



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. 65/2014

Sindaco

Riccardo LAZZERINI

Vice-Sindaca e Assessore urbanistica ed edilizia

Laura CIONI

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Paola TREFOLONI

Garante dell'informazione e della partecipazione

Francesco Scuderi

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)

Prof.ssa Valeria LINGUA

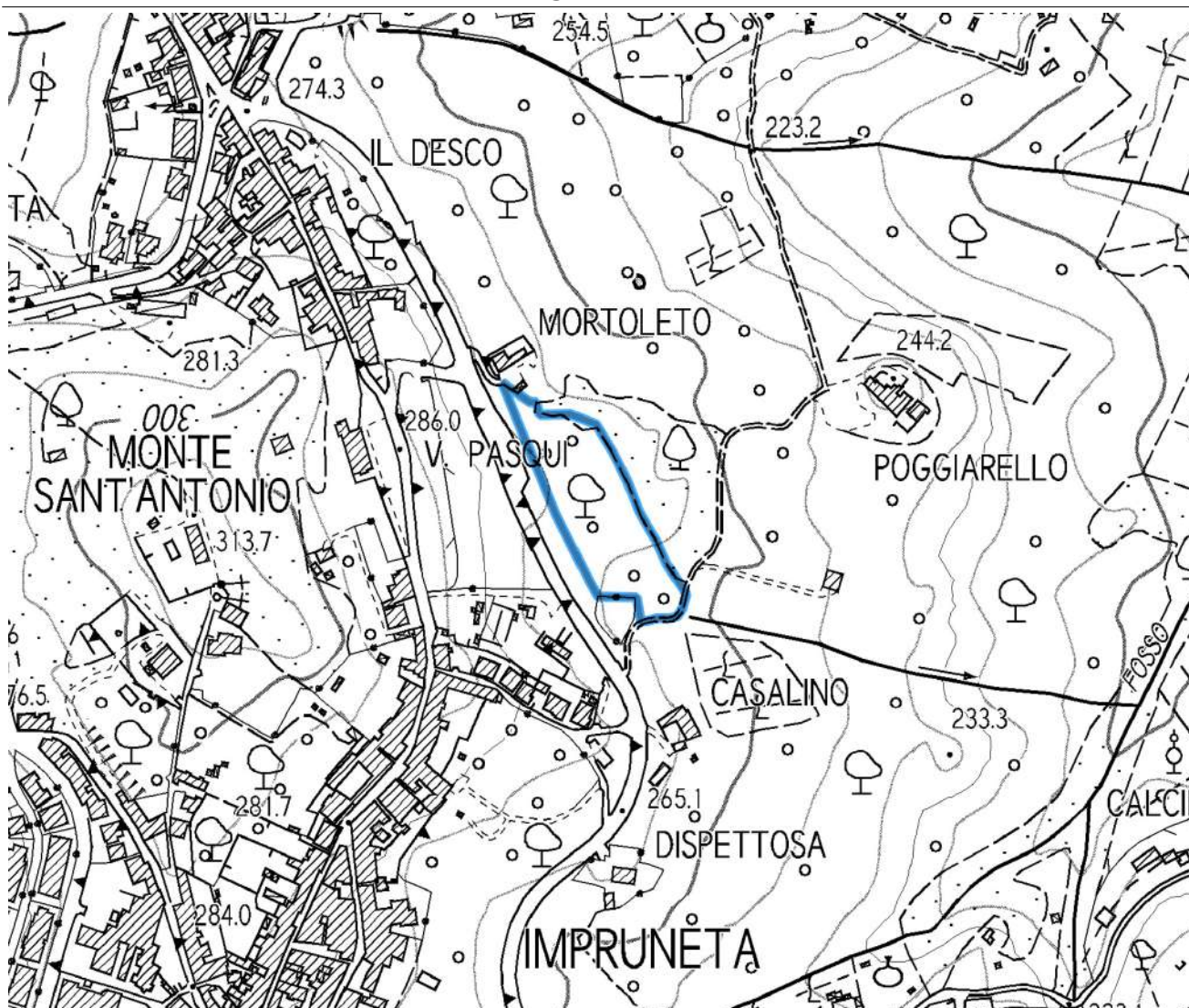
Dott.ssa Urb. Elisa CARUSO

**Schede previsioni di trasformazione
soggette a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art. 25 LR 65/2014**

**Ottobre
2024**

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'ambito è collocato sul confine nord-est del centro urbano di Impruneta, lungo la nuova circonvallazione. L'area è attualmente libera, priva di urbanizzazioni e ospita, nella parte a monte alberi di olivo sparsi. Non risulta visibile né dalla viabilità pubblica a monte, in quanto posizionata ad una quota inferiore al piano stradale; né a valle, perché circondata da un'area boscata.
Finalità	L'area è destinata ad accogliere attrezzature e servizi privati di interesse generale (zona tipo F). Verrà 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.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 8.413,00 • Superficie edificata esistente mq 0,00 • Area libera
Categorie d'intervento	Nuova costruzione

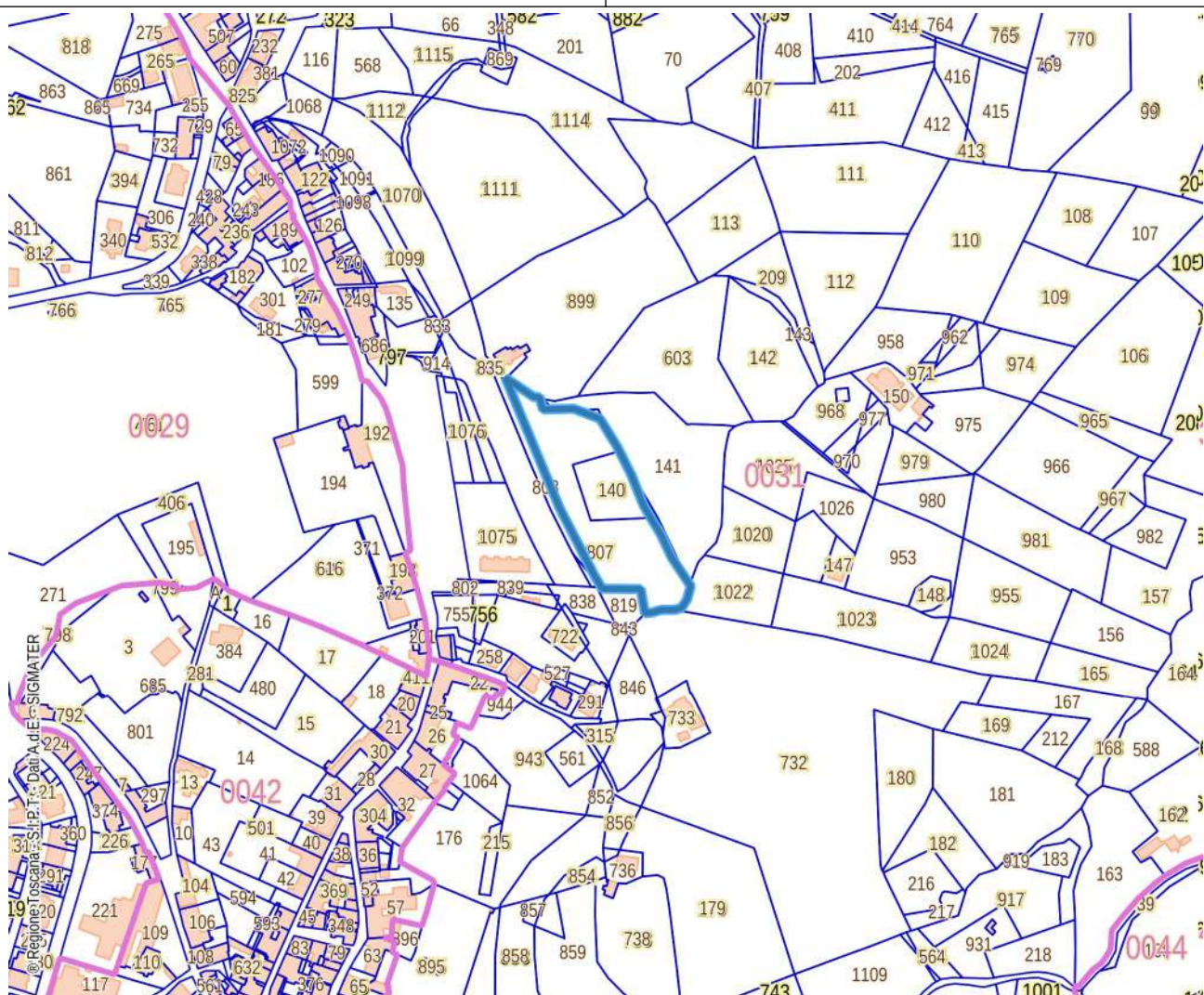
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche**Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale**

Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 31	n. 140, 807



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud, su Viale San Luca. L'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni non risulta visibile dalla viabilità pubblica.



n. 2 – Visuale da sud, su strada vicinale confinante. L'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni non risulta visibile dalla strada vicinale.



n. 3 – Visuale da nord-ovest

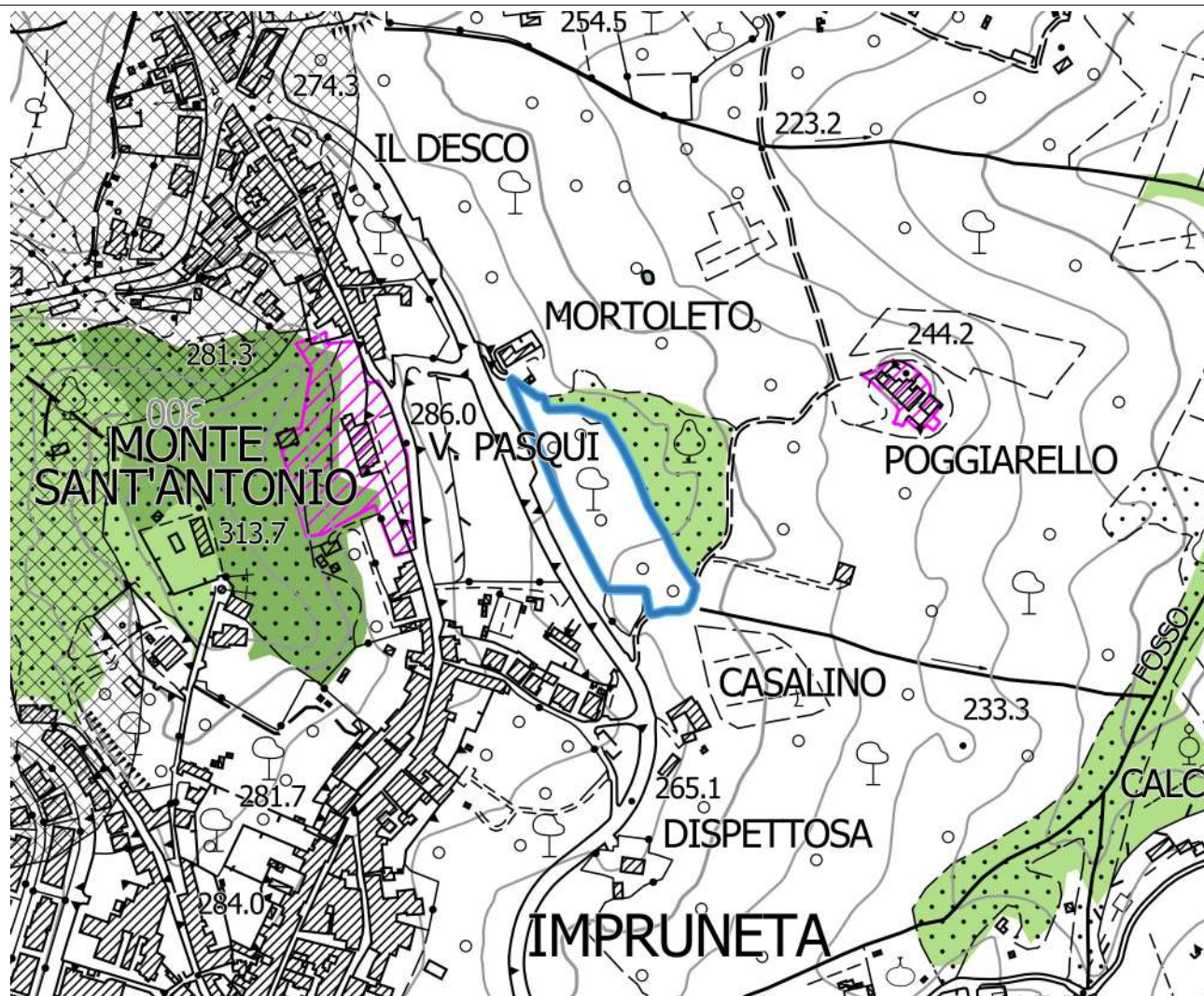


4 – Visuale da ovest



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

--- Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

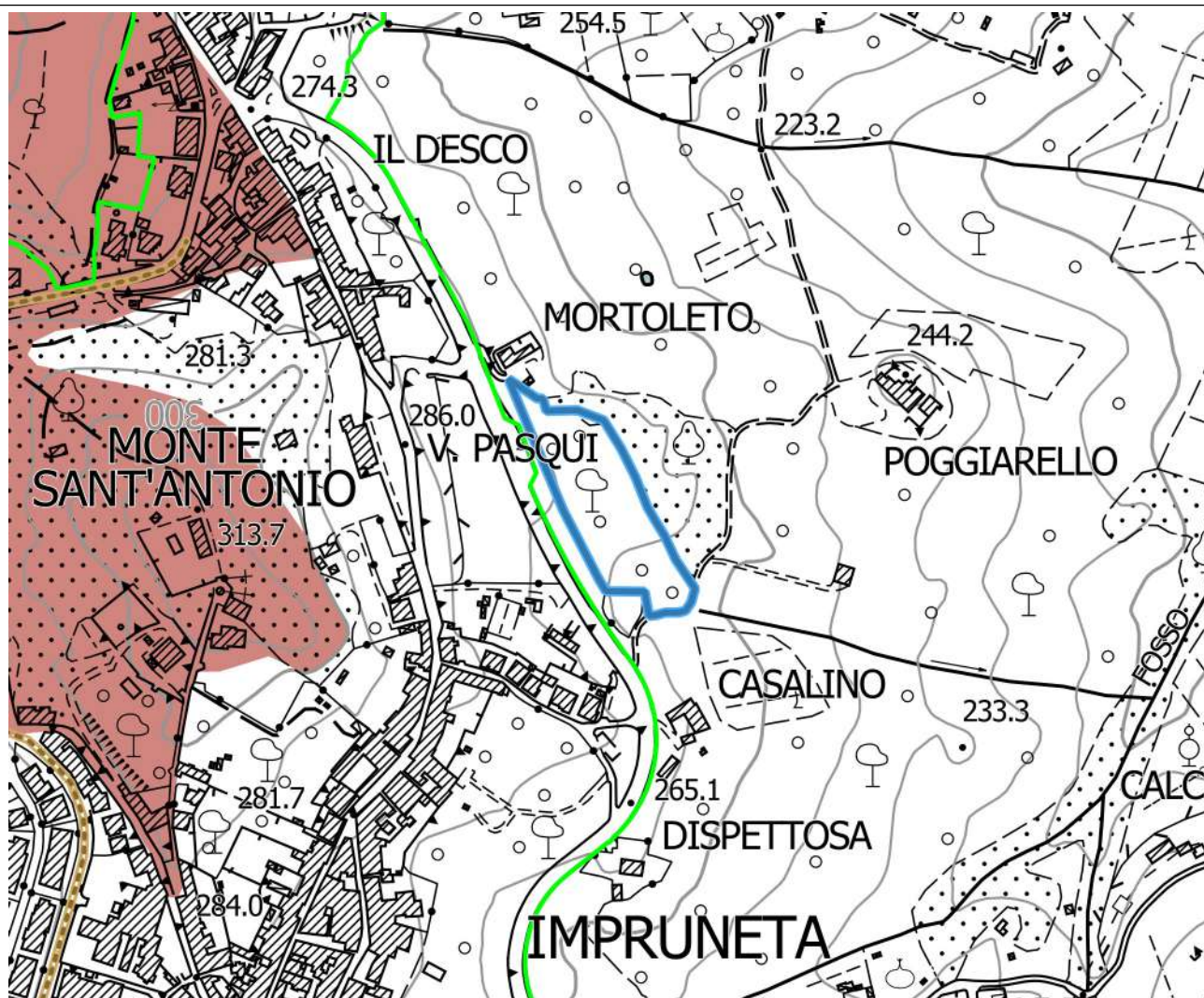
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopia-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - ☐ vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche**Tutele ambientali (da PS)**

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavaruzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

- ☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

- ☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

- ☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

- ☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

- ☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

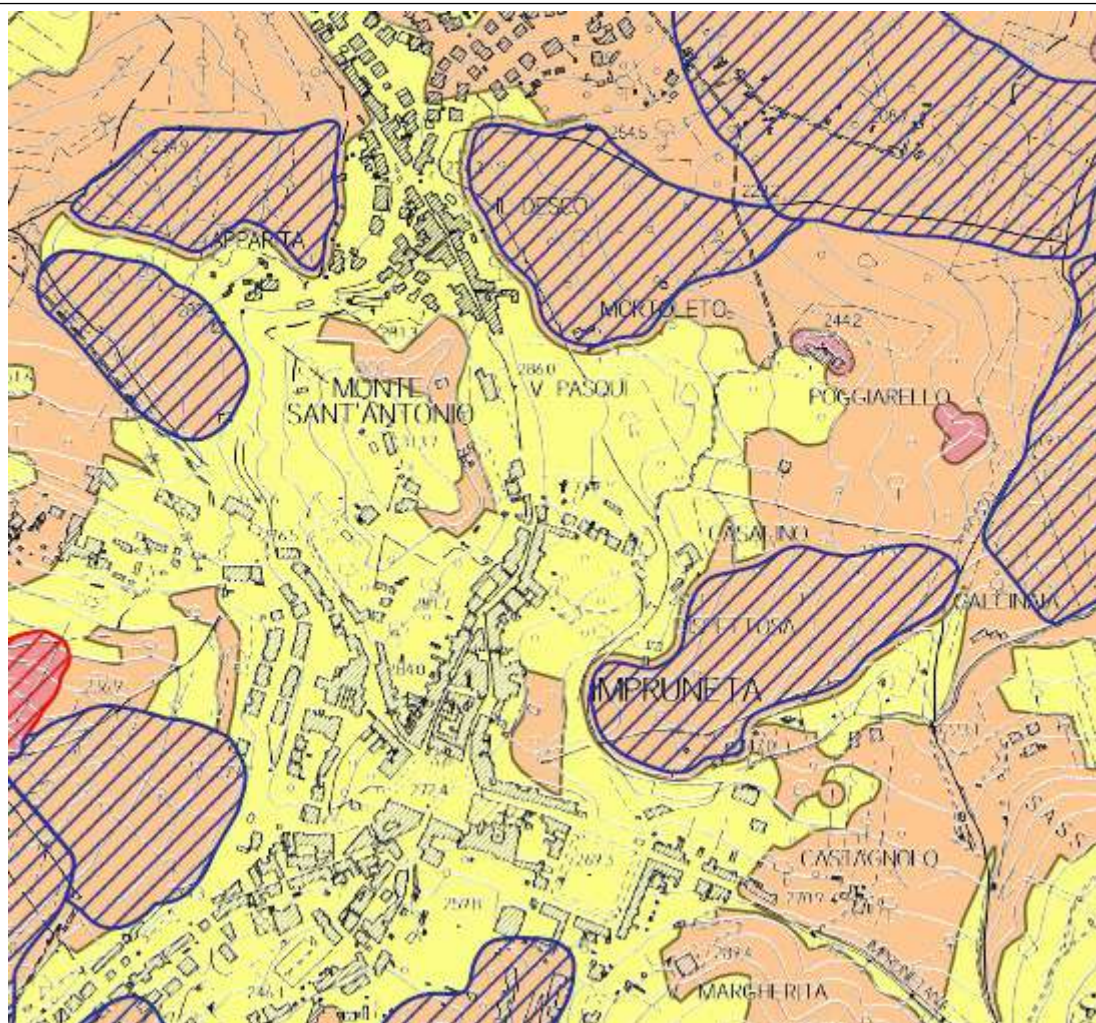
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 scendenti caratteristiche geomecaniche; 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 della 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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta per la maggior parte della sua estensione in classe di pericolosità geomorfologica media G2 (per fattori correlati al rapporto litologia/pendenza); con un limitatissimo settore settentrionale (in prossimità di località Mortetolo) in classe elevata G3 per zona contermina a settore con poligono di frana quiescente e sua area di possibile evoluzione.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G2 (media) la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali

interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrato si prescrive la verifica di stabilità allo stato di progetto da cui desumere necessità o meno di eventuali opere di presidio da realizzarsi prima di procedere agli sbancamenti di splanteamento al fine di garantire stabilità alle infrastrutture lineari presenti a monte. Nel caso la soluzione progettuale preveda realizzazione di volumetrie ipogee, con profondità di scavi di sbancamento $\geq 3,0$ ml dall'attuale piano campagna la realizzazione tale opera di presidio (paratia di pali/micropali da realizzarsi prima di procedere agli scavi) assume imprescindibile carattere prescrittivo.

Nel caso si debba procedere a realizzazione di volumetrie nel limitato settore settentrionale in classe di pericolosità G3 (elevata) prossimo al fenomeno di franosità quiescente, si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto).

Nel caso si prevedano modellazioni morfologiche nel settore settentrionale del comparto si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

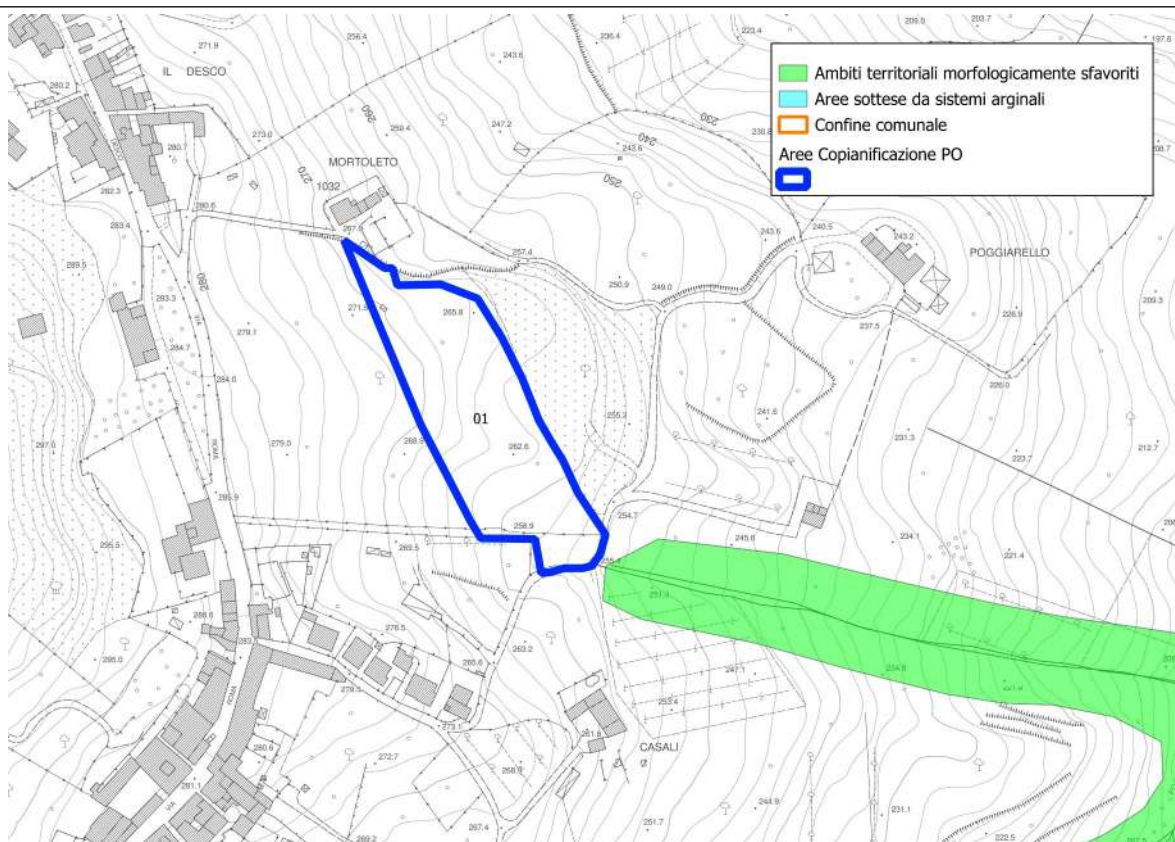
Per gli interventi in tale limitato settore settentrionale gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporre opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS


Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico-ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere.
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

-  Area oggetto degli interventi
-  Visuali panoramiche

Elementi esistenti

-  Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

-  Area massima di localizzazione della nuova SE
-  Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi
-  Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività
-  Aree verdi libere o attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 8.413,00		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 400,00		
	Altezza massima dell'edificio ml 3,50		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		400,00
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree percorse dal fuoco.		
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione della 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 nuove costruzioni devono essere collocate nell'area a prato e non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche ed i con visivi da e per la circonvallazione e dal territorio circostante: il progetto deve essere corredato da apposite sezioni e viste che dimostrino questa condizione.		
	L'area boscata adiacente a est non deve essere interessata dall'intervento.		
	L'accesso è previsto dalla circonvallazione con viabilità dedicata, con una modalità di accesso coerente con le caratteristiche del luogo e della viabilità esistente.		
	Le aree libere destinate a viabilità, piazzali e parcheggi o altro, dovranno essere mantenute permeabili (sterrate, inghiaiate, prato armato ecc.) e prive di connotazioni urbane.		
Disposizioni normative	Potrà essere realizzato un edificio o un complesso edilizio seminterrato con tetto verde, oppure edifici fuori terra, in ogni caso che non interferiscano negativamente con le visuali dalla strada e che siano coerenti con la geomorfologia dell'ambito evitando eccessivi modellamenti del profilo orografico.		
	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 circonvallazione, per costituire schermatura visiva.		

