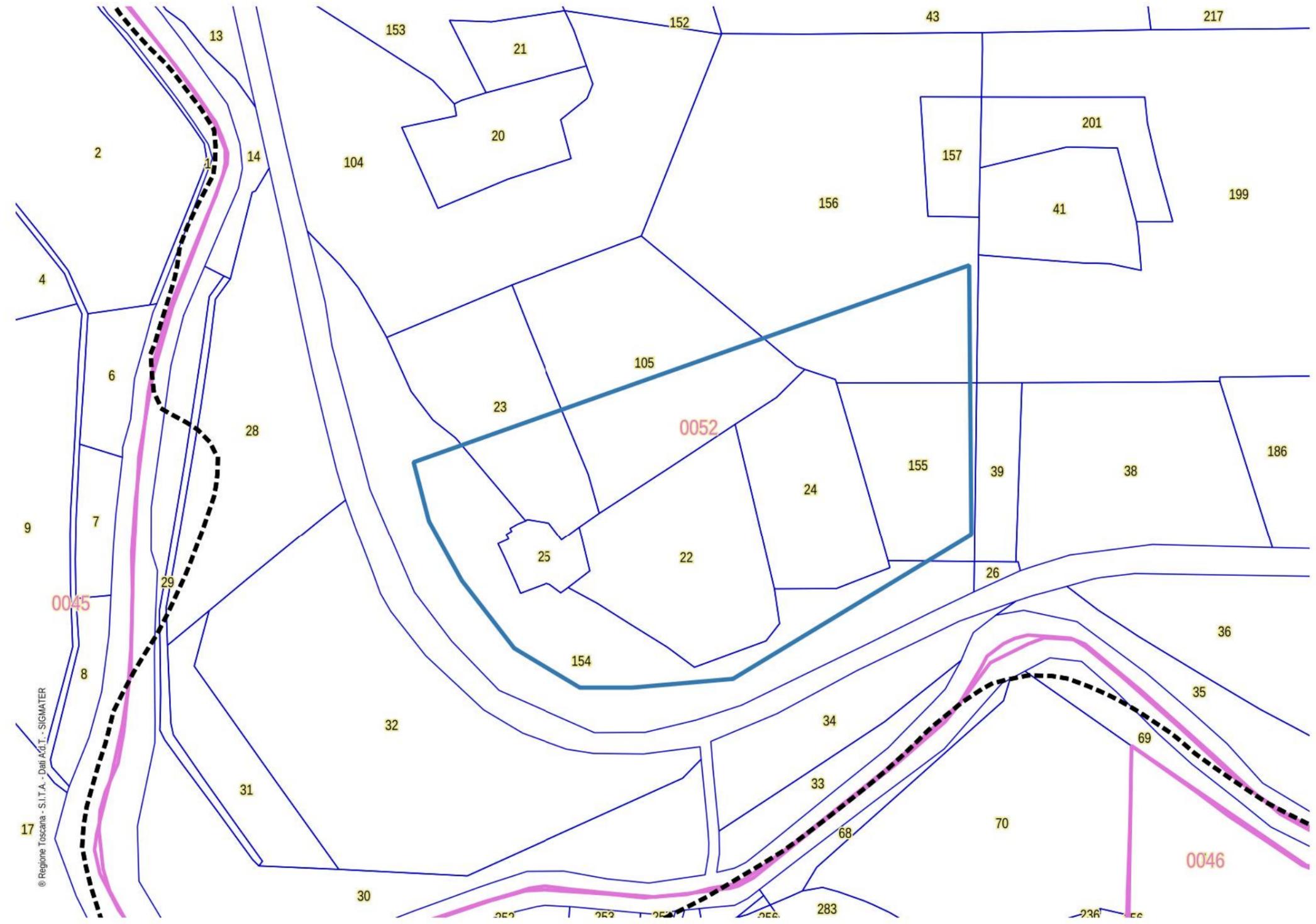
<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