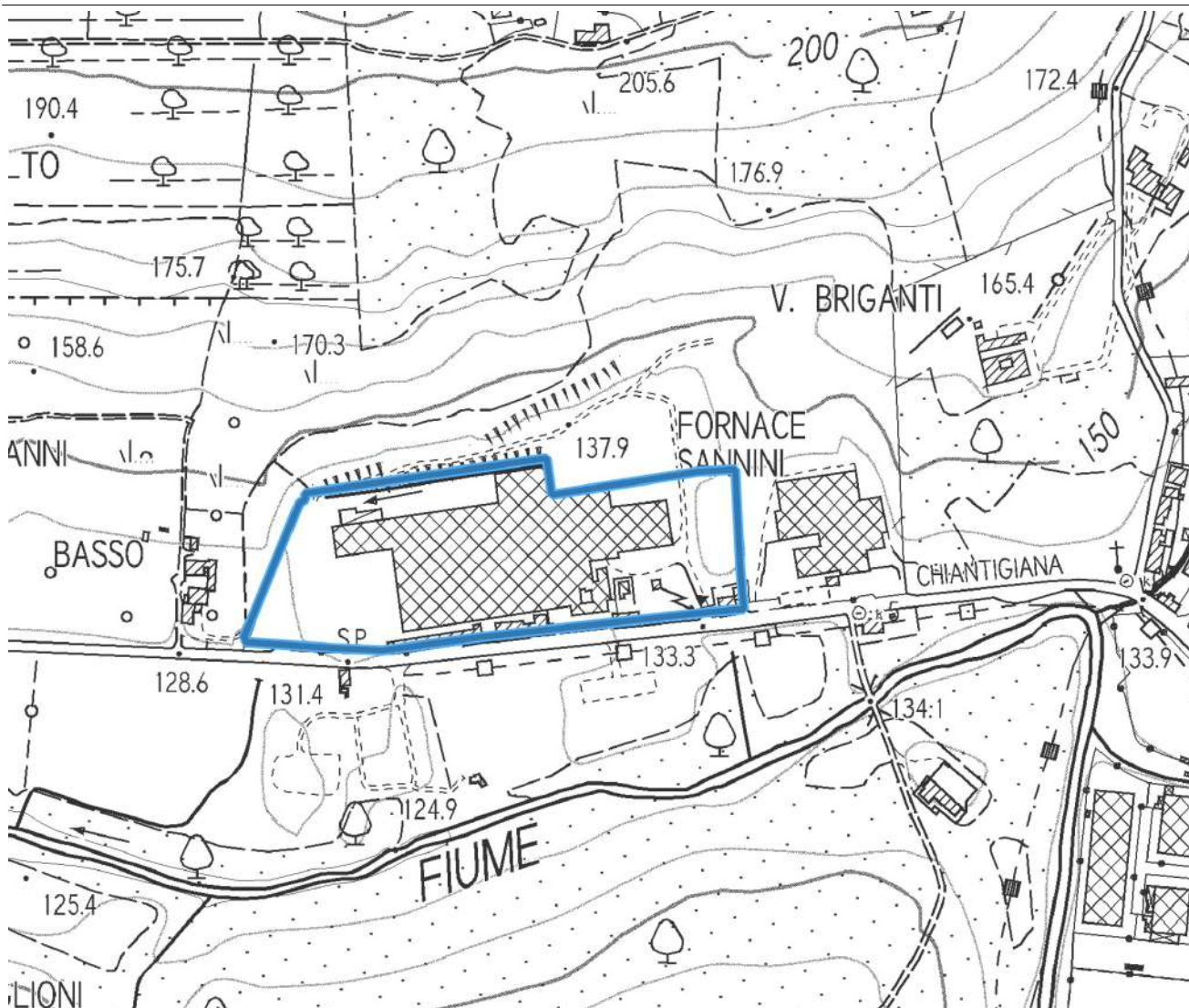
	Deve essere evitata la dispersione di edifici, manufatti, piazzali. I piazzali necessari al montaggio delle strutture temporanee, necessarie per la realizzazione ed il ricovero dei carri prima delle manifestazioni, dovranno avere fondo non pavimentato e non asfaltato. Le suddette strutture dovranno essere rimosse dopo l'utilizzo. Le aree di pertinenza dovranno essere in prevalenza sistemate a verde con le caratteristiche attuali di verde rurale, con alberature e siepi a macchie. Il verde dovrà essere collocato in particolare a schermatura degli edifici verso la circonvallazione ed a corredo della nuova viabilità e dei piazzali.
Condizioni alla trasformazione	Dovranno essere rispettate le norme vigenti relative alle aree attraversate dal fuoco.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata agli "Ambiti periurbani" di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	3 Fondovalle della Greve
Descrizione	L'area si colloca lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, ad ovest nel Centro Abitato del Ferrone; stretto tra l'infrastruttura carrabile e il versante collinare modellato dall'attività estrattiva. L'ambito risulta ad oggi abbandonato dalle attività industriali artigianali che si svolgevano, in particolare l'estrazione di argilla e la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Le strutture si caratterizzano di alcuni edifici storici, con caratteri tipici dell'archeologia industriale, localizzati sul confine che dà sulla strada e che compongono una cortina muraria, insieme al muro di cinta, continua e interrotta solo dagli accessi. Gli edifici interni al lotto sono più recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali.
Finalità	Recupero dell'area industriale, con funzioni diverse dall'Industriale Artigianale. Ammettendo la sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, purché la SE totale delle trasformazioni non superi la SE esistente.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 36.095,00 • Superficie edificata esistente circa mq 15.900 • Industriale artigianale (dismessa)
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale

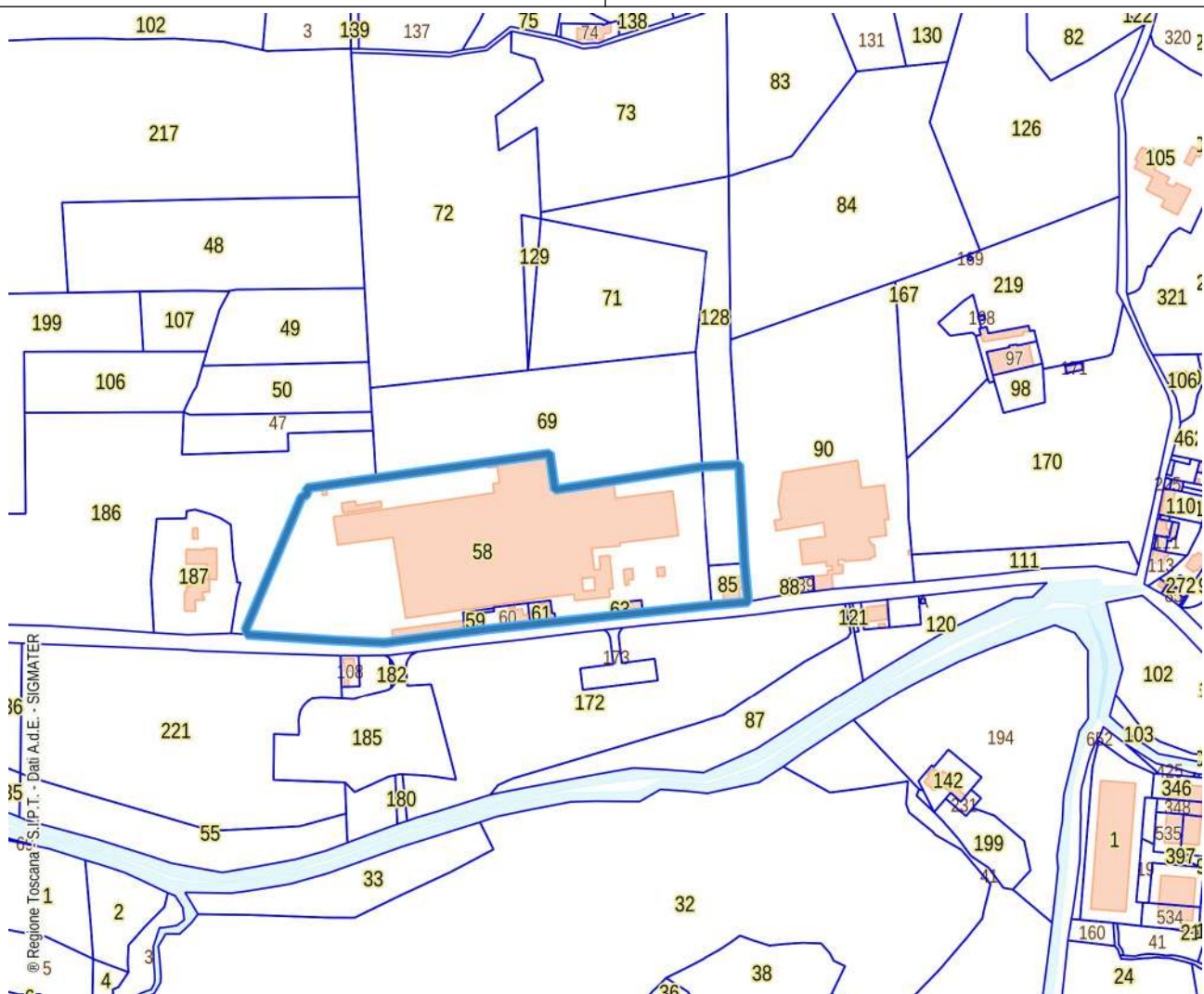


Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 52	n. 58, 59, 60, 61, 63, 64, 85, 128 (in parte)



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud-ovest, a volo d'uccello



n. 2 – Visuale da sud, da Via Chiantigiana



n. 3 – Visuale da nord-est, dalla cava di argilla

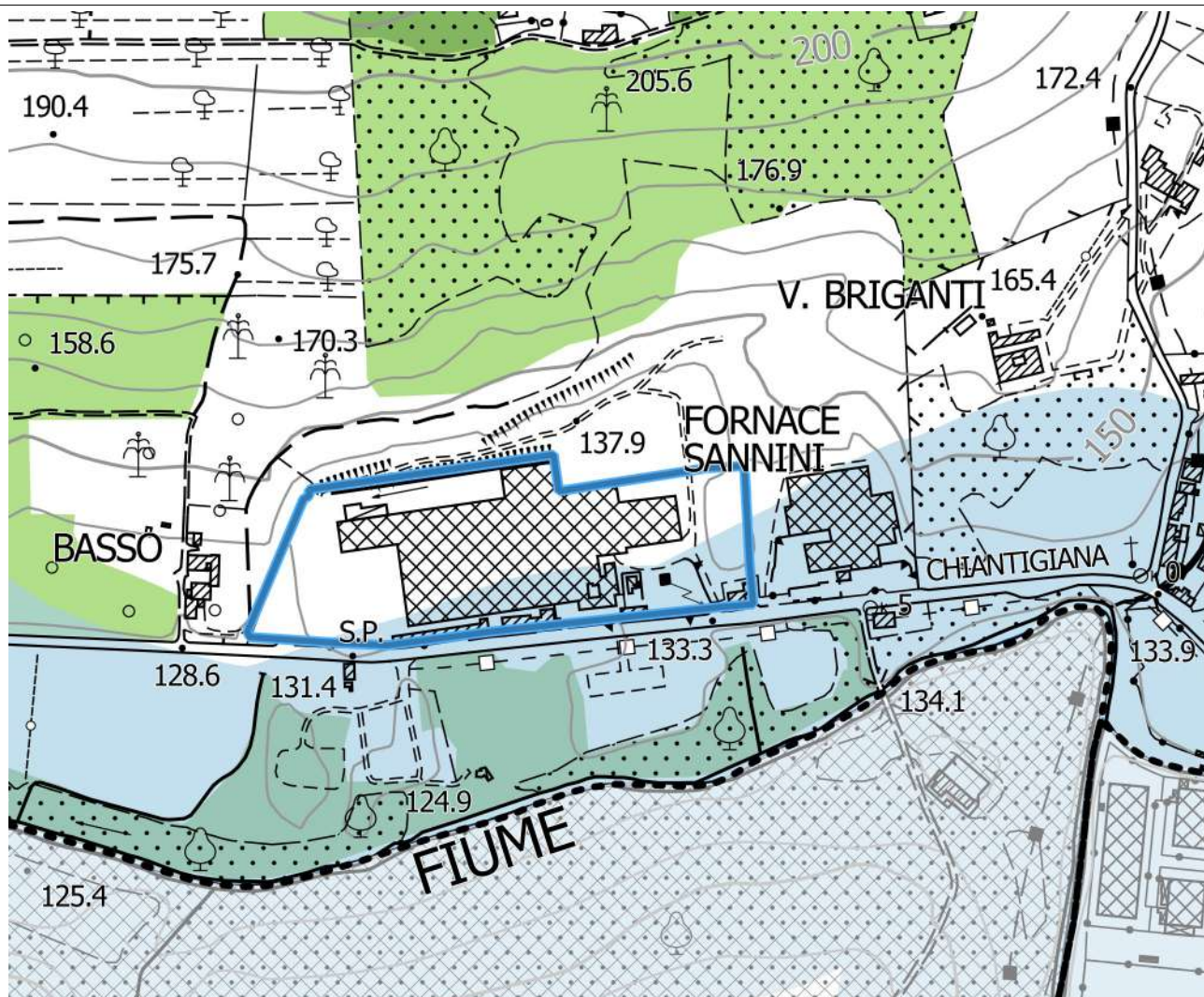


4 – Visuale da sud-ovest, da Via Chiantigiana



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

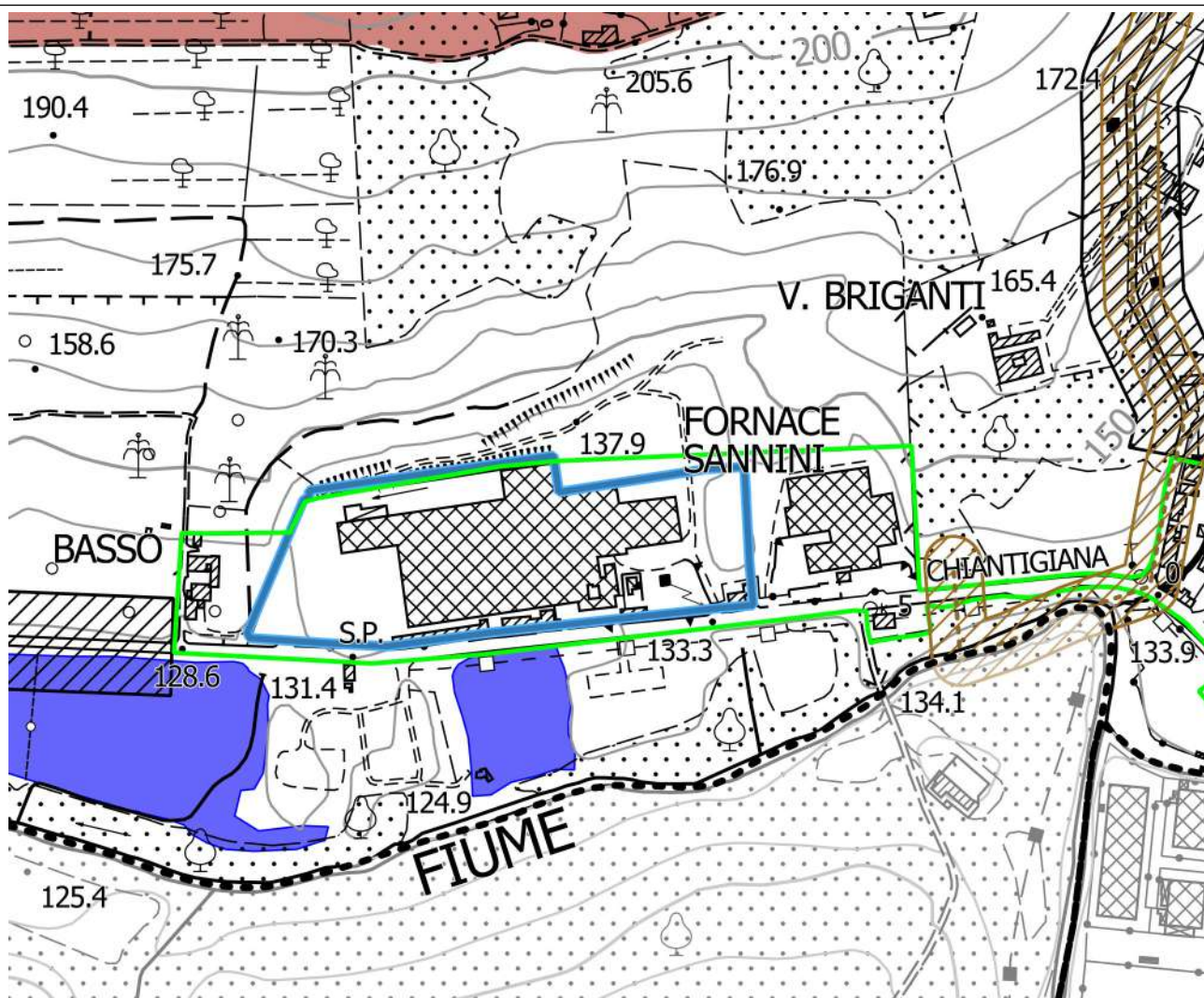
Aree tutelate

Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]**Legenda**

--- Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - ☐ vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS)

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

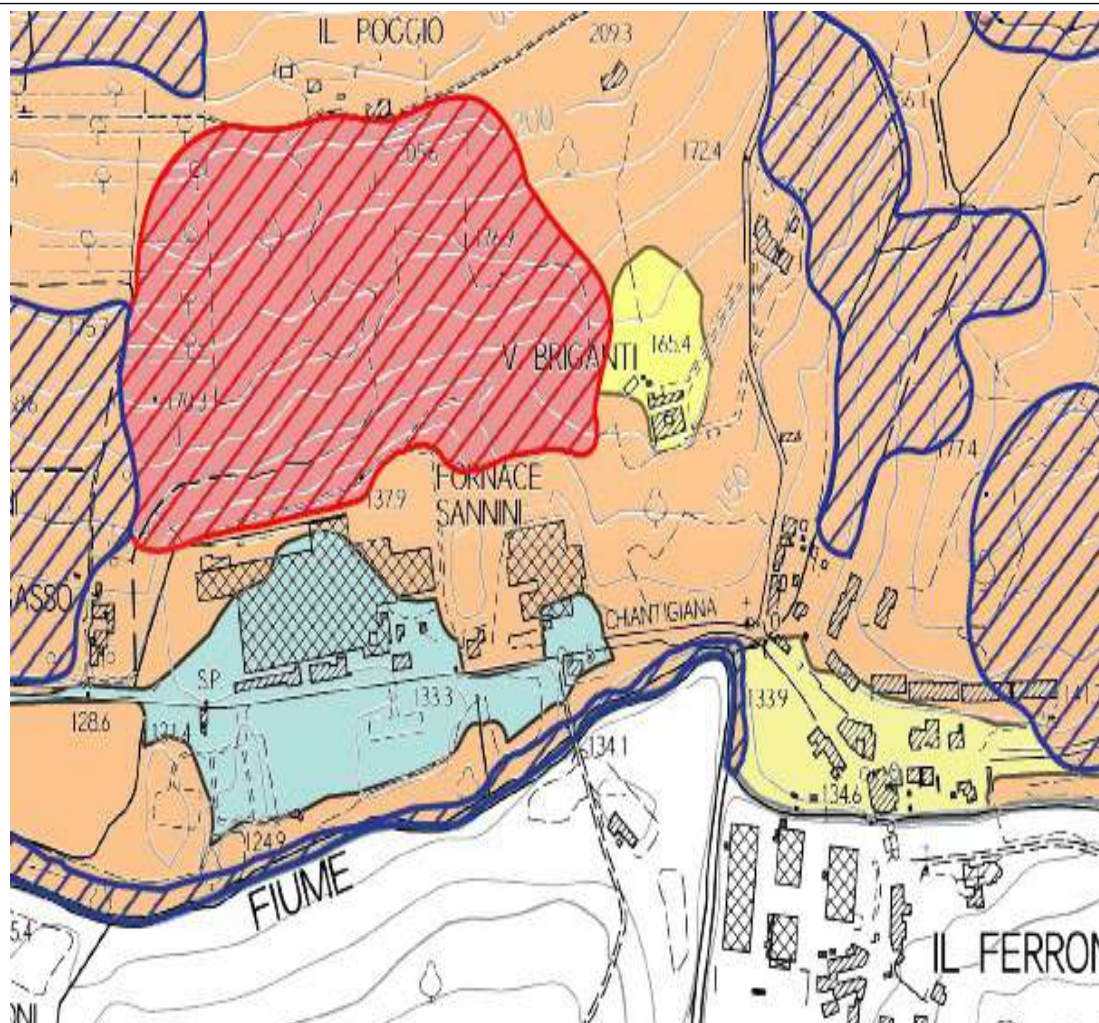
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 scendenze 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 della 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)
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

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

Pericolosità geologica	Gran parte della porzione del comparto, generalmente compresa all'interno del perimetro dell'edificato esistente risulta in classe di pericolosità geomorfologica bassa G1. Le porzioni del fabbricato tergali (quelli più prossime al retrostante versante collinare argillitico scenario della trascorsa attività estrattiva) sono classificate in classe di pericolosità geologica elevata G3 in quanto zone contermini e contigue all'area di ex cava che oggi presenta diffusi fenomeni di franosità attiva pervasivi sull'intero versante. Il settore il comparto (all'esterno del comparto stesso) risulta affetto da fenomeni di franosità attiva arealmente diffusi, su tutto il fronte di ex cava, con classificazione di pericolosità geologica molto elevata G4.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G1 (bassa), la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia

(NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, in caso di realizzazione di piani interrati verifiche di stabilità dei fronti di scavo).

Nel caso si debba procedere a realizzazione di volumetrie nei settori di monte che ricadono in classe di pericolosità G3 (elevata), si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto).

Nel caso si prevedano modellazioni morfologiche nel settore settentrionale del comparto si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

Per gli interventi in tale limitato settore settentrionale gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

In relazione alla prossimità con il limite di comparto settentrionale, con l'area di ex cava esposta sul versante collinare interessato da diffusi fenomeni di franosità diffusa, si ritiene che si preclude la possibilità edificatoria nel settore ricadente, comunque all'esterno del comparto, in classe di pericolosità geologica G4/P4 in relazione al divieto di edificazione di cui all'art. 10 di cui alle Norme di Attuazione e Allegati del PAI del Bacino Nazionale del Fiume Arno ed alla mancata osservanza della presente pianificazione dei criteri e delle indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.

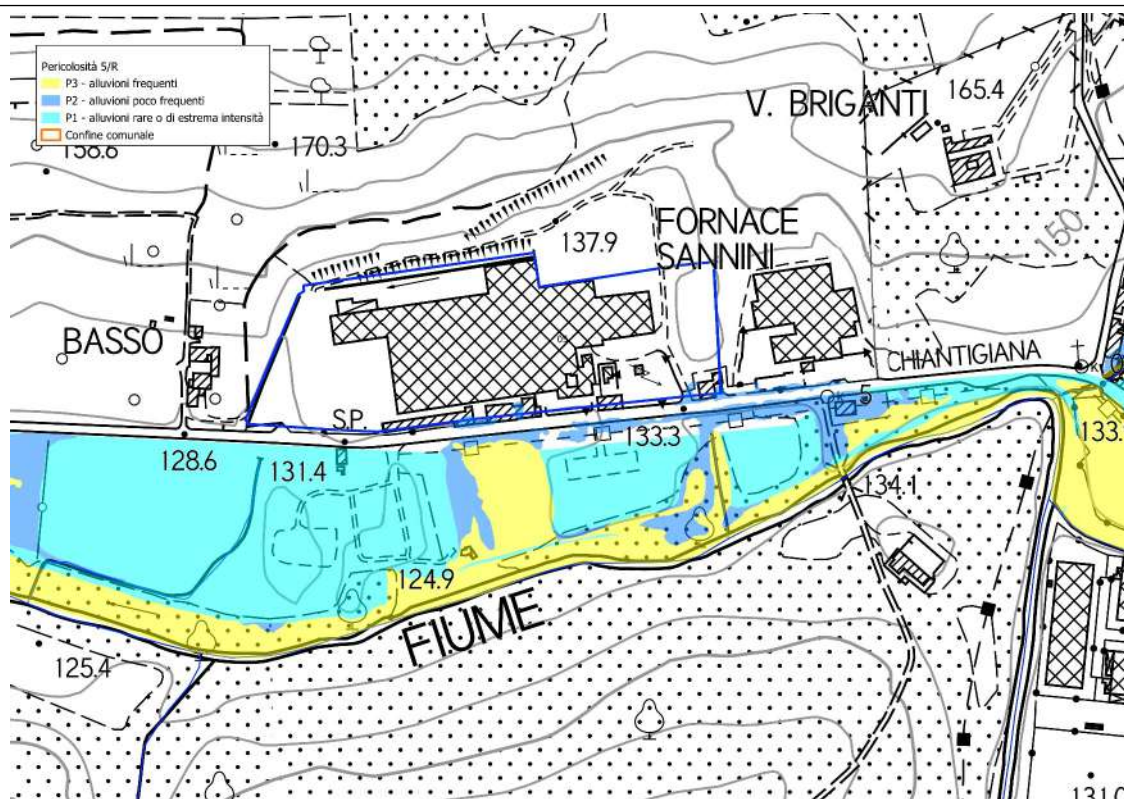
In relazione a tale conclamato aspetto, per la realizzazione dell'intervento nelle aree classificate in pericolosità geologica G1 e G3, già a livello di Piano Attuativo, si prescrivono specifiche indagini geognostiche e sismiche, estese al versante retrostante, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.