**Destinazione d'uso**  
Artigianale

**Contributi 162-14C**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.17**  
via Chiantigiana per il Ferrone



**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  
via Chiantigiana per il  
Ferrone

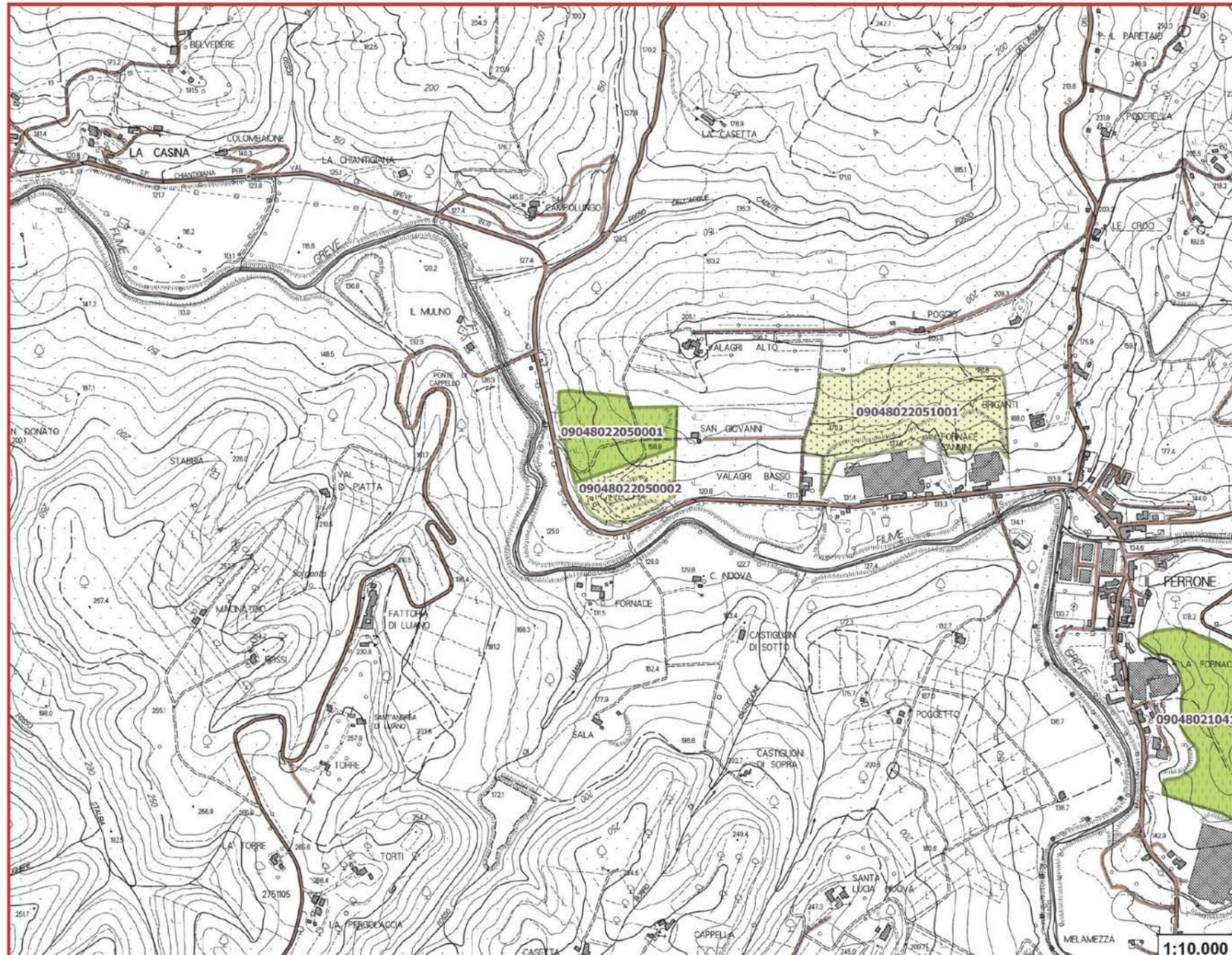