Per la realizzazione del comparto nel suo complesso si prescrive inoltre, al fine della salvaguardia da rischio geologico, la realizzazione di un'opera di difesa, anche in terra, del tipo "berma di contenimento" dei materiali che possano discendere e/o colare dalla scarpata retrostante l'area di insediamento, il cui dimensionamento (larghezza alla base ed in testa ed altezza) dipendano dalle previsioni dell'evento gravitativo atteso (si prescrive comunque, a tal fine, una fascia di inedificabilità sul margine settentrionale del comparto, di non meno di 10/15 ml da destinare

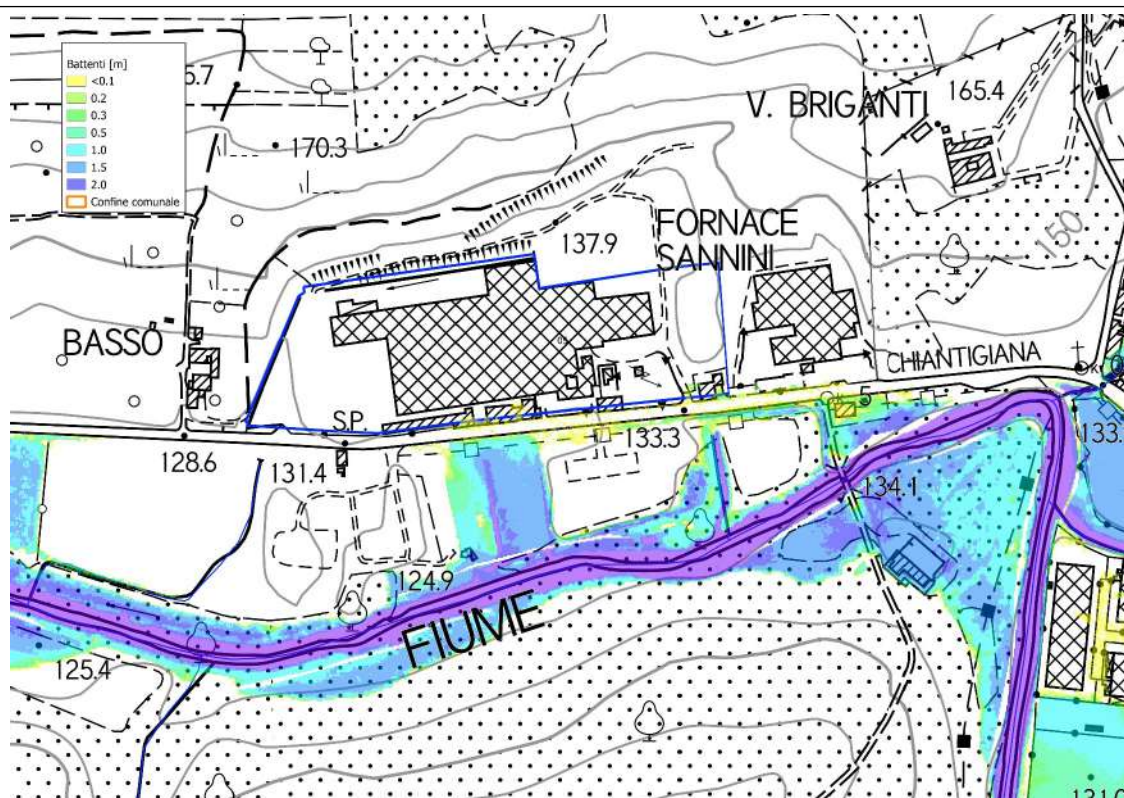
esclusivamente alla realizzazione di tale opera di difesa passiva). Si prescrivono inoltre la corretta regimazione, sul coronamento di monte del vasto dissesto in franosità diffusa, delle acque superficiali vaganti e la loro corretta raccolta ed allontanamento dall'area in esame al fine di evitare il progredire degli eventi di dissesto e l'attività erosiva sul limite di scarpata e sulla sottostante acclive versante oltre alla predisposizione e mantenimento di idonei sistemi di controllo e prevenzione di fenomeni erosivi sul versante stesso.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

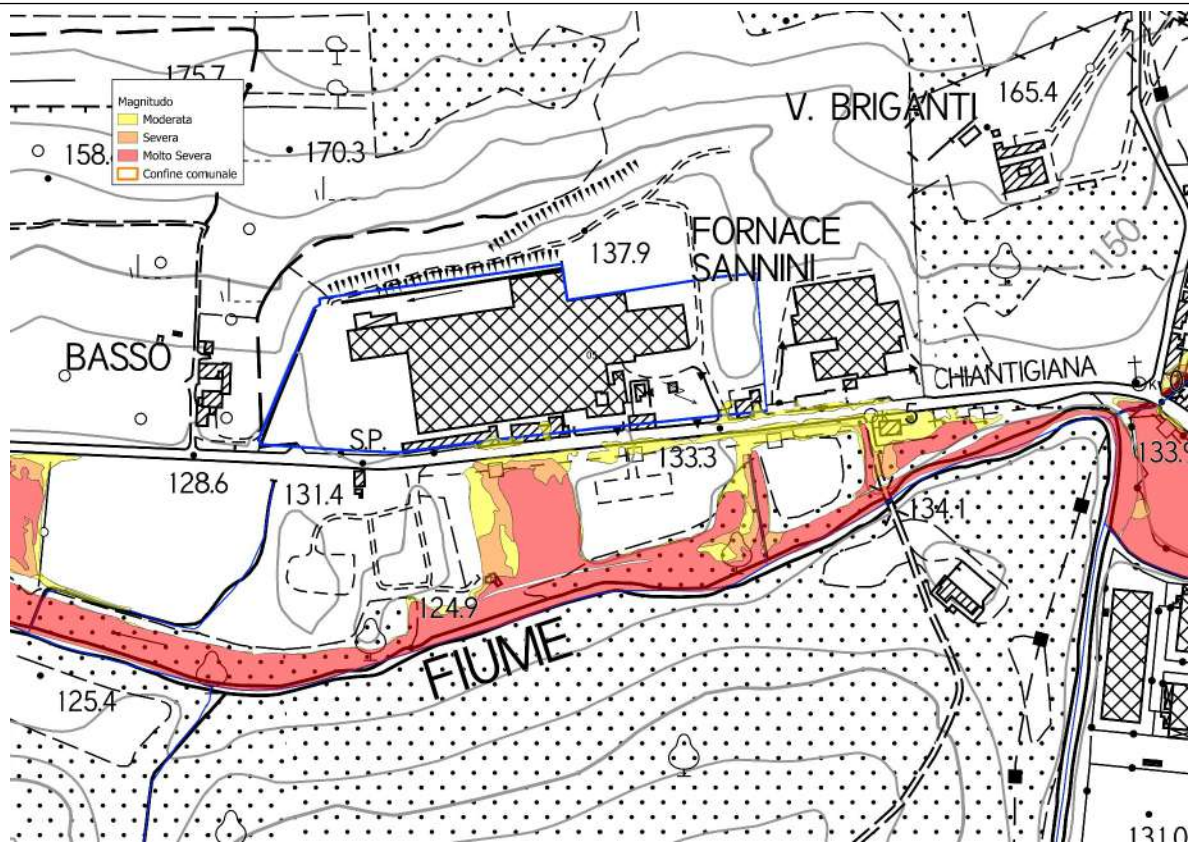
Estratto dalla carta pericolosità idraulica da PS



Estratto dalla carta battenti Tr200 da PS



Estratto dalla carta magnitudo idraulica da PS



Pericolosità idraulica	L'area ricade marginalmente in pericolosità idraulica P2 (alluvioni poco frequenti). I battenti di esondazione per Tr 200 anni al margine della via Chiantigiana sono mediamente inferiori a 20cm. La magnitudo risulta moderata.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. L'area ricade marginalmente in pericolosità idraulica P2. L'intervento consiste in un recupero dell'area e del complesso immobiliare dismesso dell'ex Fornace Sannini con riqualificazione complessiva dell'abitato del Ferrone ed eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione del parco fluviale del fiume Greve. L'intervento ricade nell'art. 12 della L.R. 41 in quanto si tratta di interventi sul patrimonio edilizio esistente. Ai sensi del comma 2 per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Ai sensi del comma 4 per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). Ai sensi del comma 6 sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). La quota di messa in sicurezza idraulica è fissata assumendo un franco di 30cm rispetto al livello di esondazione Tr200. La quota di messa in sicurezza varia lungo il

fronte su via Chiantigiana da est a ovest da 130.95 m s.l.m. (battente 130.65 m s.l.m.) a 129.80 m s.l.m. (battente 129.50 m s.l.m.). Nel caso di volumi interrati le quote sono aumentate di 20cm.

Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Nel caso specifico dovranno essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare.

Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità:

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo". Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

L.R. 41/2018 Art. 8

Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:

	a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; a) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; b) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; c) interventi di difesa locale.
--	---

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti, presenti nelle ortofoto del 1954
Da mantenere

 Edifici esistenti principali, di indirizzo per l'individuazione dell'area di localizzazione della SE di riuso

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della SE di riuso

 Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi

 Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro



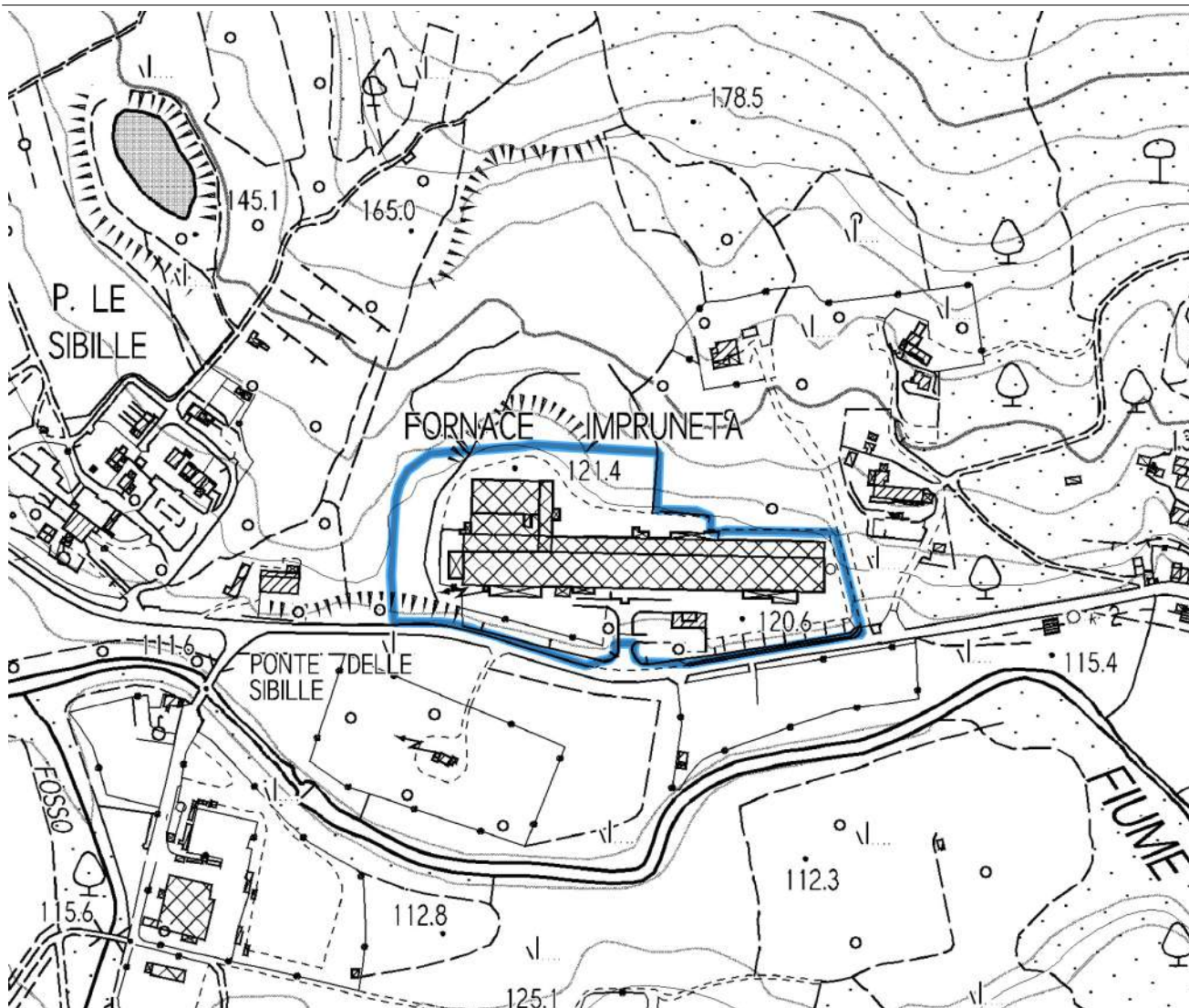
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq circa 36.095,00 SE riuso mq circa 15.900,00 SE nuova edificazione mq 0,00 Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti Destinazioni d'uso: Le categorie funzionali ammesse, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014, sono: Commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo, artigianale, residenziale; le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno, mentre per quanto riguarda la SE con funzione Residenziale non potrà superare i 3.000 mq.
Dotazione di standard	
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale)
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo degli edifici e dei manufatti esistenti. Quantificazione superficie edificata esistente. Rilievo strumentale dell'area. Rilievi specifici dell'ex area di cava.
Disposizioni normative	La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione tramite il cambio di destinazione d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve. Gli edifici esistenti non rivestono un particolare valore architettonico ma conservano valore testimoniale, in particolare le strutture che creano la cortina muraria a ridosso dell'infrastruttura carrabile e l'edificio principale con il suo chiostro, che risultano presenti già dalle foto aeree del 1954. L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area, degli edifici più antichi e della cava, tramite la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale, turistico e di innovazione mediatica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente, delimitata dal Piano Regionale Cave come 'Giacimento Potenziale'. Il progetto di Piano di Recupero deve essere redatto con criteri paesaggistici. L'area di cava deve essere assoggettata a interventi specifici di recupero e ripristino ambientali, in coerenza con gli interventi previsti nell'area della fornace, a formare un unico ambito di trasformazione caratterizzato da elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica. In fase di definizione delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi rilievi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione.

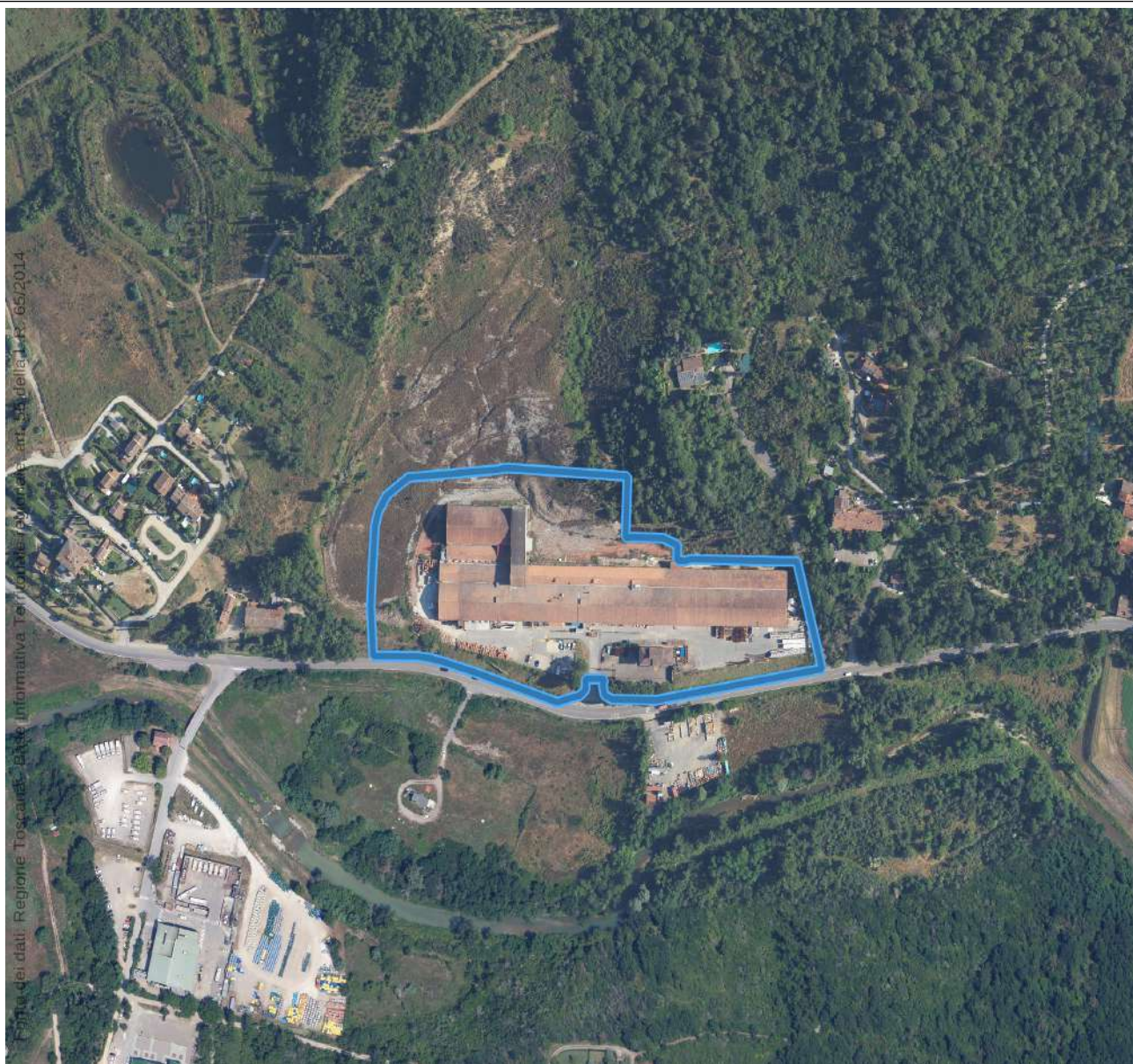
	Dovranno essere prevalentemente conservati gli edifici principali esistenti, soggetti a recupero ed eventuale ampliamento delle superfici edificate, potranno essere previste nuove edificazioni che seguano comunque i caratteri architettonici tipici del contesto al fine di raggiungere alti livelli di corretto inserimento paesaggistico. I nuovi volumi tecnici, se necessari, potranno avere altezze superiori rispetto a quelle indicate, ma dovranno essere comunque analizzati e studiati i rapporti con il contesto e gli edifici circostanti. Devono essere eliminati annessi e superfetazioni. Le diverse destinazioni d'uso dovranno essere correttamente integrate fra loro, per evitare impatti negativi sulle destinazioni degli usi produttivi su altri usi (ad es. il turistico). E' ammesso il frazionamento interno degli edifici. Deve essere perseguita la massima qualità dell'insediamento e delle aree scoperte, evitando che piazzali e parcheggi siano realizzati con caratteristiche urbane e diventino prevalenti nella percezione degli spazi aperti. A tale scopo le aree libere dovranno essere oggetto di specifica progettazione paesaggistica, essere corredate da verde e dovranno qualificare il fronte lungo la via Chiantigiana. I frazionamenti delle aree pertinenziali dovranno essere limitati a quanto strettamente necessario e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tali da evitare la configurazione tipica dei complessi residenziali a schiera. Non dovranno essere alterate le caratteristiche orografiche del terreno, che dovranno costituire elemento qualificante della progettazione. Sono ammesse le attività di ristorazione. Non è ammesso aumento di volume rispetto all'esistente legittimo. Eventuali volumi secondari esistenti possono essere soggetti a interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento della superficie edificata legittima preesistente, e possono essere ricollocati internamente all'area di intervento purché realizzate con tipologie e inserimento coerenti con l'intorno. Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.
Condizioni alla trasformazione	Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata ad area tipo art. 64.1.d) LR 65/2014, ambito "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme e senza ampliamenti.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	3 Fondovalle della Greve
Descrizione	L'area si colloca lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, in località le Sibille; stretto tra l'infrastruttura carrabile e il versante collinare modellato dall'attività estrattiva di argilla. L'ambito è ad oggi parzialmente utilizzato, in particolare per la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Le strutture si caratterizzano di edifici recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali.
Finalità	Recupero dell'area industriale, con integrate funzioni miste di: Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo . La strategia dell'intervento, per quanto concerne le attività artigianali e commerciali che si insedieranno, può prevedere anche una loro diretta correlazione con la filiera del cotto imprunetino.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 37.431 • Superficie edificata esistente circa mq 10.800 • Industriale artigianale
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente, con un incremento della superficie edificabile legittima esistente (SE) non superiore a 2500 mq

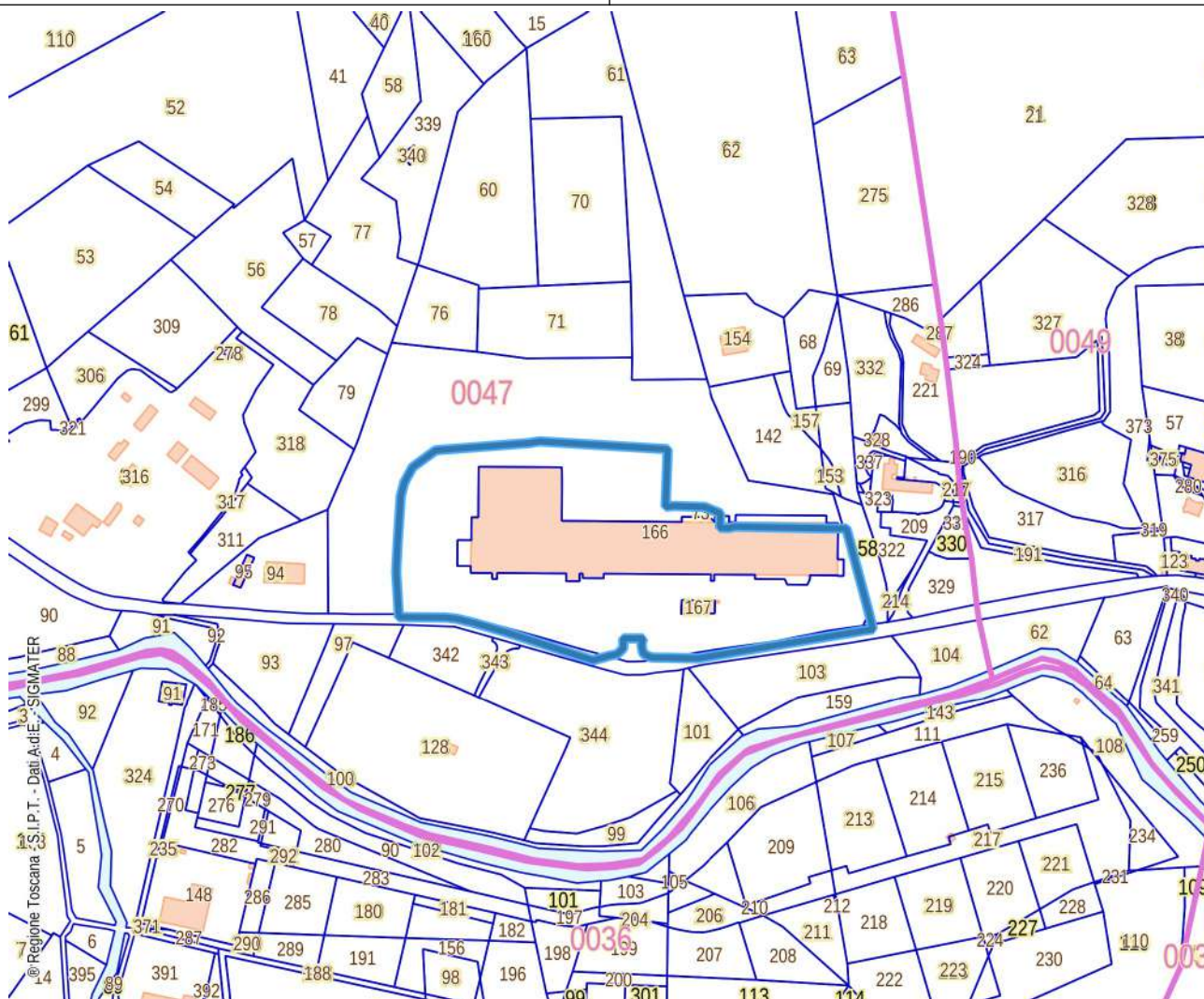
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche**Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale**

Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 47	n. 156, 167, 73



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud-ovest, Da via Chiantigiana



n. 2 – Visuale da sud-est, da Via Chiantigiana



n. 3 – Visuale da sud, a Via Chiantigiana sull'ingresso principale



n. 4 – Visuale da ovest, sul complesso



n. 6 – Visuale verso nord, sulla cava



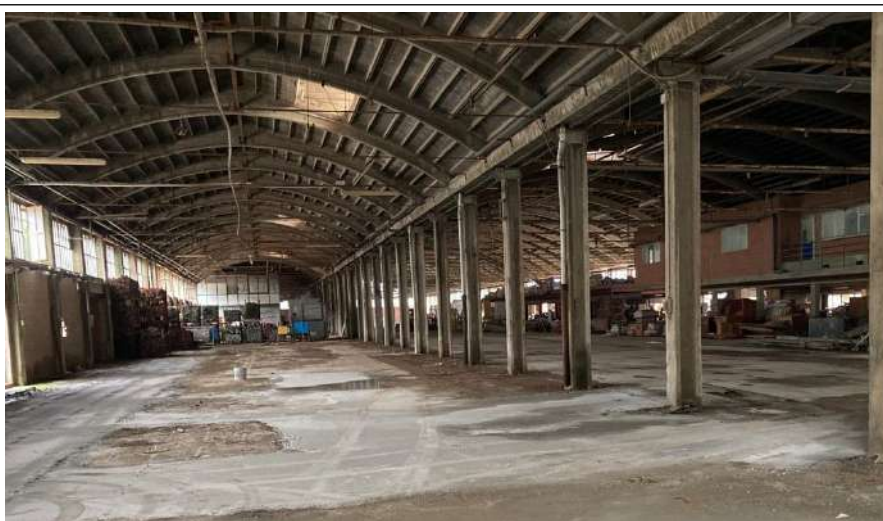
n. 7 – Visuale da ovest, sul retro del complesso



n. 8 – Visuale da sud ovest, dal fiume Greve verso l'area

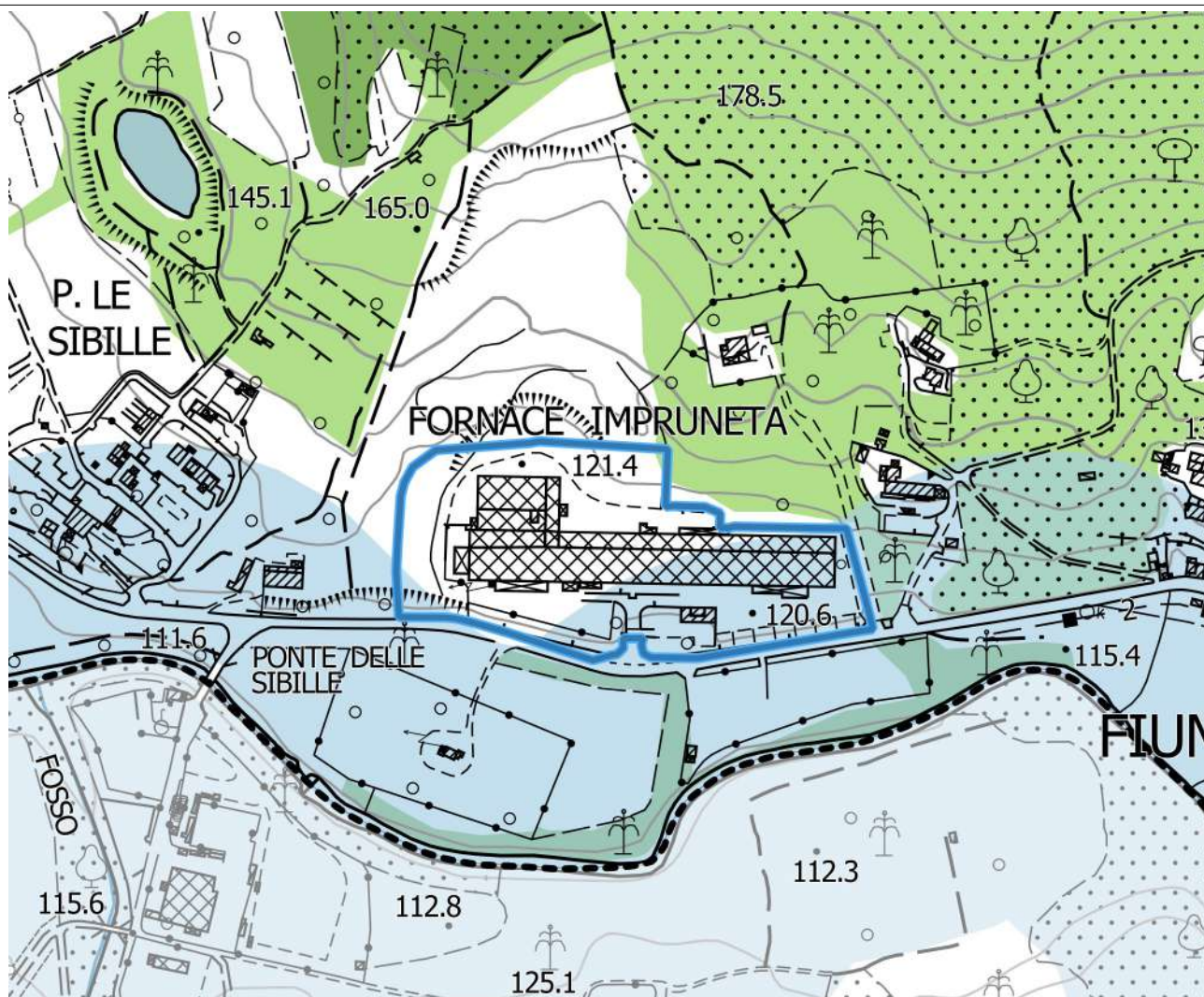


n. 9 – Visuale interna del complesso



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

--- Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

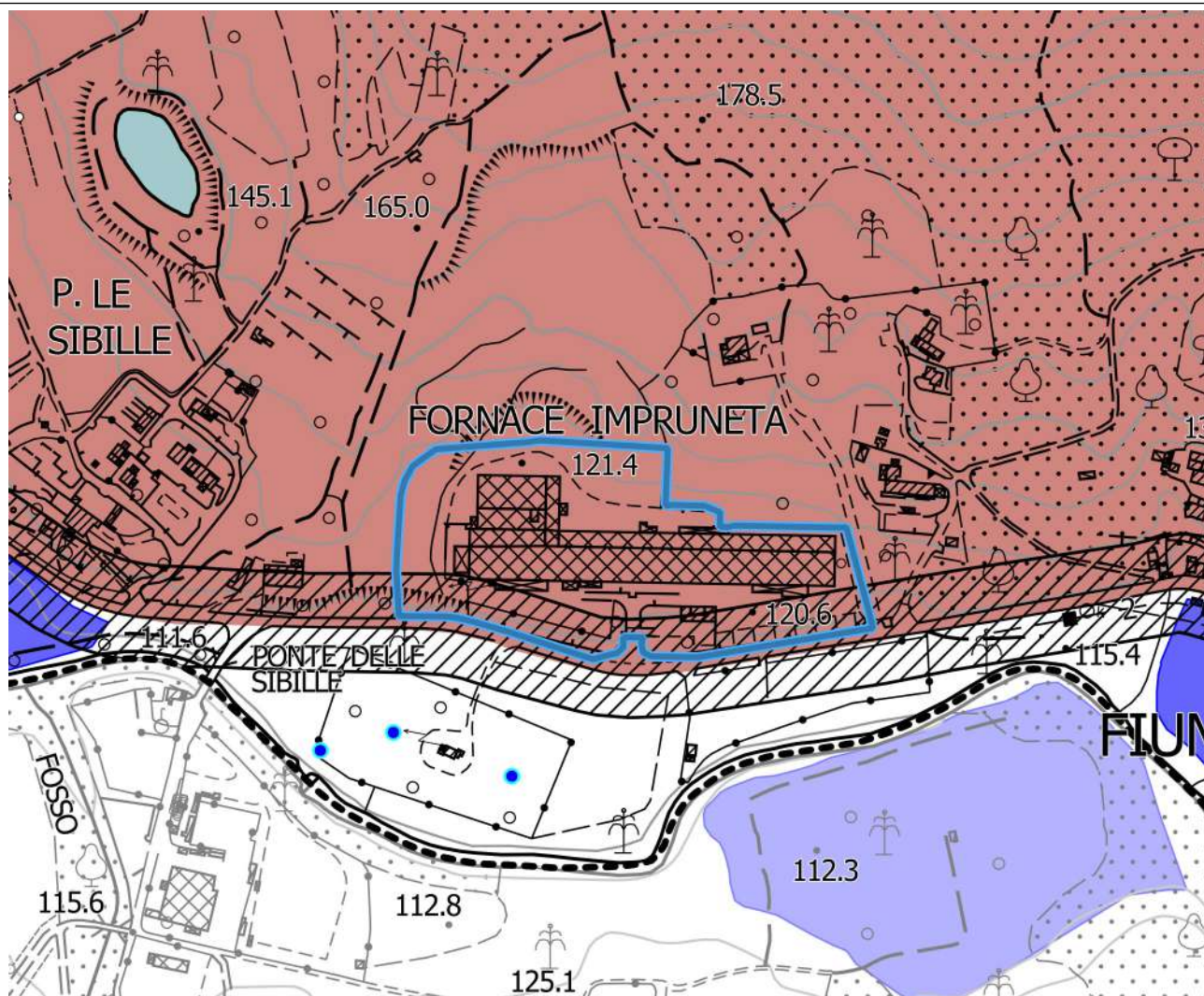
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ■ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche**Tutele ambientali (da PS)**

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

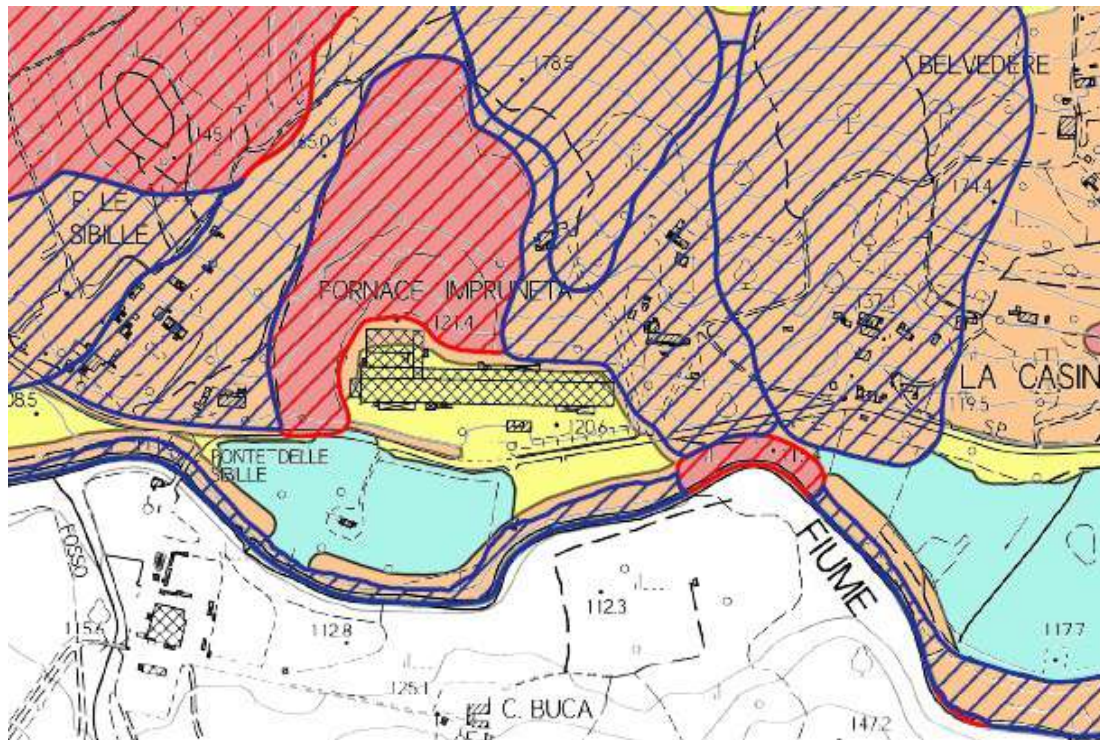
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



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 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 della 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)

Pericolosità geologica	Gran parte della porzione del comparto, generalmente compresa all'interno del perimetro dell'edificio esistente risulta in classe di pericolosità geomorfologica media G2. Le porzioni del fabbricato tergalì (quelli più prossime al retrostante versante collinare argillitico scenario della trascorsa attività estrattiva) sono classificate in classe di pericolosità geologica molto elevata G4 in quanto zone con fenomeni di franosità attiva (zona d'unghia di frana attiva in corrispondenza della parte basale della ex cava) e in classe di pericolosità elevata G3 contermini e contigue all'area di ex cava in frana attiva. Il limitato settore in G4 risulta inoltre classificato in classe P4 di pericolosità da frana del PAI Distrettuale Appennino Settentrionale e pertanto soggetto alla disciplina di cui all'art 10 delle Norme di Attuazione del PAI del Bacino del Fiume Arno.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G2 (media) la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, in caso di realizzazione di piani interrati verifiche di stabilità dei fronti di scavo).

Nel caso si debba procedere a realizzazione di volumetrie nei settori di monte che ricadono in classe di pericolosità G3 (elevata), si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto).

Nel caso si prevedano modellazioni morfologiche nel settore settentrionale del comparto si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

Per gli interventi in tale limitato settore settentrionale gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporre opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

In relazione alla prossimità con il limite di comparto settentrionale, con l'area di ex cava esposta sul versante collinare interessato da diffusi fenomeni di franosità diffusa, si ritiene che si precluda la possibilità edificatoria nel settore ricadente, comunque all'esterno del comparto, in classe di pericolosità geologica G4/P4 in relazione al divieto di edificazione di cui all'art. 10 di cui alle Norme di Attuazione e Allegati del PAI del Bacino Nazionale del Fiume Arno ed alla mancata osservanza della presente pianificazione dei criteri e delle indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.

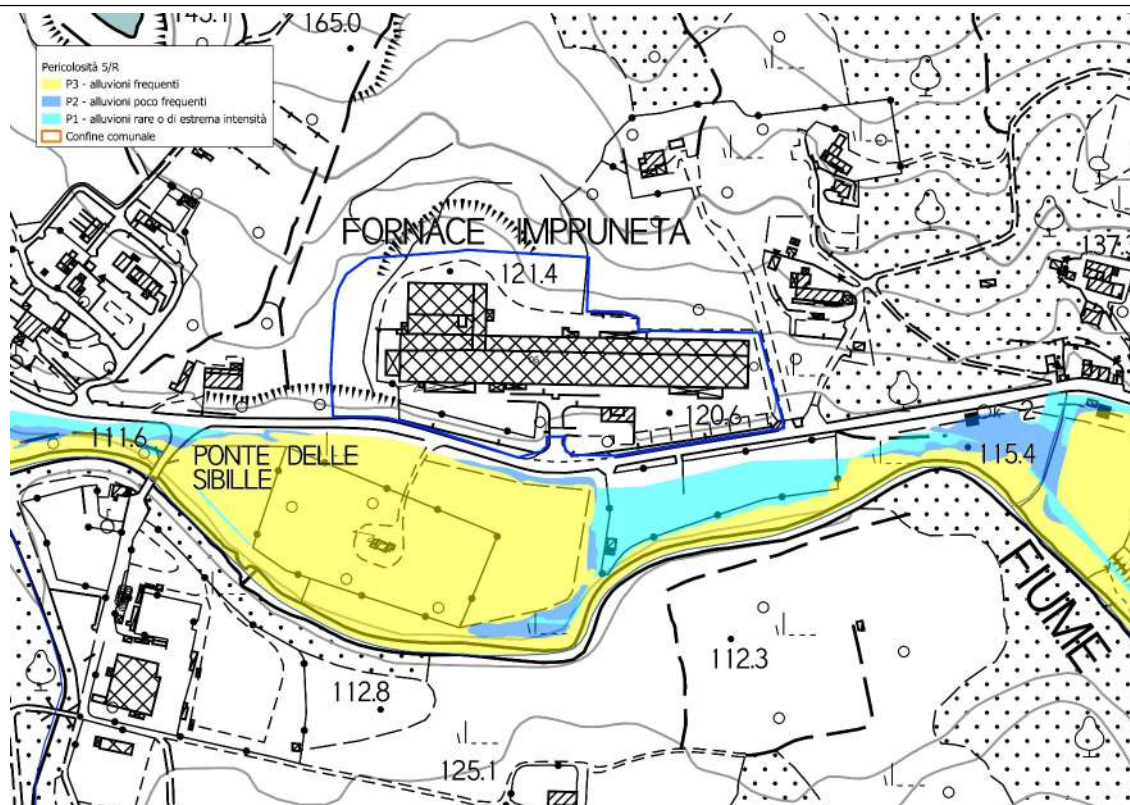
In relazione a tale conclamato aspetto, per la realizzazione dell'intervento nelle aree classificate in pericolosità geologica G1 e G3, già a livello di Piano Attuativo, si prescrivono specifiche indagini geognostiche e sismiche, estese al versante retrostante, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.

Per la realizzazione del comparto nel suo complesso si prescrive inoltre, al fine della salvaguardia da rischio geologico, la realizzazione di un'opera di difesa, anche in terra, del tipo "berma di contenimento" dei materiali che possano discendere e/o colare dalla scarpata retrostante l'area di insediamento, il cui dimensionamento (larghezza alla base ed in testa ed altezza) dipendano dalle previsioni dell'evento gravitativo atteso (si prescrive comunque, a tal fine, una fascia di inedificabilità sul margine settentrionale del comparto, di non meno di 10/15 ml da destinare esclusivamente alla realizzazione di tale opera di difesa passiva). Si prescrivono inoltre la corretta regimazione, sul coronamento di monte del vasto dissesto in franosità diffusa, delle acque superficiali vaganti e la loro corretta raccolta ed allontanamento dall'area in esame al fine di evitare il progredire degli eventi di

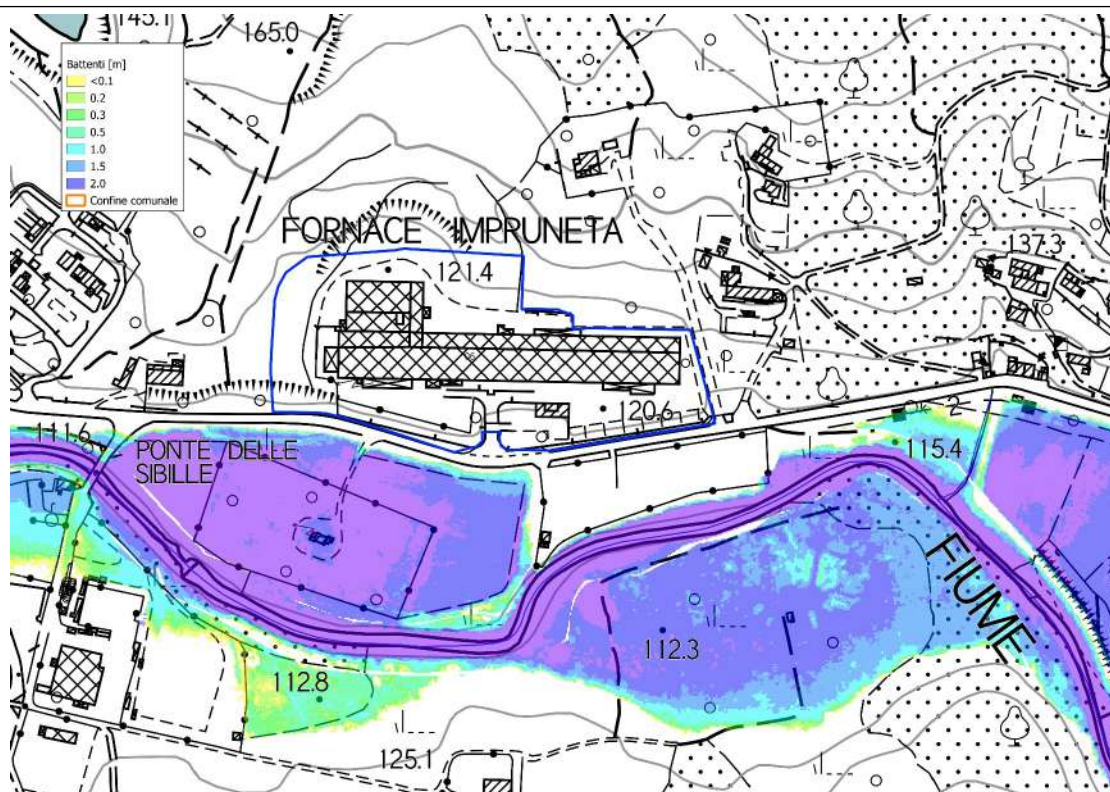
	dissesto e l'attività erosiva sul limite di scarpata e sulla sottostante acclive versante oltre alla predisposizione e mantenimento di idonei sistemi di controllo e prevenzione di fenomeni erosivi sul versante stesso.
--	--

	Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.
--	--

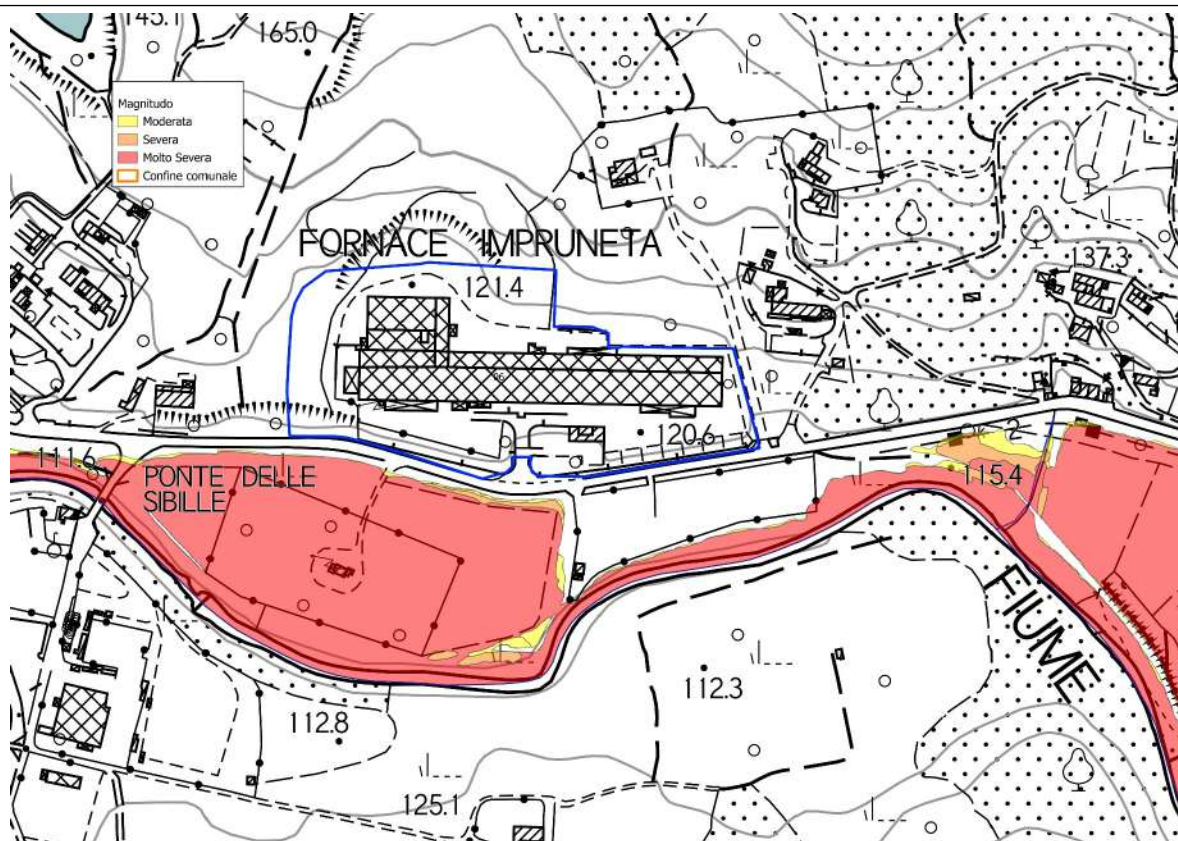
Estratto dalla carta pericolosità idraulica da PS



Estratto dalla carta battenti Tr200 da PS



Estratto dalla carta magnitudo idraulica da PS



Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. In questo caso non vi sono prescrizioni. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Nel caso specifico dovranno essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione della aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST)

	(indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria). 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). 3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei. 4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo". Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.
--	--

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della viabilità di accesso e per il reperimento di parcheggi

 Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 37.431 SE riuso circa mq 10.800 SE nuova edificazione mq 2.500 (ampliamento edifici esistenti all'interno della sagoma) Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti Destinazioni d'uso: Le categorie funzionali ammesse, ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014, sono: Industriale artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo; le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno.
Dotazione di standard	
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale)
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo degli edifici e dei manufatti esistenti. Quantificazione superficie edificata esistente. Rilievo strumentale dell'area. Rilievi specifici dell'ex area di cava.
Disposizioni normative	La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve. Gli edifici esistenti non rivestono un particolare valore architettonico ma conservano valore testimoniale. L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area e del capannone industriale ex Impruneta srl dismesso con la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale e produttivo, eventualmente integrato con una parte turistica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente, come delimitata dal Piano Regionale Cave come 'Giacimento Potenziale'. Il progetto di Piano di Recupero deve essere redatto con criteri paesaggistici. L'area di cava deve essere assoggettata a interventi specifici di recupero e ripristino ambientali, in coerenza con gli interventi previsti nell'area della fornace, a formare un unico ambito di trasformazione caratterizzato da elevata qualità architettonica, ambientale e paesaggistica. In fase di definizione delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi rilievi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale (anche perché rappresentativi della tipica produzione locale) da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o la demolizione. Dovranno essere prevalentemente conservati gli edifici principali esistenti, soggetti a recupero ed eventuale ampliamento delle superfici edificate all'interno della sagoma,