## CARTA DEI GIACIMENTI

Provincia di: FIRENZE  
Comune di: IMPRUNETA

Giacimento 09048022050002

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.19  
Tavarnuzze

## OBIETTIVO PS

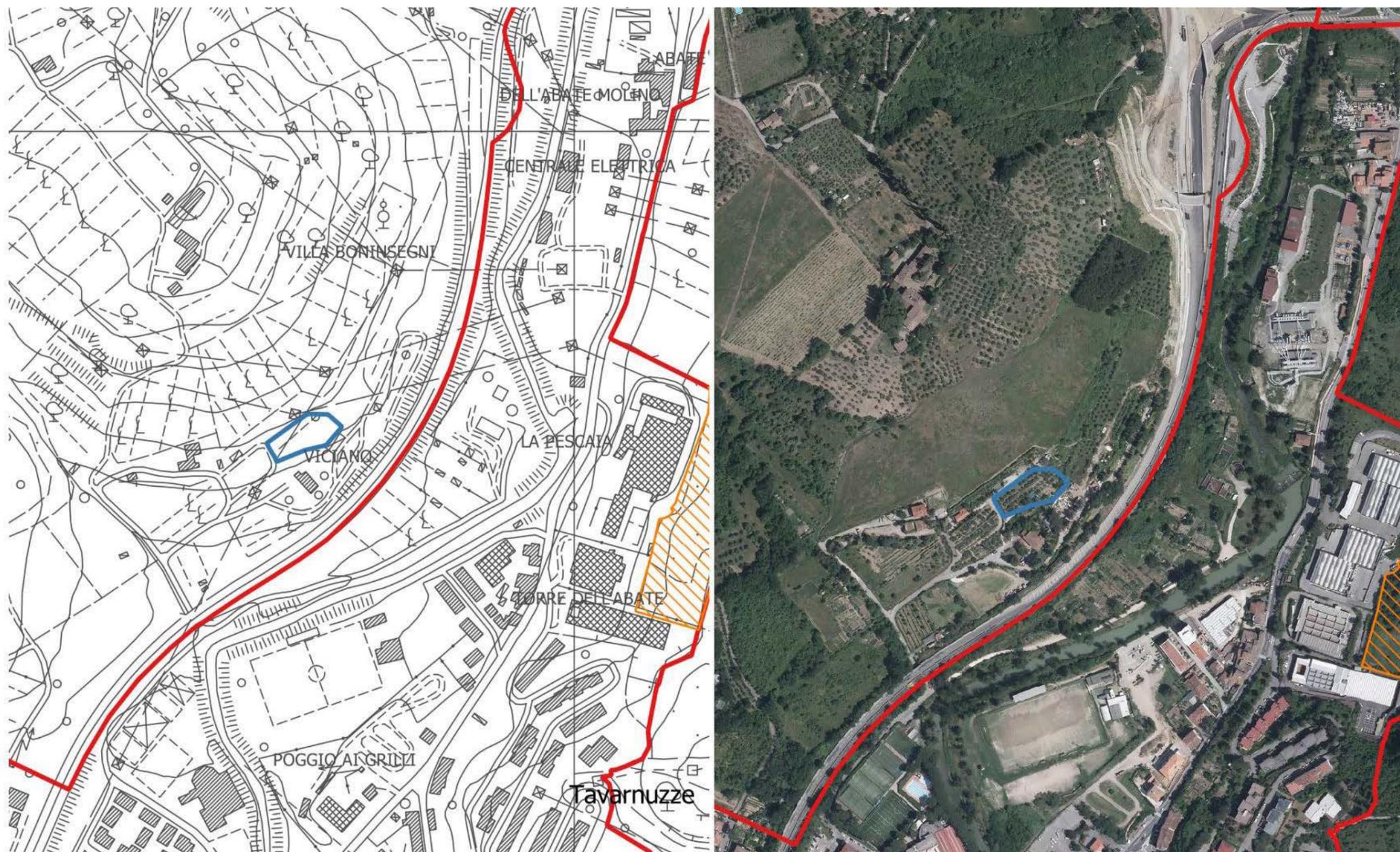
SVILUPPO SOSTENIBILE DELLE CAPACITÀ PRODUTTIVE