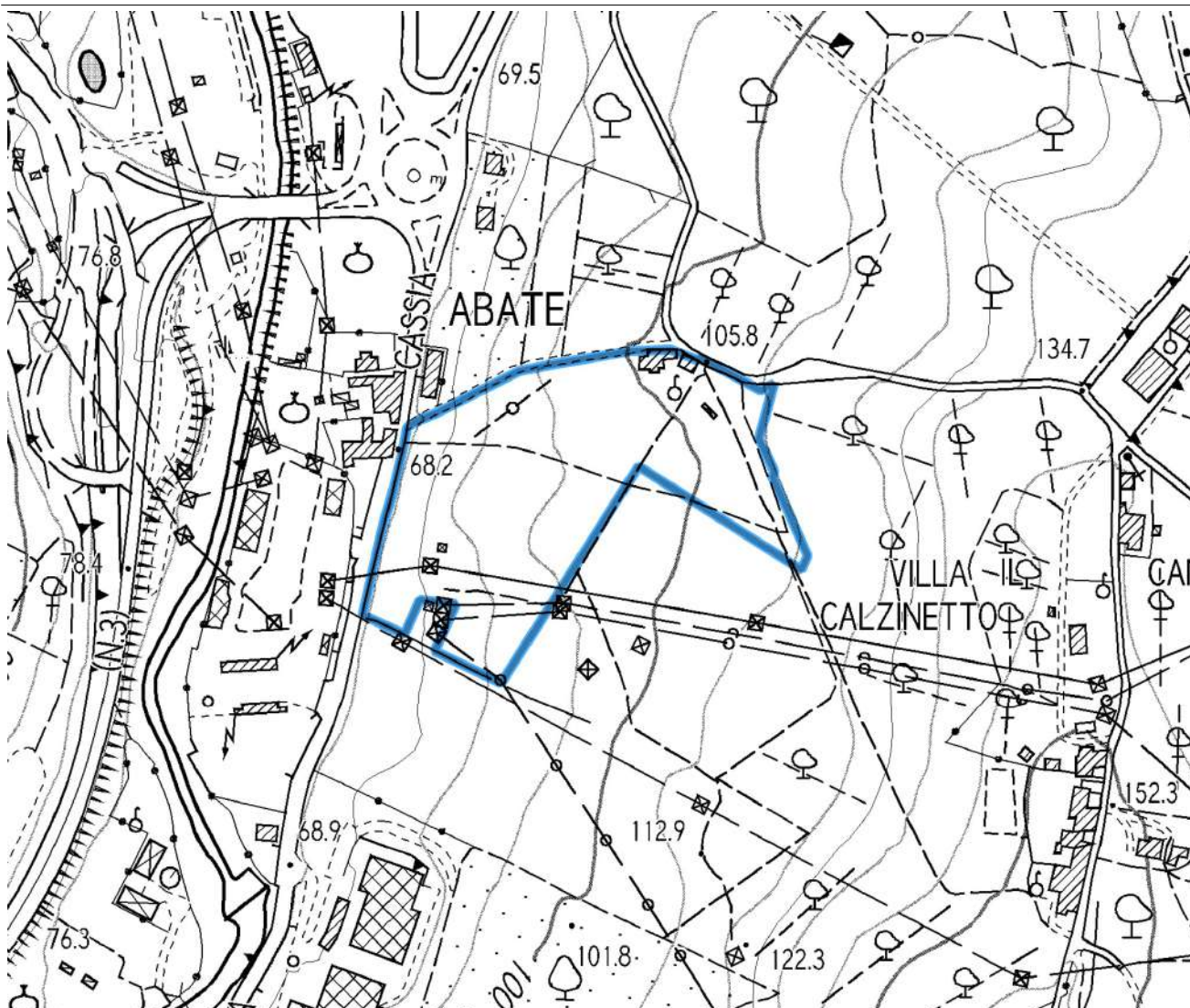
	senza ampliamenti esterni. Devono essere eliminati annessi e superfetazioni. Le diverse destinazioni d'uso dovranno essere correttamente integrate fra loro, per evitare impatti negativi sulle destinazioni degli usi produttivi su altri usi (ad es. il turistico). E' ammesso il frazionamento interno degli edifici. Deve essere perseguita la massima qualità dell'insediamento e delle aree scoperte, evitando che piazzali e parcheggi siano realizzati con caratteristiche urbane e diventino prevalenti nella percezione degli spazi aperti. A tale scopo le aree libere dovranno essere oggetto di specifica progettazione paesaggistica, essere corredate da verde e dovranno qualificare il fronte lungo la via Chiantigiana. I frazionamenti delle aree pertinenziali dovranno essere limitati a quanto strettamente necessario e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tali da evitare la configurazione tipica dei complessi residenziali a schiera. Non dovranno essere alterate le caratteristiche orografiche del terreno, che dovranno costituire elemento qualificante della progettazione. Sono ammesse le attività di ristorazione. È sempre ammessa l'attività di lavorazione e vendita del cotto. Non è ammesso aumento di volume rispetto all'esistente legittimo. Eventuali volumi secondari esistenti possono essere soggetti a interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento della superficie edificata legittima preesistente, e possono essere ricollocati internamente all'area di intervento purché realizzate con tipologie e inserimento coerenti con l'intorno. Eventuali nuovi accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere concordati dagli enti gestori.
Condizioni alla trasformazione	Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata ad area tipo art. 64.1.d) LR 65/2014, ambito "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme e senza ampliamenti.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

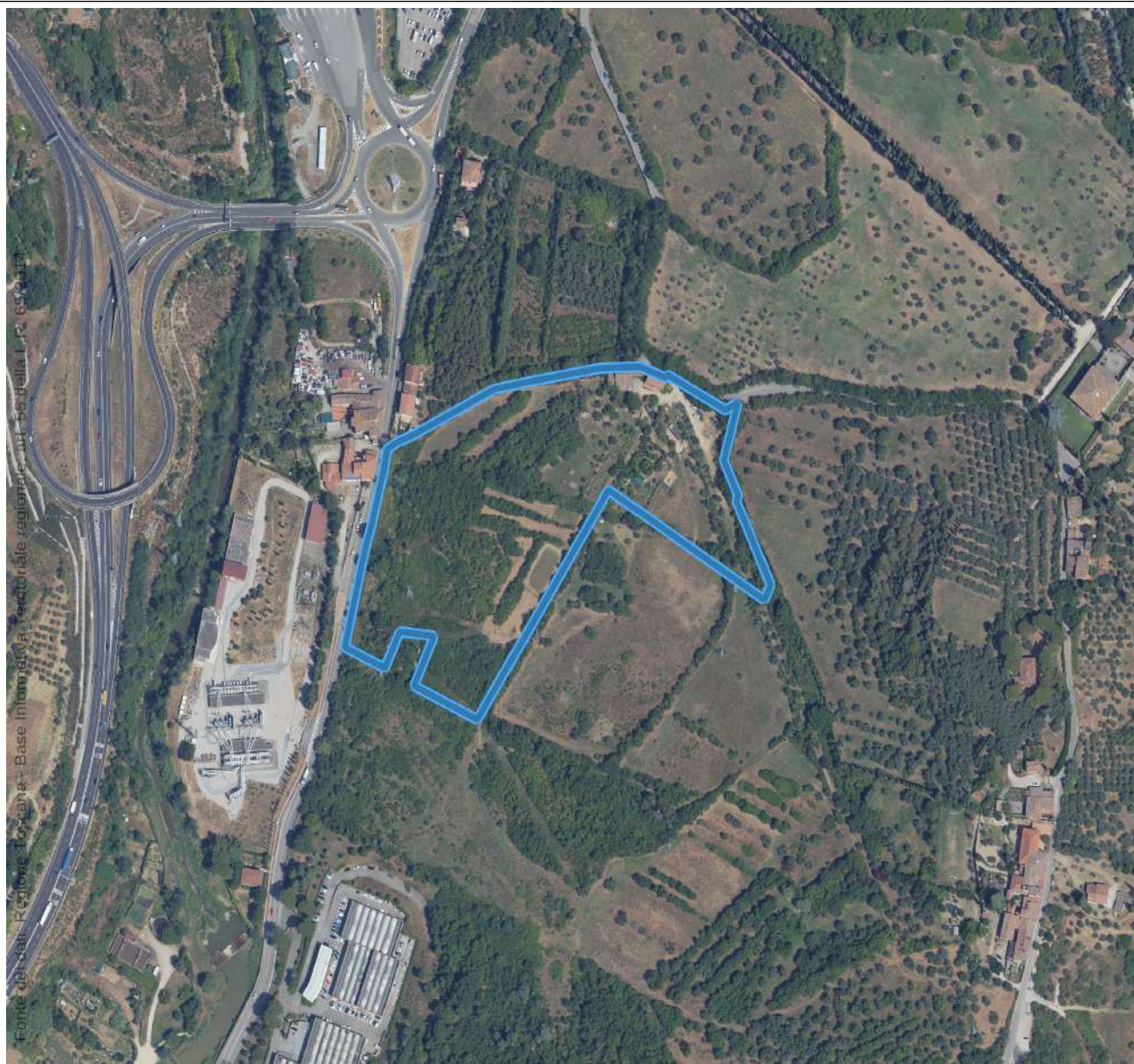
UTOE	1 Colli Metropolitani
Descrizione	L'area è collocata a nord-est di Tavernuzze, compresa fra la SS Cassia ed il sentiero che conduce alla via Quintole delle Rose. È un'area collinare in leggera pendenza, solo parzialmente interessata da porzioni boscate.
Finalità	Recupero dei fabbricati esistenti e realizzazione di un nuovo edificio. Cambio di destinazione d'uso, da agricolo a direzionale e servizi per una struttura socio sanitaria
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 38.343 • Superficie edificata esistente circa mq 810 • Agricolo
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia conservativa sugli edifici esistenti e nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale

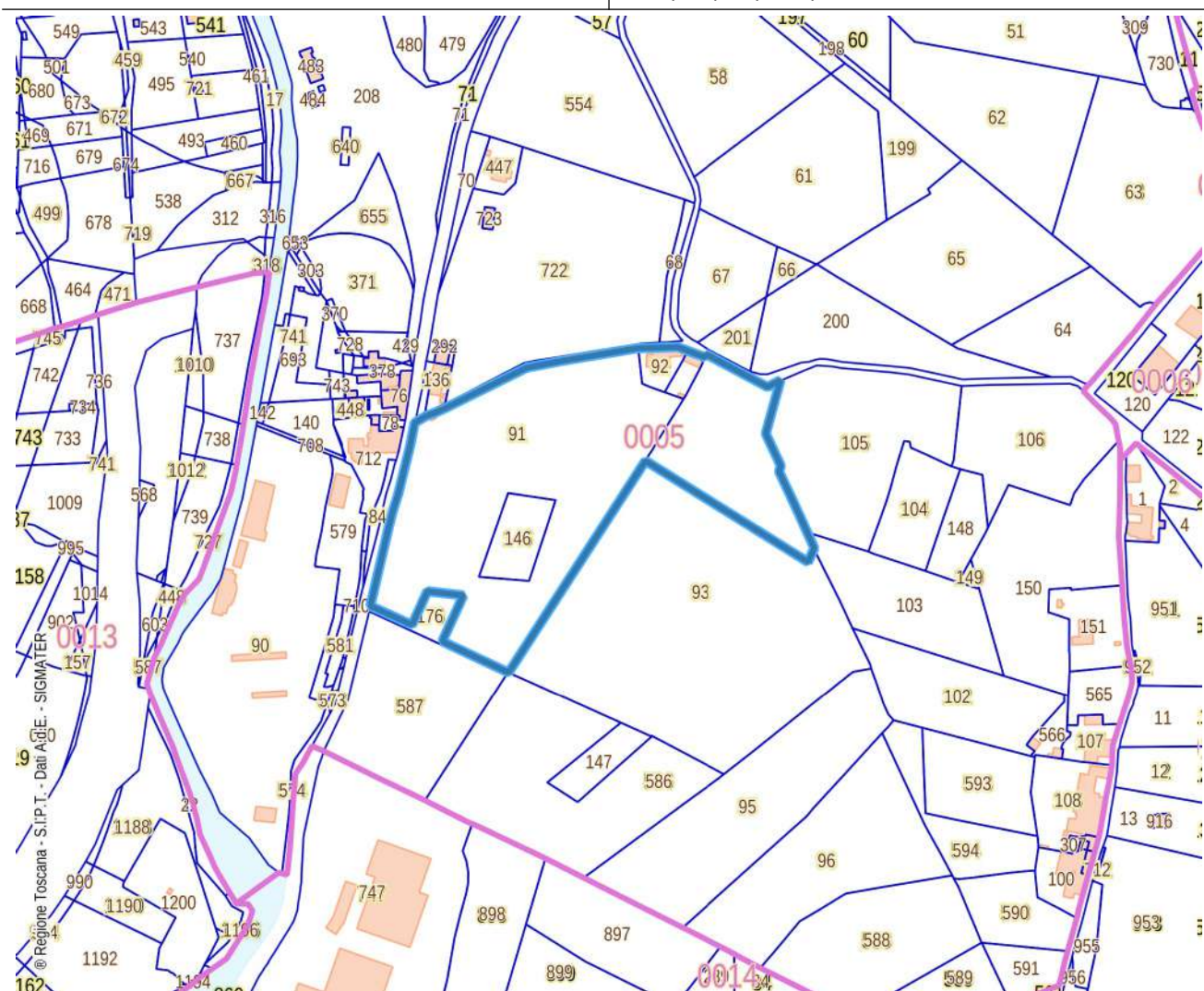


Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 5	n. 91, 92, 93, 145, 595



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord-ovest, Da via Quintole per le Rose



n. 2 – Visuale da nord-est, Da via Quintole per le Rose

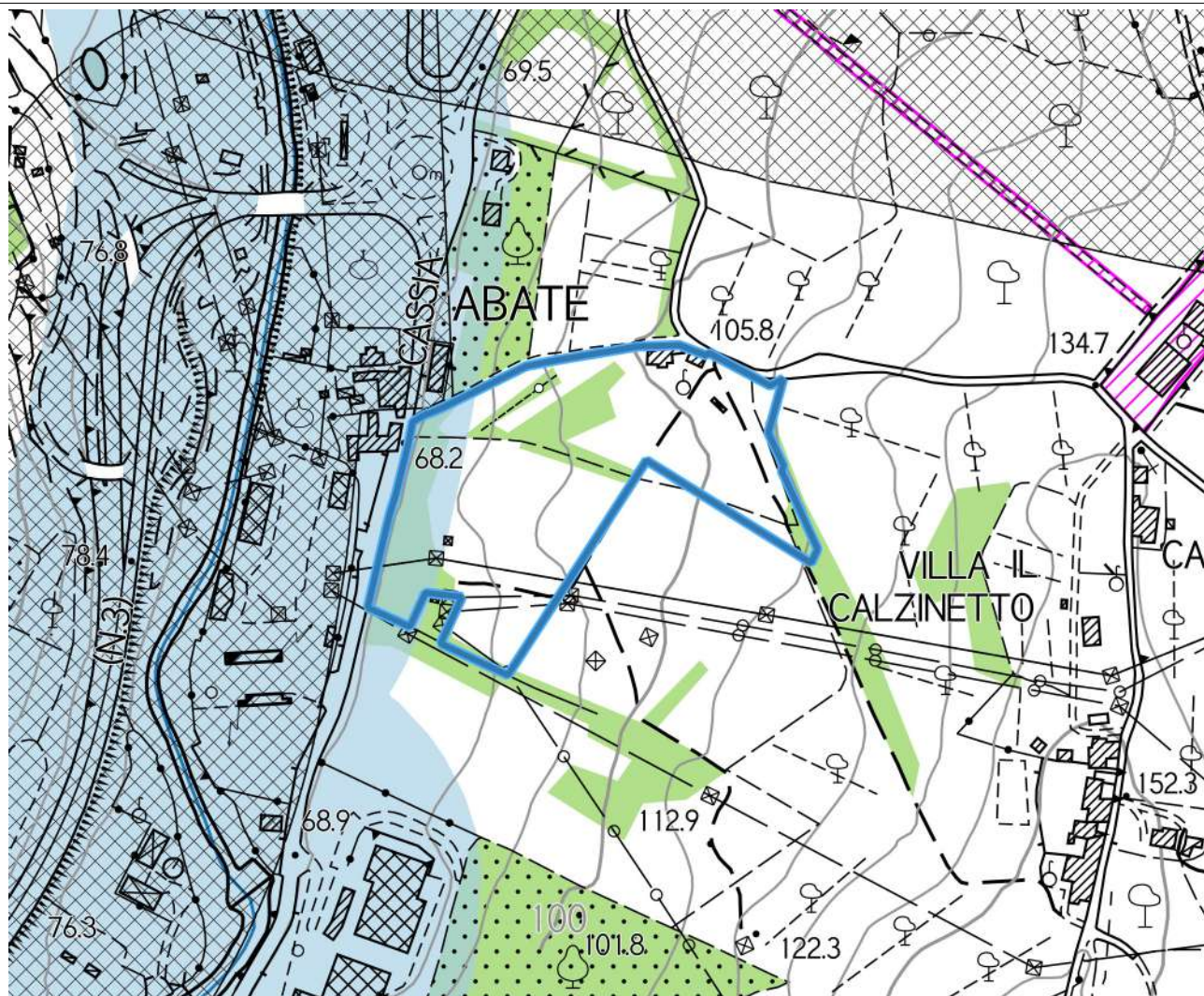


n. 3 – Visuale da nord, Da via Quintole per le Rose



n. 4 – Visuale da nord, Da via Quintole per le Rose sull'accesso alla proprietà



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate
Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III

Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. b)
Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)
Territori coperti da boschi e foreste

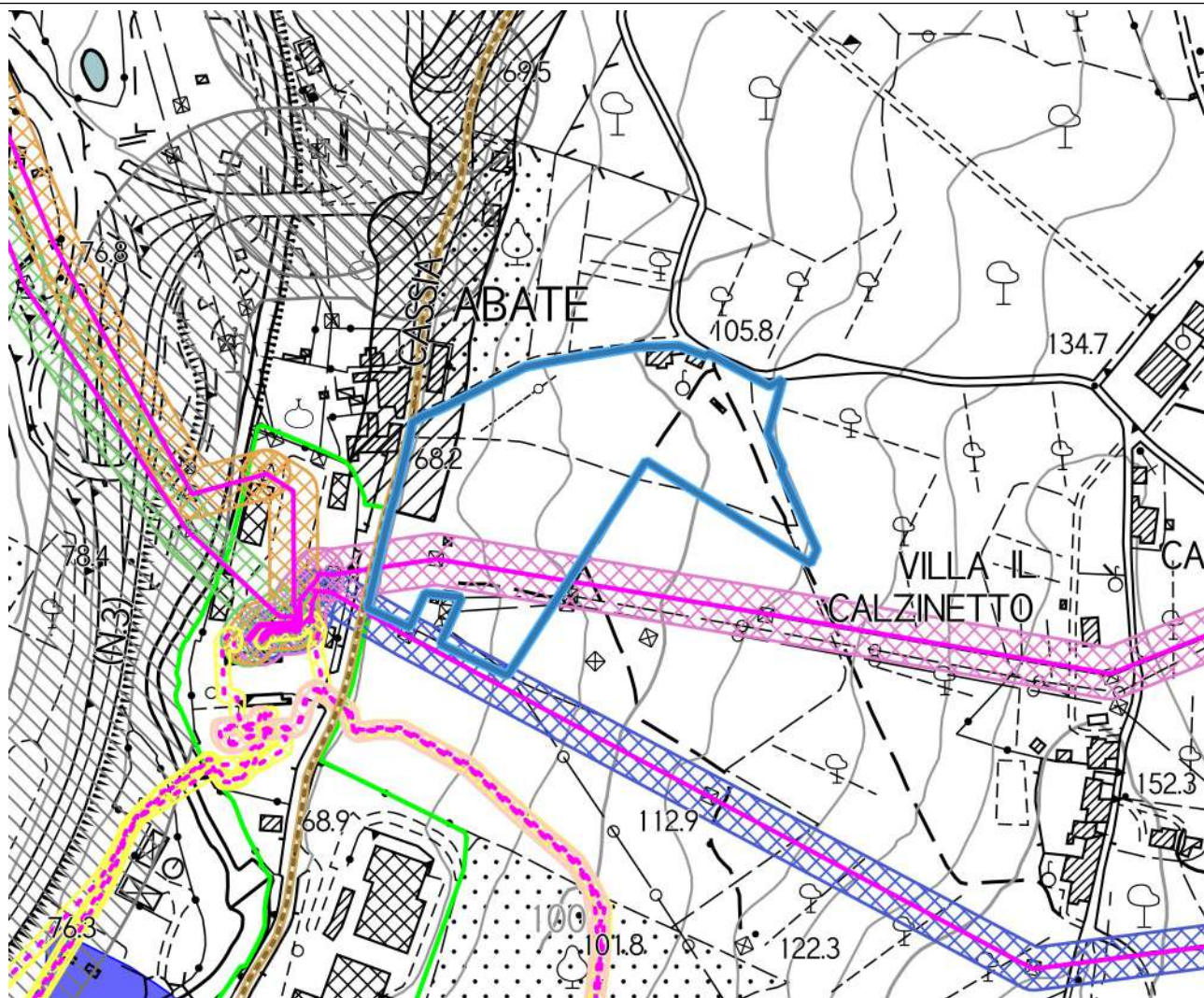
Aree tutelate

Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	■ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]

Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

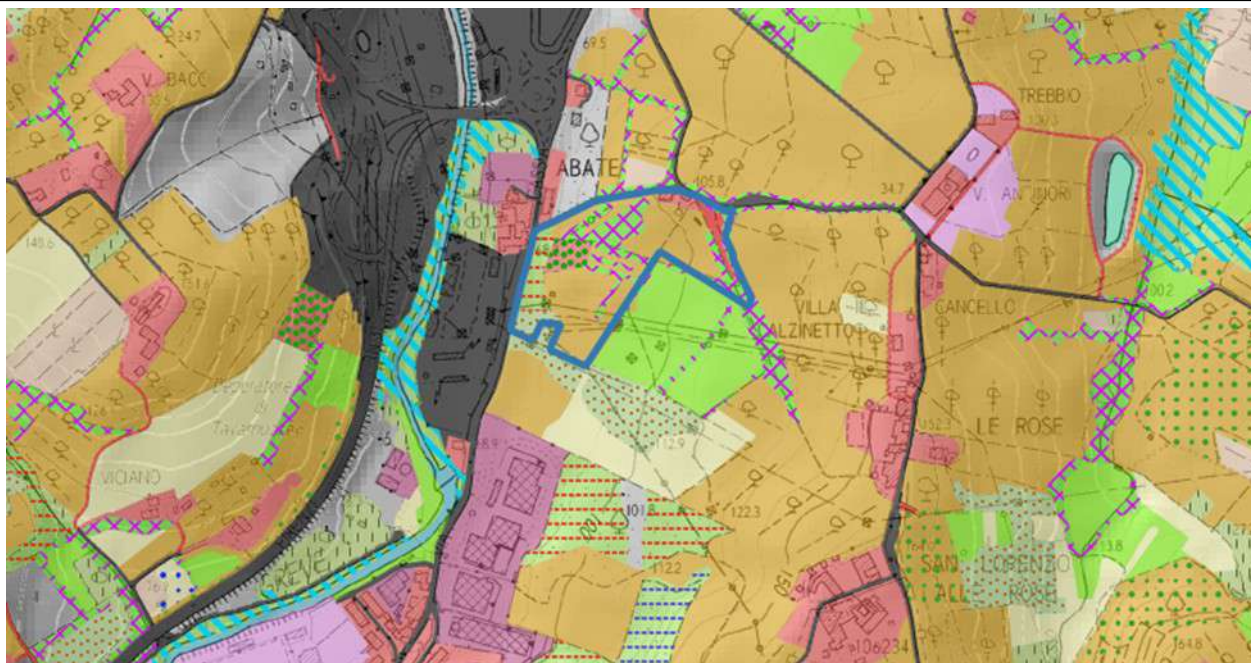
Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- fasce di rispetto stradale
- aree di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto dei metanodotti
- DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - ☐ vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche
Tutele ambientali (da PS) - Estratto da tavola ST 5 – Carta del patrimonio vegetazionale

LEGENDA

□ Comune di Impruneta

Ambiti rurali e coltivati

- Aree ex agricole con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
- Boschetti e aree boschive in evoluzione in ambito agricolo
- Coltivazioni arboree agroforestali
- Coltivazioni erbacee con vegetazione infestante
- Culture temporanee consociate con colture permanenti
- Frutteti
- Oliveti
- Oliveti con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
- Prati permanenti e pascoli mesofili, anche con presenza di vegetazione post-culturale
- Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia
- Strade interpoderali
- Vigneti
- Zone agricole eterogenee e mosaicate

Boschi, foreste e macchie (artt. 24, 25 e 34 della disciplina di piano)

- Boschi di conifere alloctone o fuori dal proprio areale
- Boschi di latifoglie decidue termofili a dominanza di cerro e roverella
- Boschi misti di querceti termofili e pinete mediterranee, localmente degradate
- Boschi ripari e/o planiziali a dominanza di pioppi e/o salici
- Leccete con altre specie arbustive termofili, localmente degradate
- Strade in aree boscate

Cespuglieti e praterie (art. 26 della disciplina di piano)

- Cespuglieti da planiziali a collinari degli ambienti submediterranei o tirrenici (pruneti, ginepretti, roveti)
- Garighe di serpentinofite
- Ginepretti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus*
- Ginepretti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus* in mosaico con garighe di serpentinofite

Superfici artificiali con vegetazione sinantropica e ruderale

- Aree edificate residenziali, continue e discontinue, con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree estrattive e discariche con vegetazione rada o assente di recente ricolonizzazione
- Aree estrattive e discariche in fase di ricolonizzazione naturale
- Aree industriali e commerciali e impianti tecnologici con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree urbane, pubbliche e private, a verde ornamentale o funzionale
- Reti stradali e ferroviarie