## AZIONE

NUOVA STRUTTURA DA DESTINARE A MAGAZZINO/UFFICIO E RIMESSA

### DESCRIZIONE

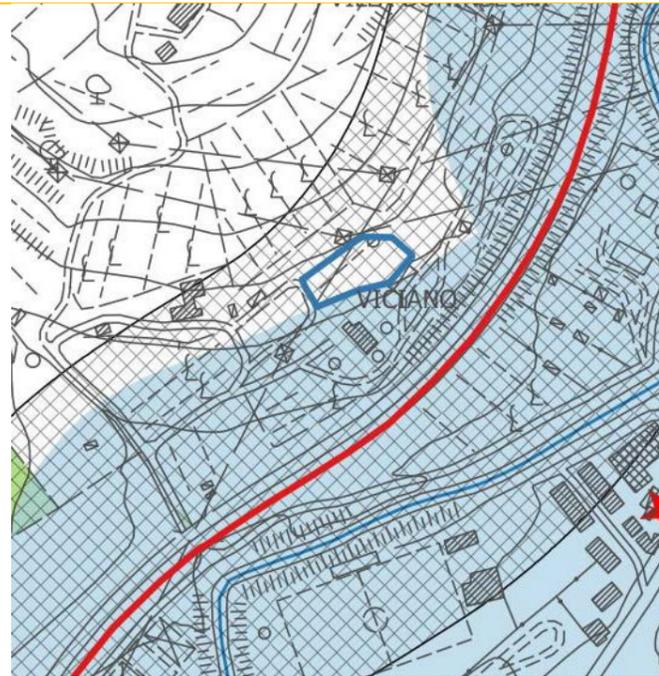
L'area in oggetto ha una conformazione piano-altimetrica in lieve declivio, con dei terrazzamenti naturali.



Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 64/14  
[Red line] Articolo 4 Comma 3  
[Orange hatched] Articolo 4 Comma 4  
[Blue hatched] 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



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.

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:

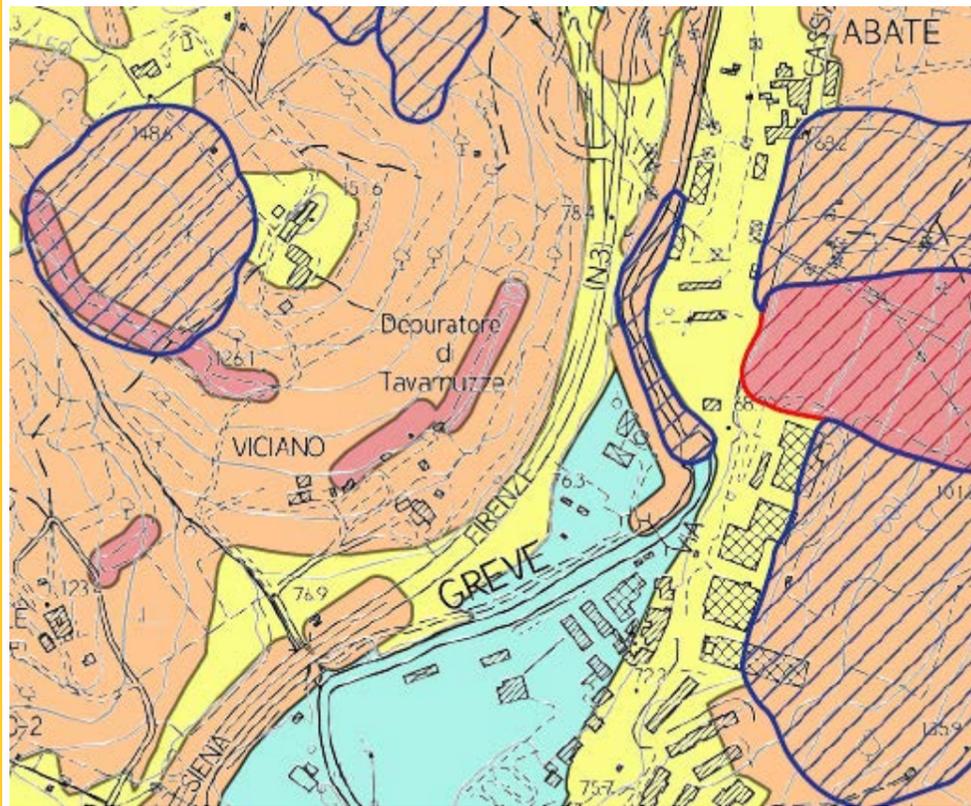
- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- interventi che comportino la demolizione e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

**Scheda n.19**  
*Tavarnuzze*

## 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 armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.

L'intervento dovrà garantire soluzioni tecnologiche 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

<b>ST:</b> 2.106	<b>SE:</b> 200 mq.
---------------------	-----------------------

<b>h. max:</b> 1 Piano fuori terra 5 mt.	<b>mc:</b>
--	------------

<b>Posti letto:</b>	<b>Abitanti:</b>
---------------------	------------------

## Destinazione d'uso

Commerciale  
Direzionale

**Contributo 152**

# AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO

Scheda n.19  
Tavarnuzze

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

FOGLIO	FOGLIO
13	618