Vegetazione delle sponde fluviali e degli ambiti sommersi

- Acque stagnanti interne
- Corsi d'acqua

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

■ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

- Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

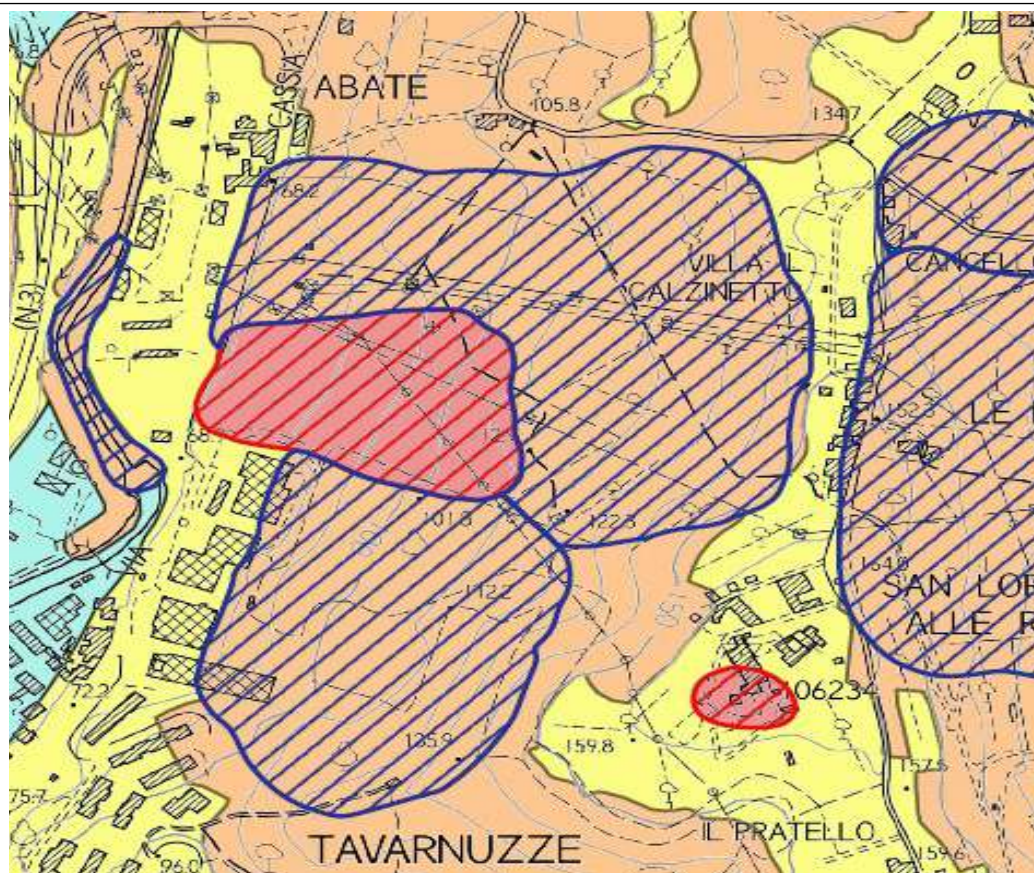
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



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 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 giaciture della 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

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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta per la maggior parte dell'estensione in classe di pericolosità geologica elevata G3 in quanto ubicata su di un versante interessato da un vasto dissesto di frana quiescente, con il settore meridionale (per circa un terzo dell'intera estensione) in classe di pericolosità geologica molto elevata G4 con corrispondenza delle classificazioni in pericolosità geomorfologica e da dissesti gravitativi del PAI della AdB Distrettuale Appennino Settentrionale rispettivamente P3 e P4.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto che ricade in classe di pericolosità geologica G4 (ex DPGR n. 5/R/2020) e P4 /ex Distrettuale) si preclude allo stato della conoscenza (v. paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020) la possibilità edificatoria. Per il comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G3 (elevata) per presenza di areale soggetto a franosità quiescente, si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto). Si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio

inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

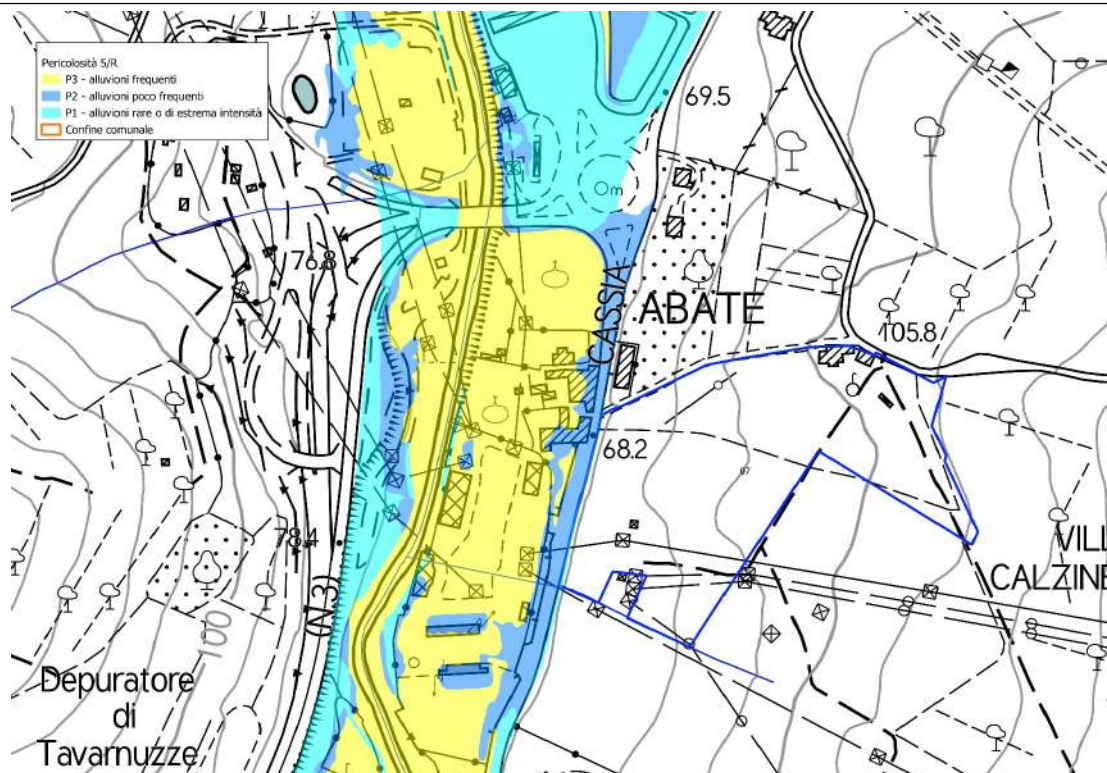
Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporre opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

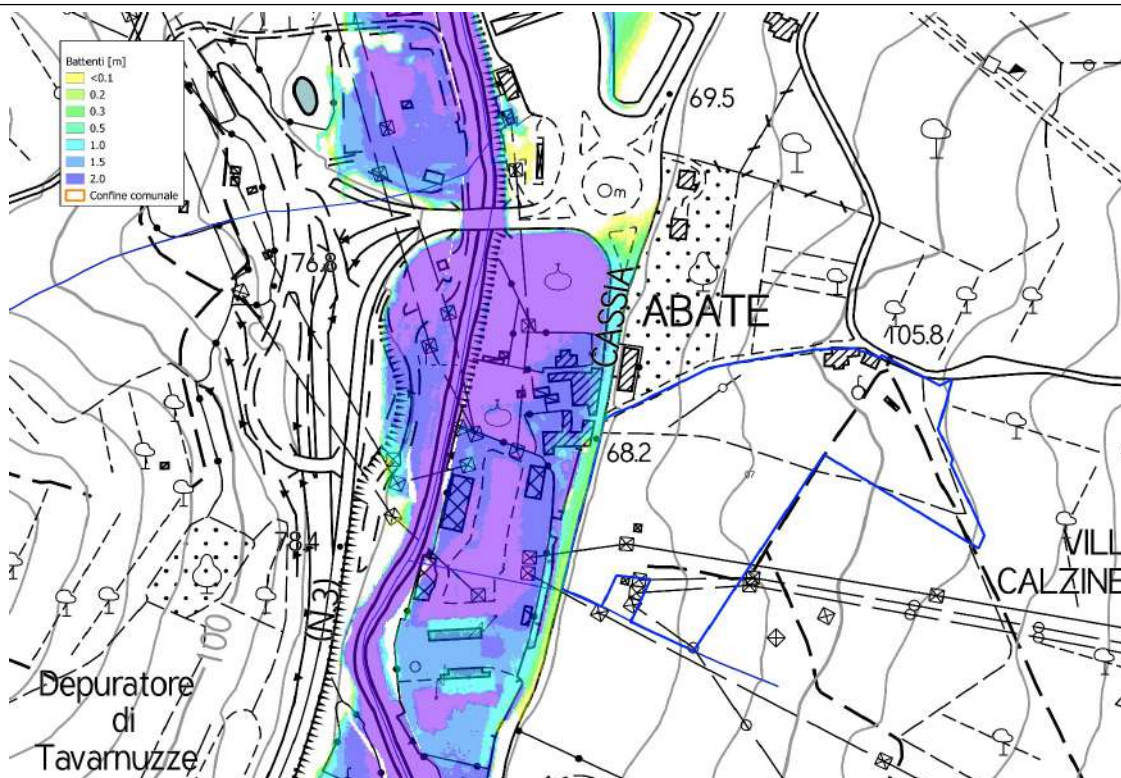
Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Si prescrive comunque la materializzazione di una struttura di presidio (paratia di pali/micropali) da disporsi in adeguata posizione rispetto all'imposta del nuovo corpo fabbrica e degli esistenti da ristrutturare.

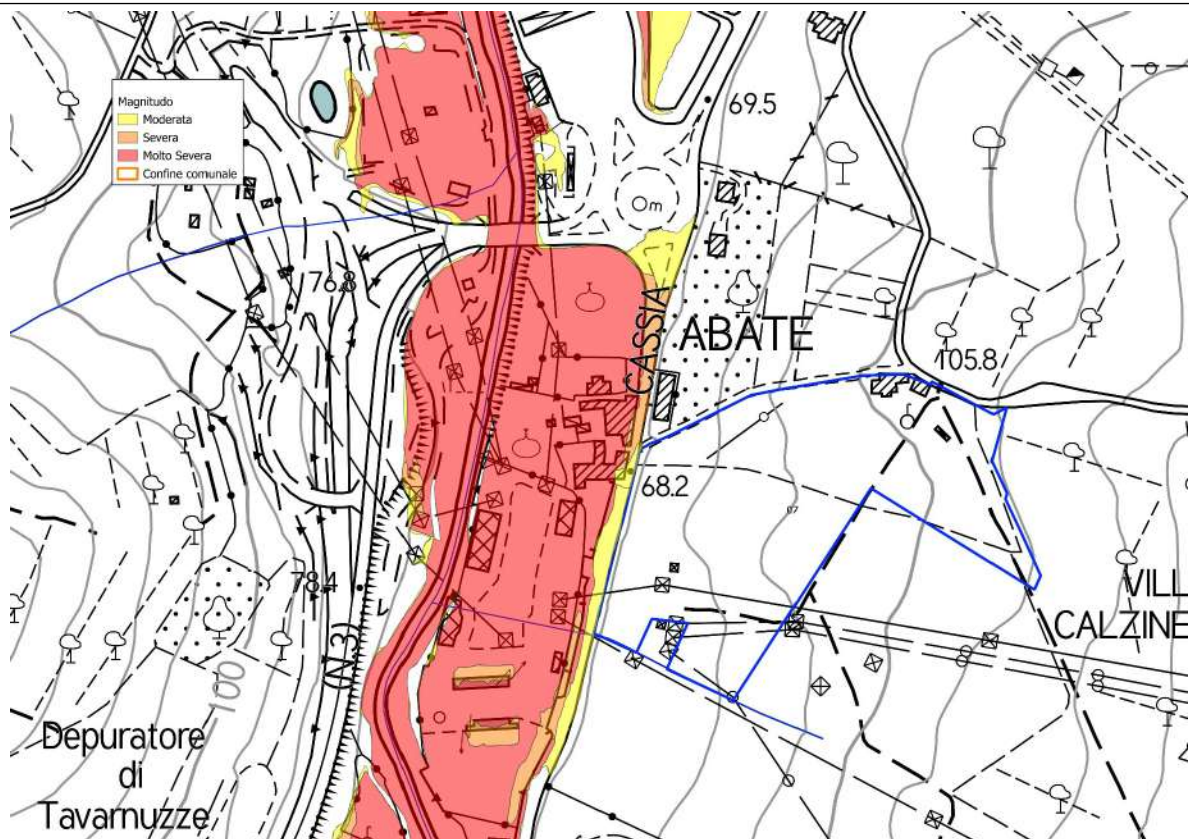
Estratto dalla carta pericolosità idraulica da PS



Estratto dalla carta battenti Tr200 da PS



Estratto dalla carta magnitudo idraulica da PS

**Pericolosità idraulica**

L'area non ricade nella pericolosità idraulica del reticolo principale ma presenta notevoli problemi di smaltimento delle acque meteoriche. Nella parte sud dell'area di intervento l'area interferisce con il reticolo classificato MV35591. Nella parte centrale l'area è attraversata da un ramo importante di reticolo minore. I canali che scendono dalla collina attraversano la via Cassia con tombini di modeste dimensioni fino a recapitare nella gora che corre lungo la Cassia lato Greve (oggi completamente tombata) fino a confluire nel reticolo principale. Tale sistema di smaltimento delle acque meteoriche in passato è andato in crisi più volte in occasioni di eventi di pioggia significativi.

Criteri di fattibilità

Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018.

Si ritiene che qualsiasi intervento nell'area in questione sia da subordinare alla verifica ed adeguamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal versante con particolare riferimento alle opere di sottoattraversamento della via Cassia e allo scarico nel fiume Greve da effettuarsi in fase di Piano Attuativo o altro titolo abilitativo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio

ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Nel caso specifico dovranno essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare.

Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità:

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo". Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti

 Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della nuova SE

 Aree boscate vincolate

 Area carrabile esistente

 Aree agricole



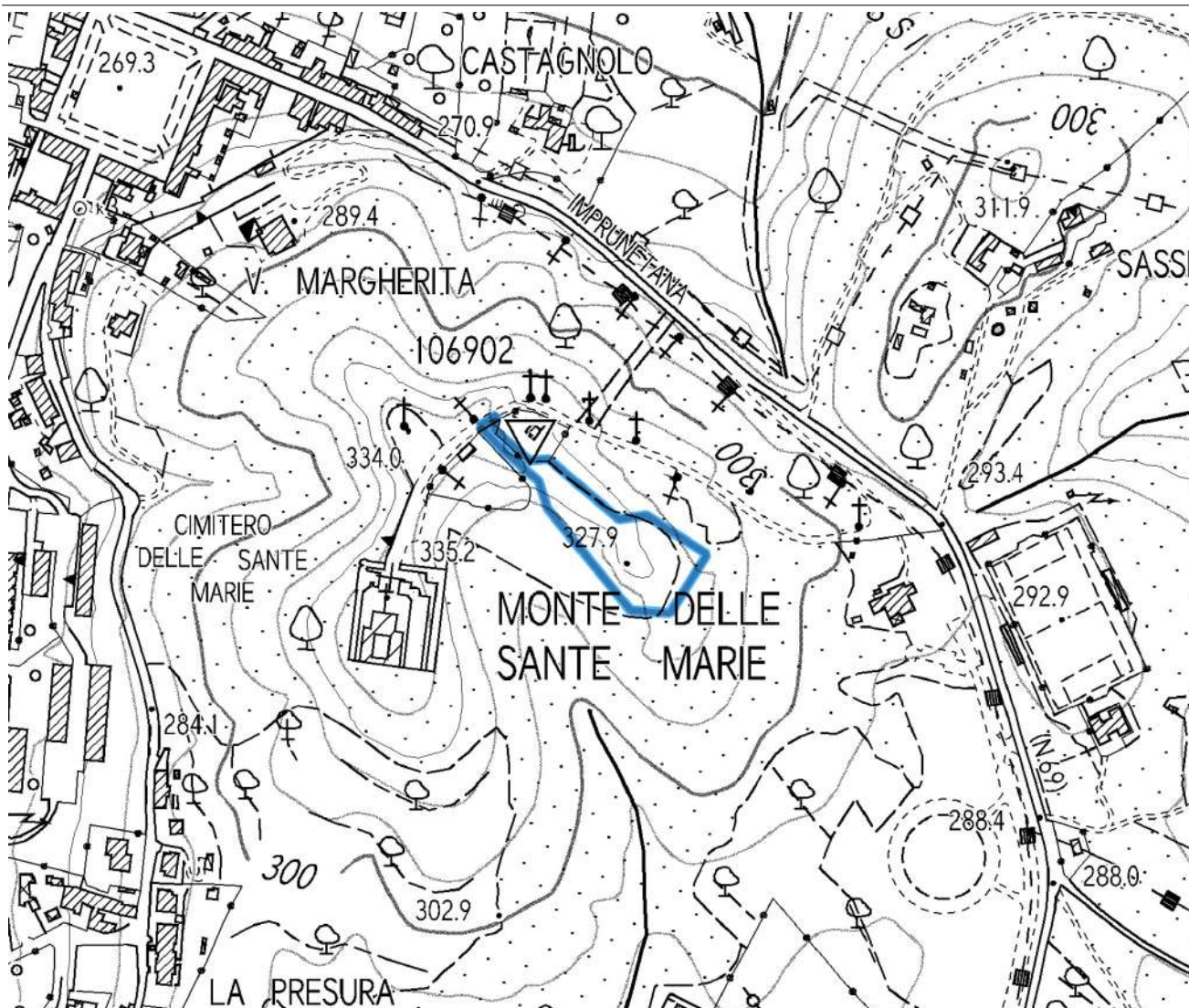
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 38.343		
	SE riuso circa mq 810		
	SE nuova edificazione mq 300		
	Altezza massima dei nuovi edifici ml 7,00 (o esistente)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Turistico - ricettiva			
Direzionale e di servizio	810	300	
Commerciale all'ingrosso e depositi			
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle aree boscate e delle alberature isolate e sparse presenti. Rilievo e analisi edifici esistenti.		
Disposizioni normative	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. Il complesso edilizio esistente è composto da due edifici di impianto storico, entrambi presenti sul catasto leopoldino: • casa colonica di impianto antico e ben conservata nei suoi caratteri architettonici fondamentali, edificio a 2 piani fuori terra composto da corpi di fabbrica diversi, parte intonacati parte in pietra faccia-vista, con diversi elementi esterni (scale, porticati, tettoie ecc.) • vecchia tinaia annessa alla casa colonica costituita da un edificio di due piani fuori terra, di forma regolare, con esterni in pietra faccia-vista. Per entrambi gli edifici sono ammessi interventi: sia di restauro sia di ristrutturazione edilizia conservativa, con cambio d'uso a direzionale e servizi. La superficie ammessa per nuova edificazione può essere utilizzata nelle modalità seguenti: • ampliamenti interni agli edifici attraverso l'inserimento di nuove partizioni orizzontali, purché l'intervento non comporti la distruzione dei solai presenti di carattere storico-testimoniale (volte e voltine, soffitti in legno con impalcato in laterizio o in legno ecc.); • realizzazione di corpi di fabbrica separati dagli esistenti ma da realizzare nelle loro pertinenze, con tipologie edilizie, materiali e giacitura coerenti con il complesso esistente; • realizzazione di ampliamenti agli edifici esistenti, sia configurati come accrescimento tipologico sia come inserimenti contemporanei.		

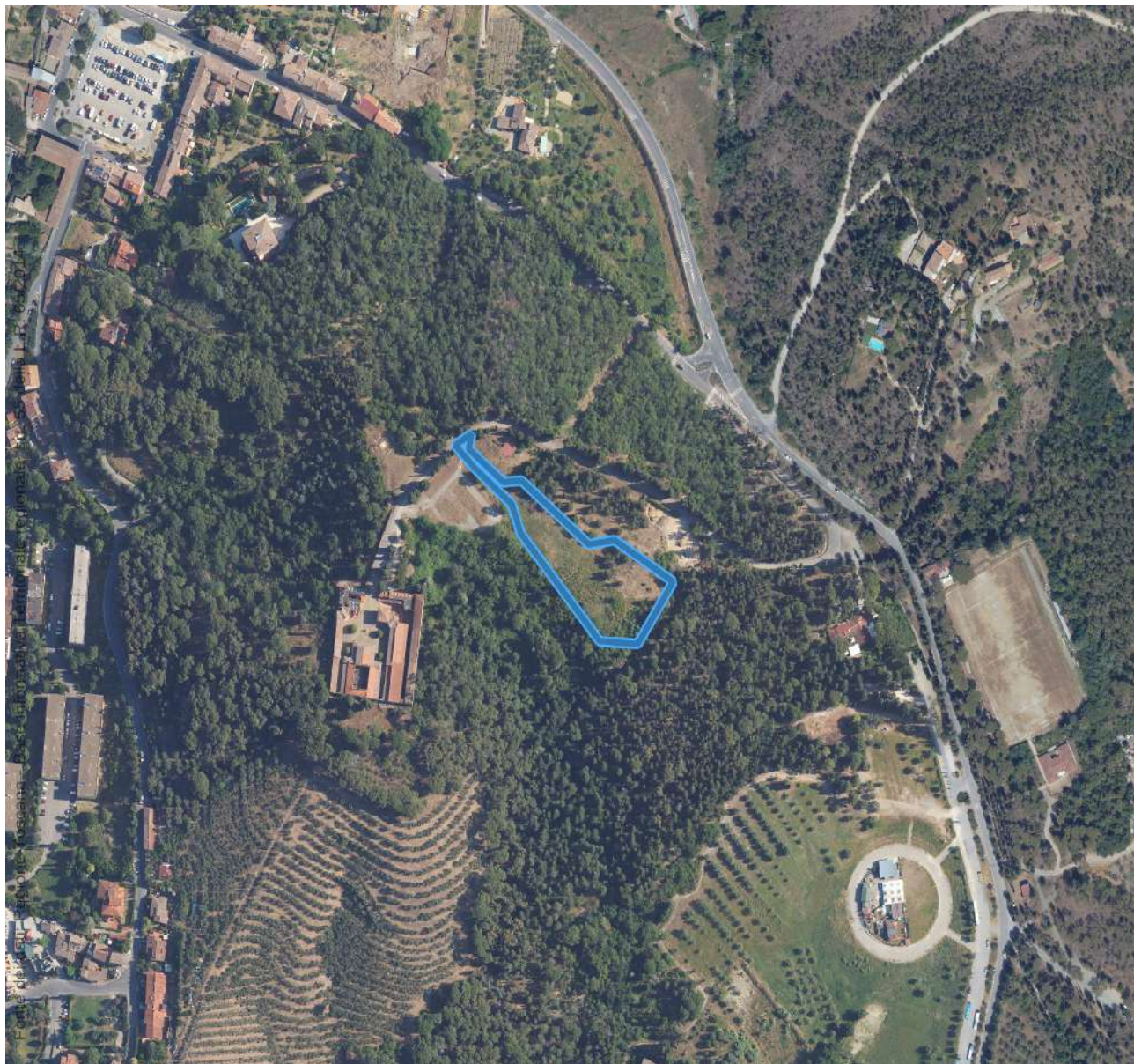
	E' ammessa anche la realizzazione concomitante dei diversi tipi di intervento, purché la somma delle nuove superfici non superi la SE max. I nuovi corpi di fabbrica e/o gli ampliamenti dell'esistente dovranno essere realizzati sfruttando l'andamento morfologico del terreno, senza alterare l'assetto vegetazionale ed interessando l'area indicata nello schema progettuale collocata in prossimità dell'ingresso attuale all'area. Gli eventuali manufatti legittimi esistenti nelle aree interessate dalle trasformazioni potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di SE per gli usi ammessi. Per tutti gli interventi è consentito l'utilizzo di forme, tecnologie e materiali dell'architettura contemporanea, purché di elevata qualità e purché siano correttamente inseriti nel contesto edificato e paesaggistico di riferimento. Per gli edifici esistenti, soggetti ad interventi di recupero e riqualificazione, si dovranno impiegare tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti gli edifici stessi. Gli interventi devono sempre prevedere l'eliminazione di annessi e superfetazioni incongrui. Nelle aree libere sono ammesse attrezzature all'aperto, percorsi attrezzati, gazebi, tende, padiglioni e altre strutture leggere (legno, metallo, vetro ecc.) semplicemente ancorate al terreno, per lo svolgimento delle attività previste. La viabilità e le aree di sosta previste dovranno essere realizzate con finiture che permettano alti livelli di permeabilità e prive dei caratteri delle infrastrutture in ambienti urbani. E' ammessa la installazione di scuderie per cavalli o box per altri animali, utilizzati per pet-terapy e ippoterapia, purché realizzate in legno e metallo e senza platee, anche del tipo prefabbricato, con i connessi recinti e paddock, da realizzare con strutture leggere metalliche o in legno. Le attrezzature e gli spazi per gli animali devono distare almeno ml 50 dagli edifici. Nessun intervento è consentito nelle aree boscate. Non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, salvo casi di pericolo o patologia certificati da tecnico abilitato.
Condizioni alla trasformazione	Recupero degli edifici esistenti.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata a ambito rurale "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area è situata a sud-est del centro abitato del capoluogo di Impruneta, nell'ambito del Monte delle Sante Marie ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile, in parte già esistenti. L'area si sviluppa su di una sommità collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR, per quanto la zona interessata sia priva di alberatura e costituita da radure. Si evidenzia che su parte dell'area insiste il vincolo di rispetto cimiteriale.
Finalità	Realizzazione di una struttura per ospitare la sala controllo della protezione civile e locali tecnici per lo svolgimento di tale attività
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 5.900 • Superficie edificata esistente mq 0 • Area libera
Categorie d'intervento	Nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche**Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale**

Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da ovest, da Strada del Cimitero verso l'area interessata



n. 2 – Visuale da nord-ovest, da Strada del Cimitero verso l'area interessata



n. 3 – Visuale da nord-ovest, interna all'area interessata



n. 4 – Visuale da nord-ovest, interna all'area interessata

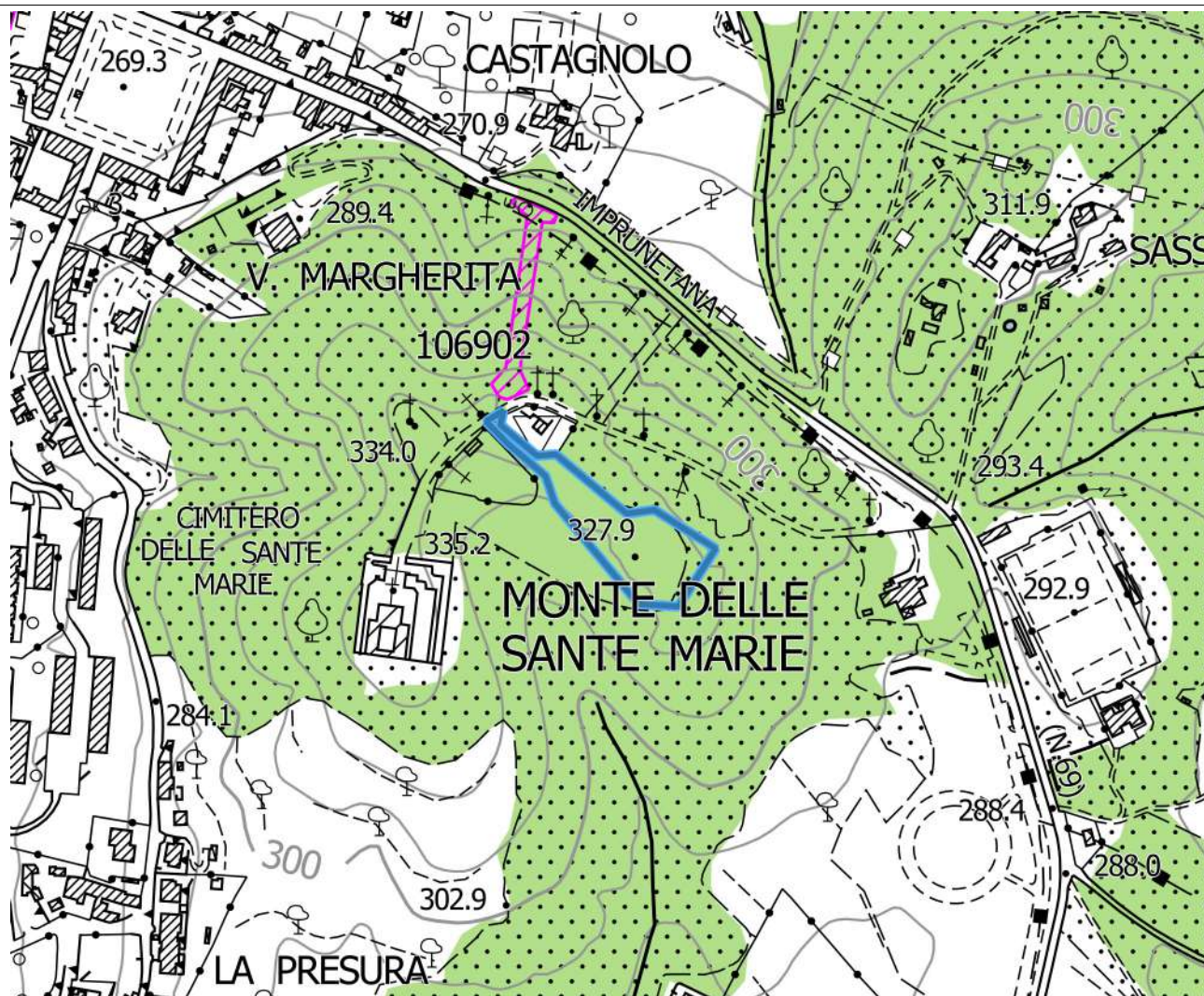


n. 5 – Visuale da sud-est, interna all'area interessata verso Strada del Cimitero



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PPT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopia-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici

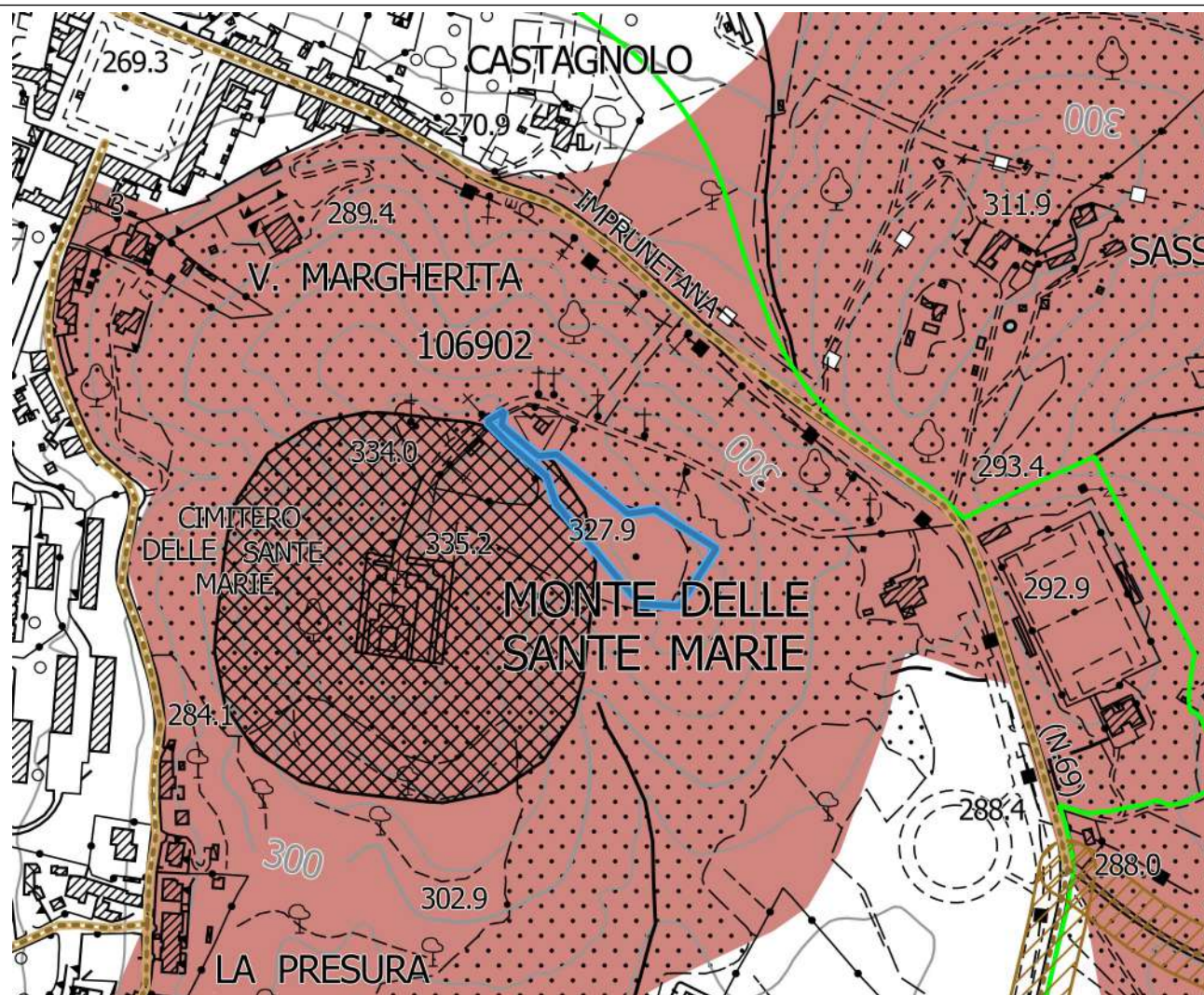
Immobili e
chiarate di
interesse p
fini paesaggistici art.
136 Dlgs 42/2004

□ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d)

di Barberino
no a Ripoli,
, Figline Val-
etta Ufficiale

	☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da PozzolatICO e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	■ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☒ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche**Tutele ambientali (da PS)**

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

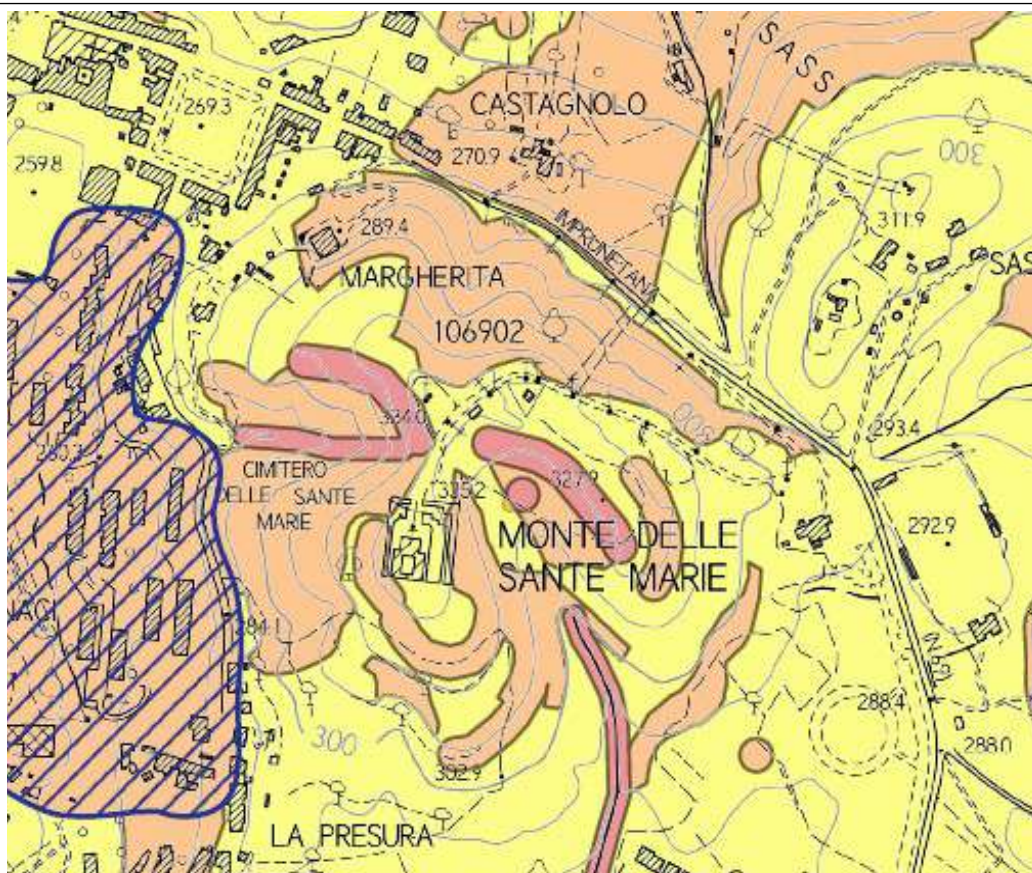
Indirizzi per la sostenibilità ambientale

(fonte: Rapporto Ambientale di VAS del PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 giaciture della 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

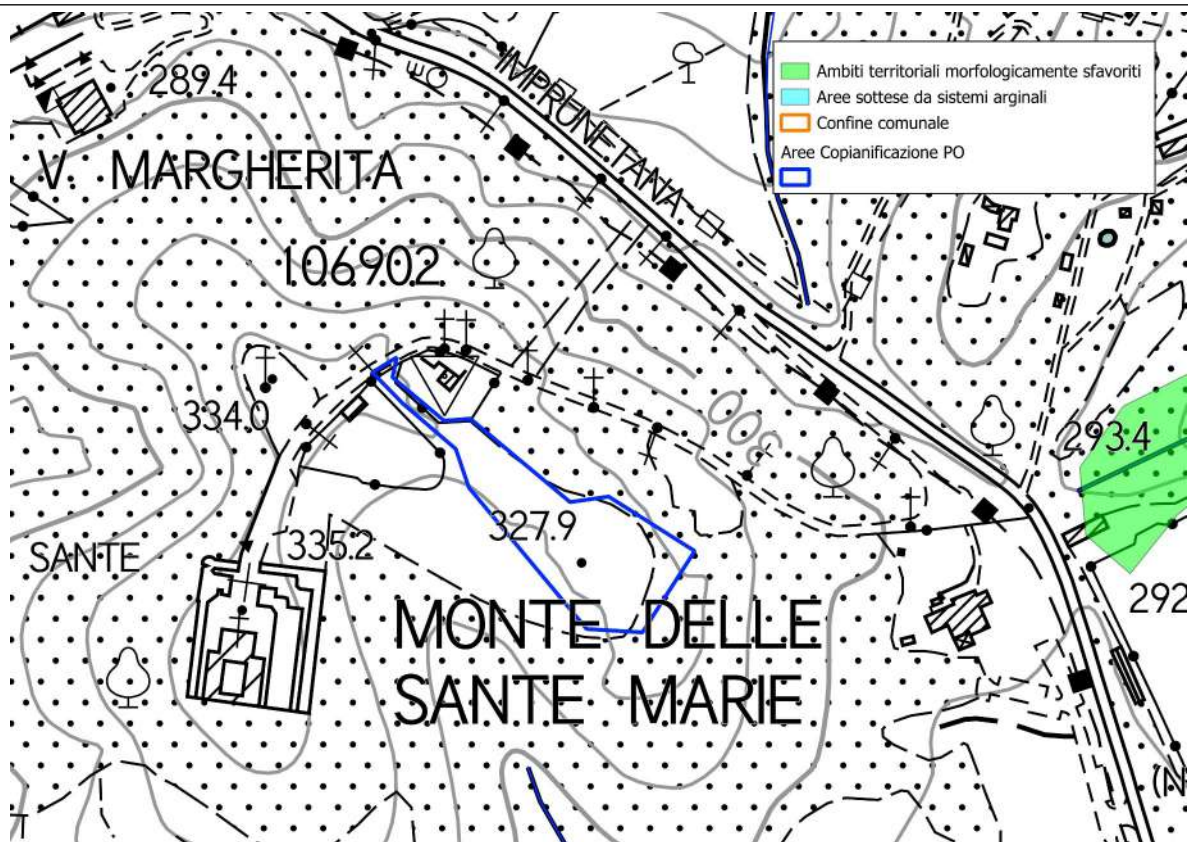
- Area a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Area a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

Pericolosità geologica	L'area risulta essere in classe di pericolosità geomorfologica media G2 (per fattori correlati al rapporto litologia/pendenza). Nell'immediato conterminare sul lato meridionale del comparto risulta la presenza di un settore in classe di pericolosità geologica molto elevata G4 per presenza di una scarpatina segnalata in stato di attività, comunque collocata all'esterno del comparto.
Fattibilità geologica	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrate si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. In relazione alla presenza della scarpatina attiva, all'esterno del comparto in corri-

spondenza del suo margine meridionale, si prescrive una fascia di inedificabilità di ampiezza (larghezza) pari all'altezza della scarpatina stessa.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS



Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indi-

	ce di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria). 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). 3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei. 4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo". Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.
--	---

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In relazione alla posizione morfologica del comparto ed alla natura litologica non si ritiene possano sussistere interferenze con soggiacenza della falda. Non si ritiene dover prevedere condizionamenti di fattibilità per l'aspetto idrogeologico. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere.
Altri vincoli conformativi	Fascia di rispetto cimiteriale come da riduzione disposta atto sindacale del 1998, giusta deliberazione del consiglio comunale 29 settembre 1998, acquisito il parere favorevole e senza prescrizioni da parte dell'Asl di Firenze del 15 luglio 1998, Protocollo numero 668/98/PM.

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della nuova SE

 Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività

 Area carrabile esistente



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 5.900		
	SE riuso circa mq 0		
	SE nuova edificazione mq 500		
	Altezza massima degli edifici ml 5,00 (1 piano fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		500
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Analisi paesaggistica ricognitiva per la determinazione di area non vincolata.		
Disposizioni normative	Il progetto prevede la realizzazione di un'area attrezzata ed edificata per ospitare una sede della Protezione Civile e le sue relative funzioni. La nuova costruzione deve essere collocata nell'area a prato, nella porzione nord-ovest che lambisce il limite dell'area di intervento, e non deve interferire né limitare negativamente le visuali panoramiche ed i con visivi. Gli edifici dovranno avere caratteri architettonici tipici dei paesaggi rurali in cui si inseriscono, studiando cromie e forme; tali elementi potranno essere derogati nel solo caso di specifiche condizioni dettate dalla funzione che vi si eserciterà. L'area boscata che circonda l'ambito non deve essere interessata dall'intervento. Le alberature presenti dovranno essere mantenute e qualora dovessero essere eliminate, previa analisi della loro qualità e consistenza, dovranno essere sostituite con esemplari e specie analoghe. Gli spazi aperti, i piazzali, la viabilità e le aree di sosta, a servizio delle attività previste, dovranno essere realizzati con Finiture che permettano alti livelli di permeabilità e prive di connotazioni urbane. Sono esenti da tale prescrizione solo gli spazi, che per gli usi specialistici previsti, necessitano di diversi caratteri funzionali o per garantire la sicurezza delle attività. L'accesso è previsto dalla viabilità esistente, "Strada del Cimitero", con una modalità di accesso coerente con le caratteristiche del luogo e della viabilità esistente. Nelle aree libere sono ammesse attrezzature all'aperto, percorsi attrezzati, gazebi, tende, padiglioni e altre strutture leggere (legno, metallo, vetro ecc.) semplicemente ancorate al terreno, per lo svolgimento delle attività previste.		

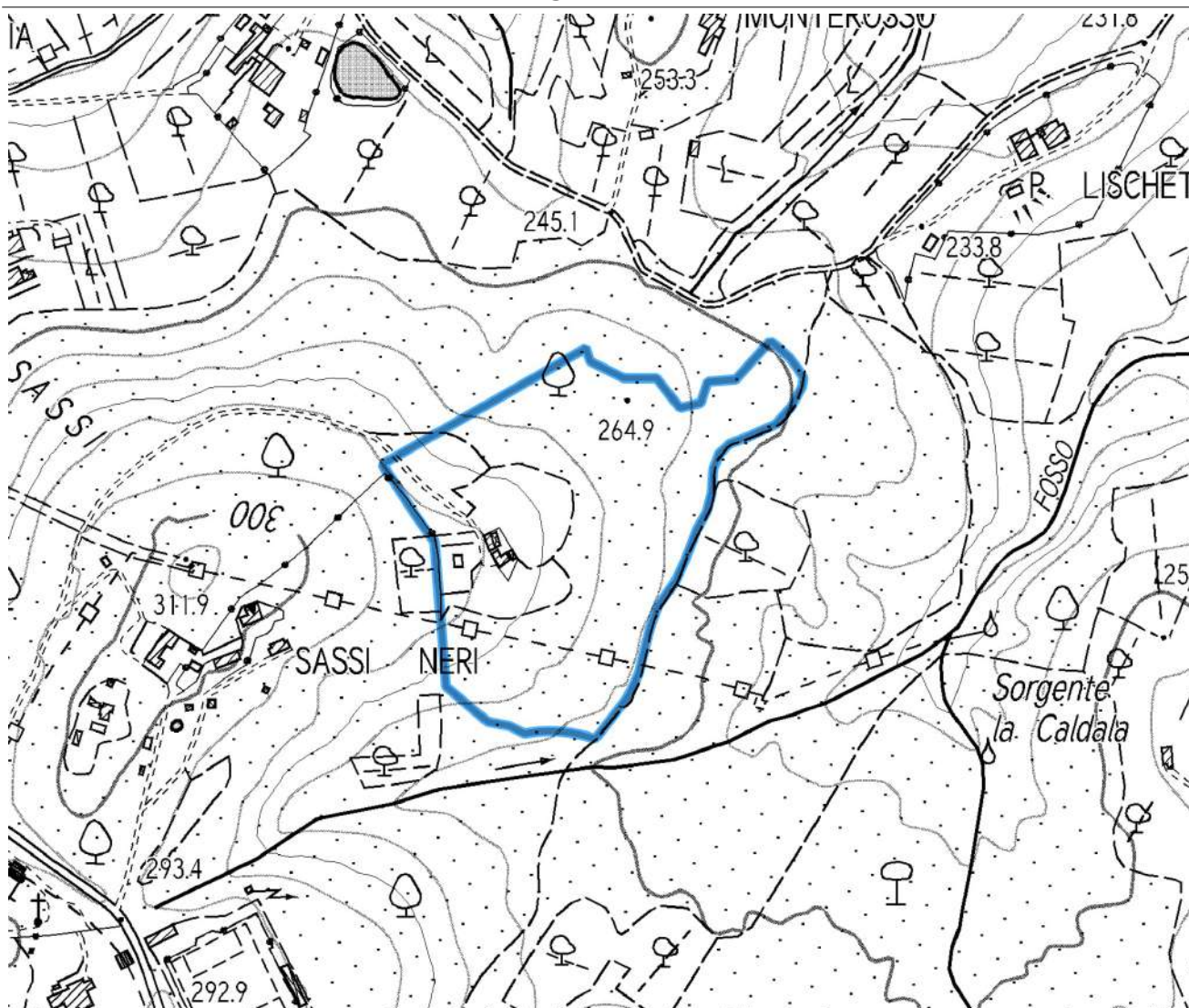
Condizioni alla trasformazione	Analisi paesaggistica ricognitiva per la determinazione di area non vincolata.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata a ambito rurale "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

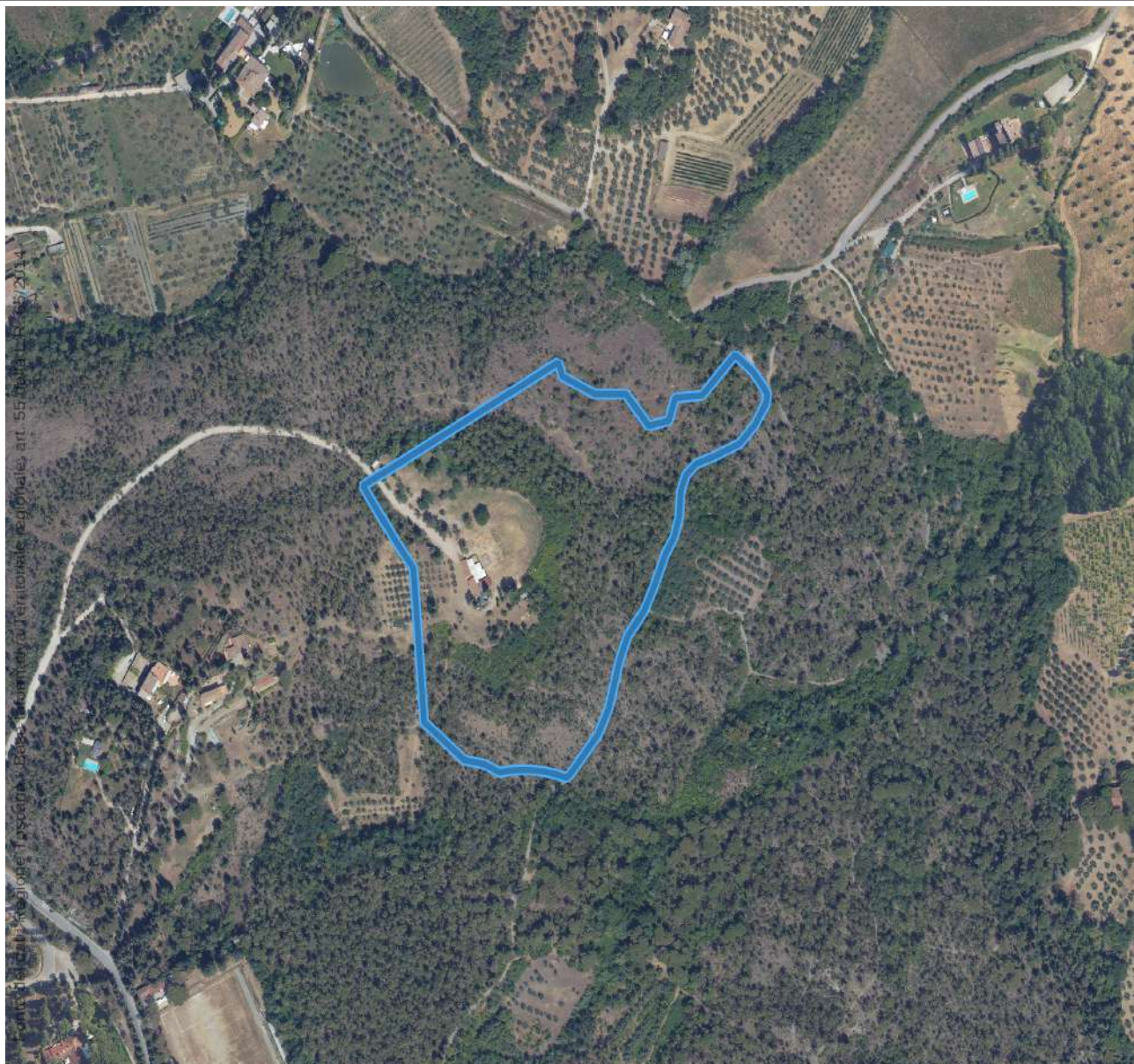
UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area è situata ad est del centro abitato del capoluogo di Impruneta. È un ambito prevalentemente boscato che si estende da via di Fabbiolle fino alla strada provinciale Imprunetana n.69. L'area è caratterizzata dalla presenza di emergenze minerarie, nonché da boschi di pino marittimo e domestico e da vegetazione arbustiva quale ginepro, erica, cipressi e fillirea.
Finalità	Recupero dell'edificato esistente con ampliamento per 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.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 44.976 • Superficie edificata esistente circa mq 100 • Direzionale e servizio
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale

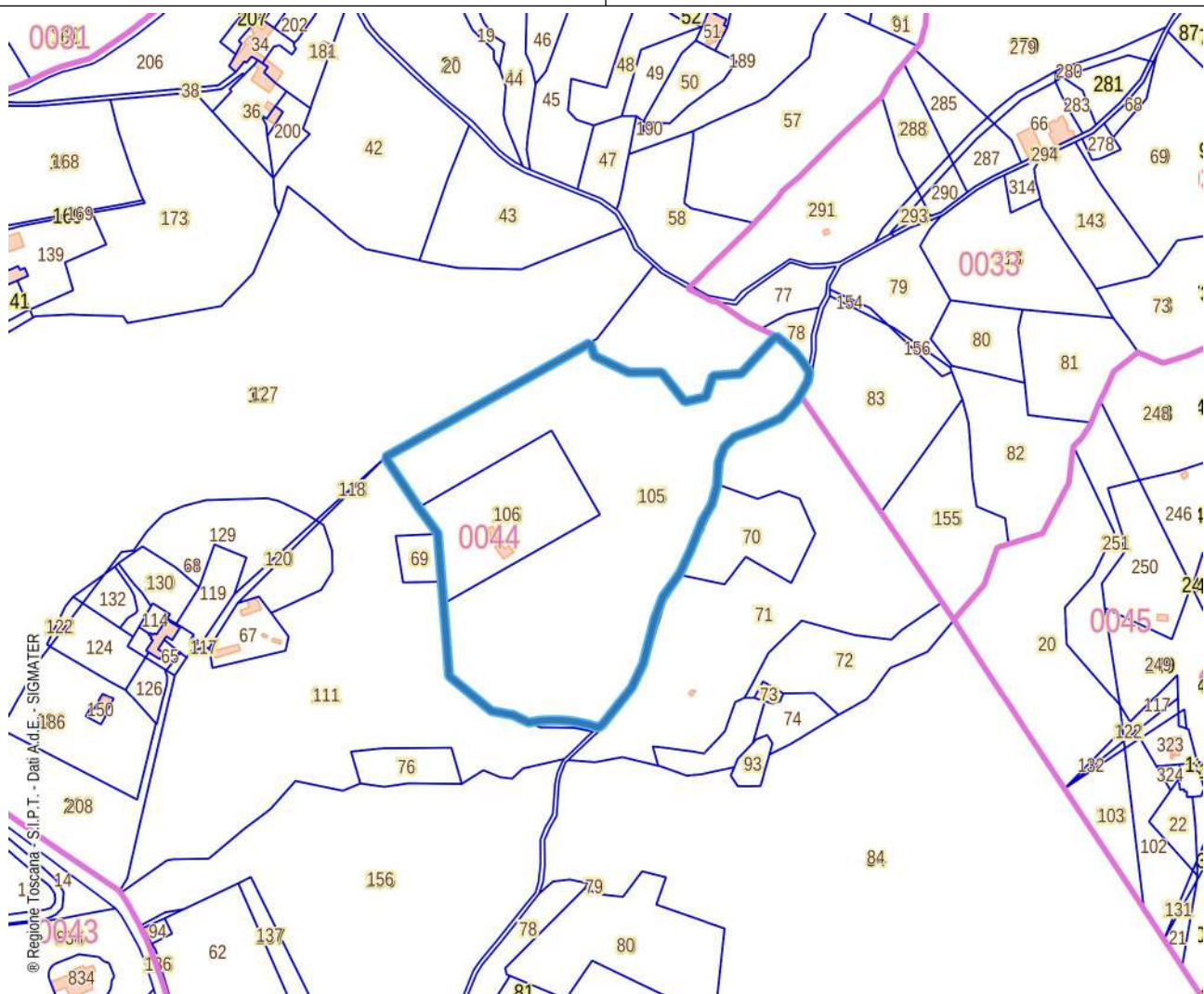


Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 44	n. 105, 106



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord sugli edifici esistenti



n. 2 – Visuale da nord sull'area attrezzata



n. 3 – Visuale da sud, sugli edifici esistenti

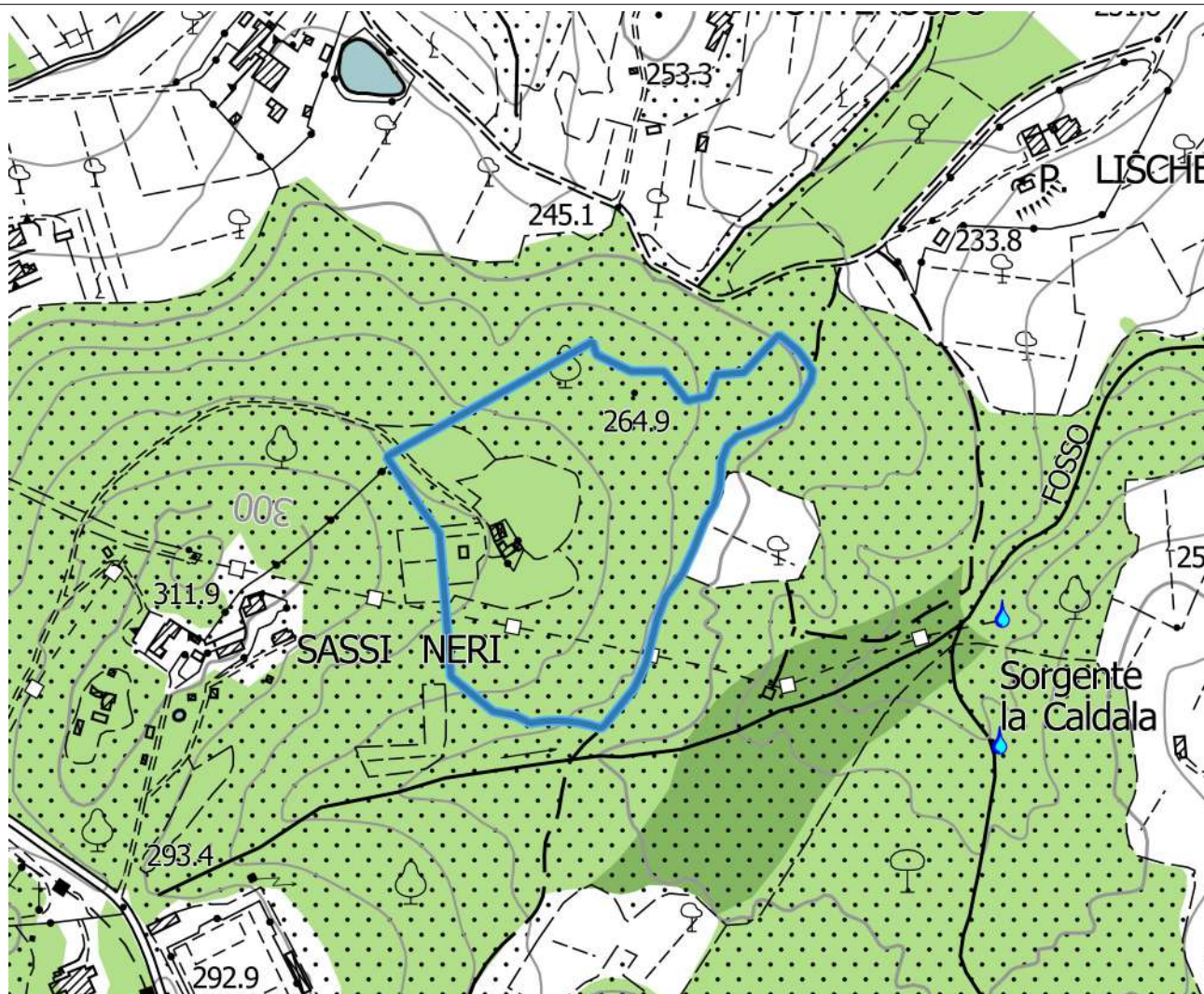


n. 4 – Visuale verso nord-ovest,
sulla viabilità d'accesso



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

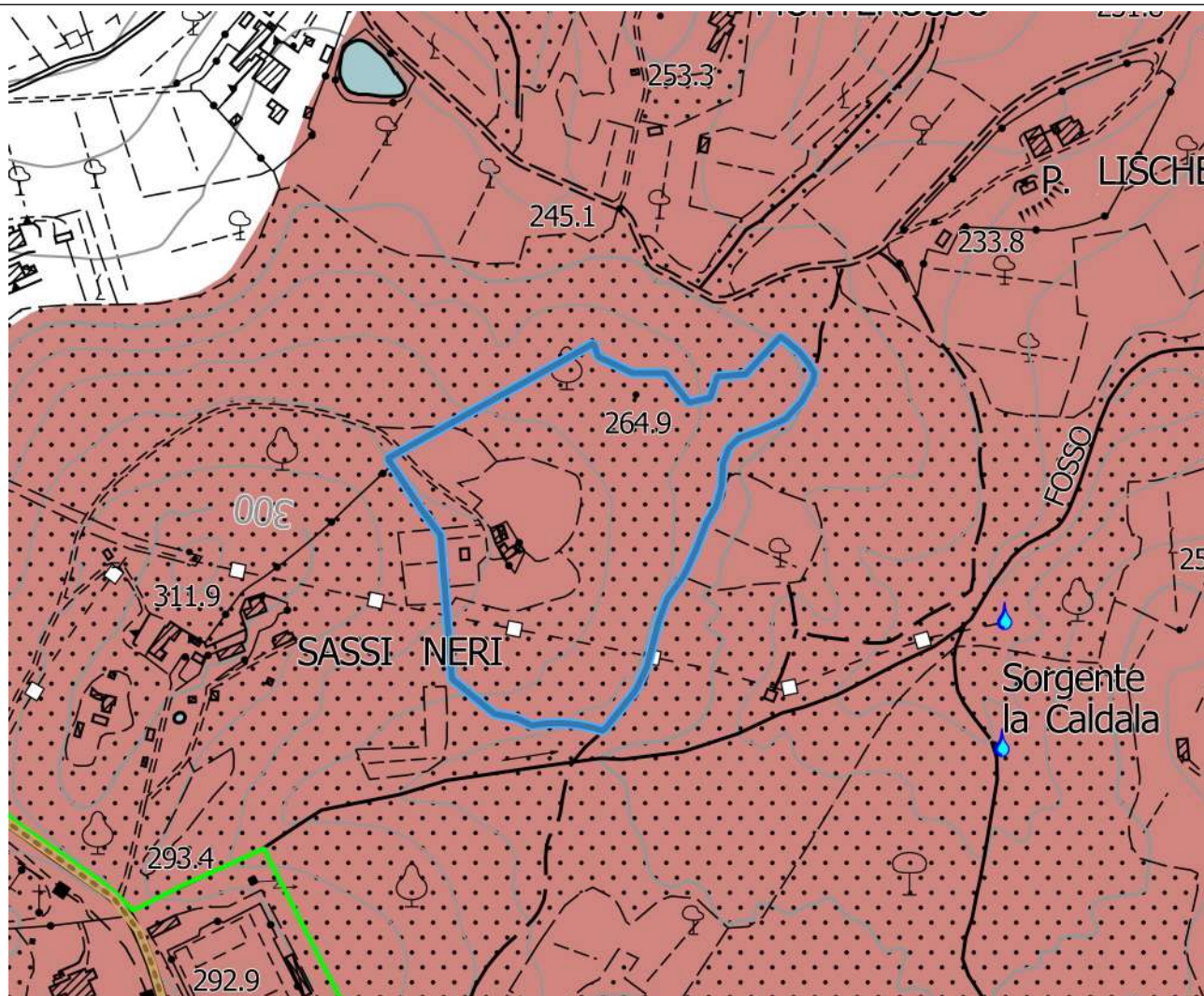
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ■ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

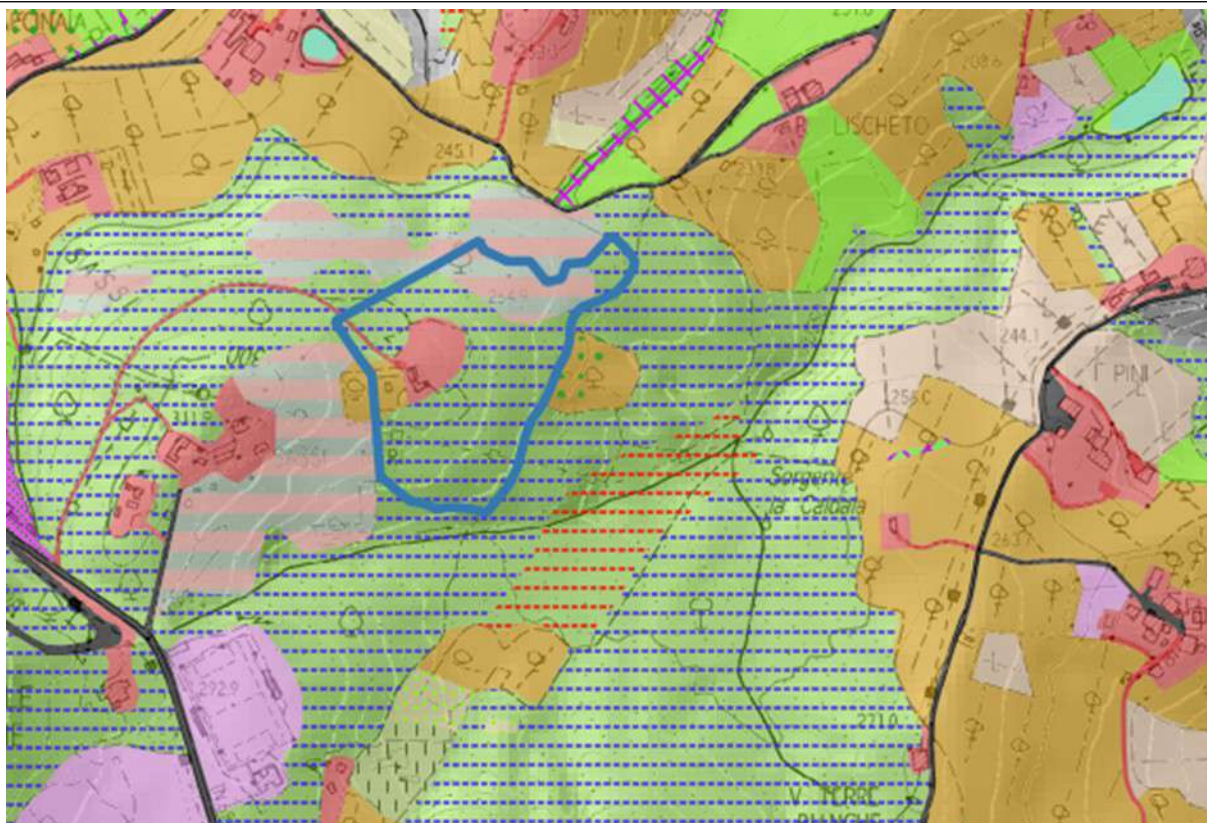
Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti

-
- ☐ casse di espansione (PGRA)
 - ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS) - Estratto da tavola ST 5 – Carta del patrimonio vegetazionale



LEGENDA

Comune di Impruneta

Ambiti rurali e coltivati

Aree ex agricole con ricolonizzazione di vegetazione post-colturale

Boschetti e aree boschive in evoluzione in ambito agricolo

Coltivazioni arboree agroforestali

Coltivazioni erbacee con vegetazione infestante

Culture temporanee consociate con culture permanenti

Frutteti

Oliveti

Oliveti con ricolonizzazione di vegetazione post-colturale

Prati permanenti e pascoli mesofili, anche con presenza di vegetazione post-colturale

Siepi e siepi arboree in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia

Strade interpoderali

Vigneti

Zone agricole eterogenee e mosaicate

Boschi, foreste e macchie (artt. 24, 25 e 34 della disciplina di piano)

Boschi di conifere alloctone o fuori dal proprio areale

Boschi di latifoglie decidue termofile a dominanza di cerro e roverella

Boschi misti di querceti termofili e pinete mediterranee, localmente degradate

Boschi ripari e/o pianiziali a dominanza di pioppi e/o salici

Leccete con altre specie arbustive termofile, localmente degradate

Strade in aree boscate

Cespuglieti e praterie (art. 26 della disciplina di piano)

Cespuglieti da pianiziali a collinari degli ambienti submediterranei o tirrenici (pruneti, ginepretti, roveti)

Garighe di serpentinofite

Ginepretti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus*

Ginepretti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus* in mosaico con garighe di serpentinofite

Superfici artificiali con vegetazione sinantropica e ruderale

Aree edificate residenziali, continue e discontinue, con vegetazione sinantropica e ruderale

Aree estrattive e discariche con vegetazione rada o assente di recente ricolonizzazione

Aree estrattive e discariche in fase di ricolonizzazione naturale

Aree industriali e commerciali e impianti tecnologici con vegetazione sinantropica e ruderale

Aree urbane, pubbliche e private, a verde ornamentale o funzionale

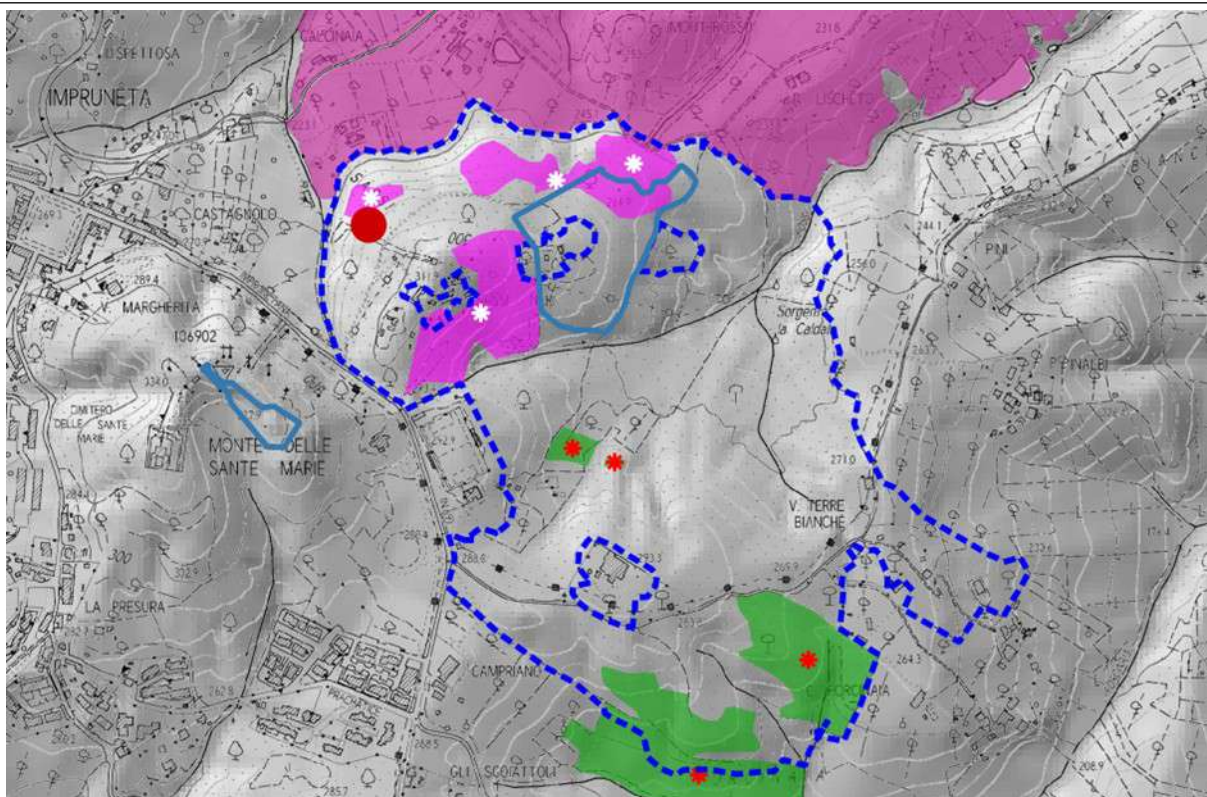
Reti stradali e ferroviarie

Vegetazione delle sponde fluviali e degli ambiti sommersi

Acque stagnanti interne

Corsi d'acqua

Tutele ambientali (da PS) - Estratto da tavola ST 5 – Carta del patrimonio vegetazionale



LEGENDA

▭ Comune di Impruneta

Aree ad elevato grado di naturalità: il patrimonio naturalistico-ambientale

● Alberi monumentali - L. 10/2013 (art. 27 della disciplina di piano)

Art. 78, 79 e 80 L.R.T. n. 30/2015: segnalazioni di specie di flora e fauna protette e rigorosamente protette (artt. 23 e 26 della disciplina di piano)

● segnalazioni archivio ReNaTo Biomart: fauna

● segnalazioni archivio ReNaTo Biomart: flora e fitocenosi

Art. 81 L.R.T. n. 30/2015: habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario (artt. 25 e 26 della disciplina di piano)

● <5210: Matorral di *Juniperus oxycedrus*, non climacico

● Ginepri a prevalenza di *Juniperus oxycedrus* in mosaico con garighe di serpentinofite (<5210: Matorral di *Juniperus oxycedrus*; <6110 new: Complesso delle comunità delle rocce ultramafiche dell'Italia peninsulare nord-occidentale; entrambi non climacici)

● <6110 new: Complesso delle comunità delle rocce ultramafiche dell'Italia peninsulare nord-occidentale, non climacico

Altre aree ad elevato grado di naturalità

▭ Biotopi (art. 23 della disciplina di piano)

Bio-01 Cave di Tavnuzze

Bio-02 Ginepruzzi

Bio-03 Sassi Neri

● Altri esemplari arborei di valore (art. 27 della disciplina di piano)

▭ Morfotipo rurale 16.b del seminativo ed oliveto prevalente di collina, a corredo del sistema insediativo delle ville e delle fattorie (art. 16 della disciplina di piano)

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

□ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavnuzze

-
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
 - Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

 - I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina
[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]
 - ☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve
[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]
 - Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri
[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]
 - ☐ Gli alberi monumentali
[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]
 - ☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio
[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]
-

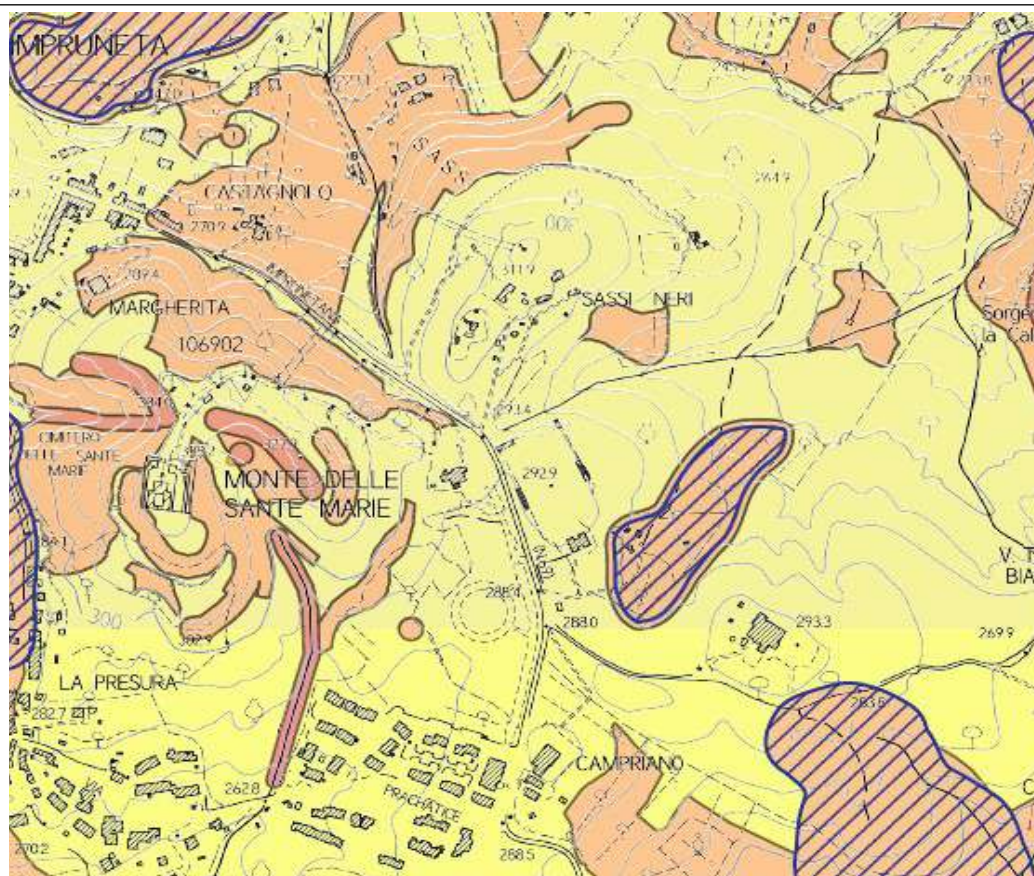
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



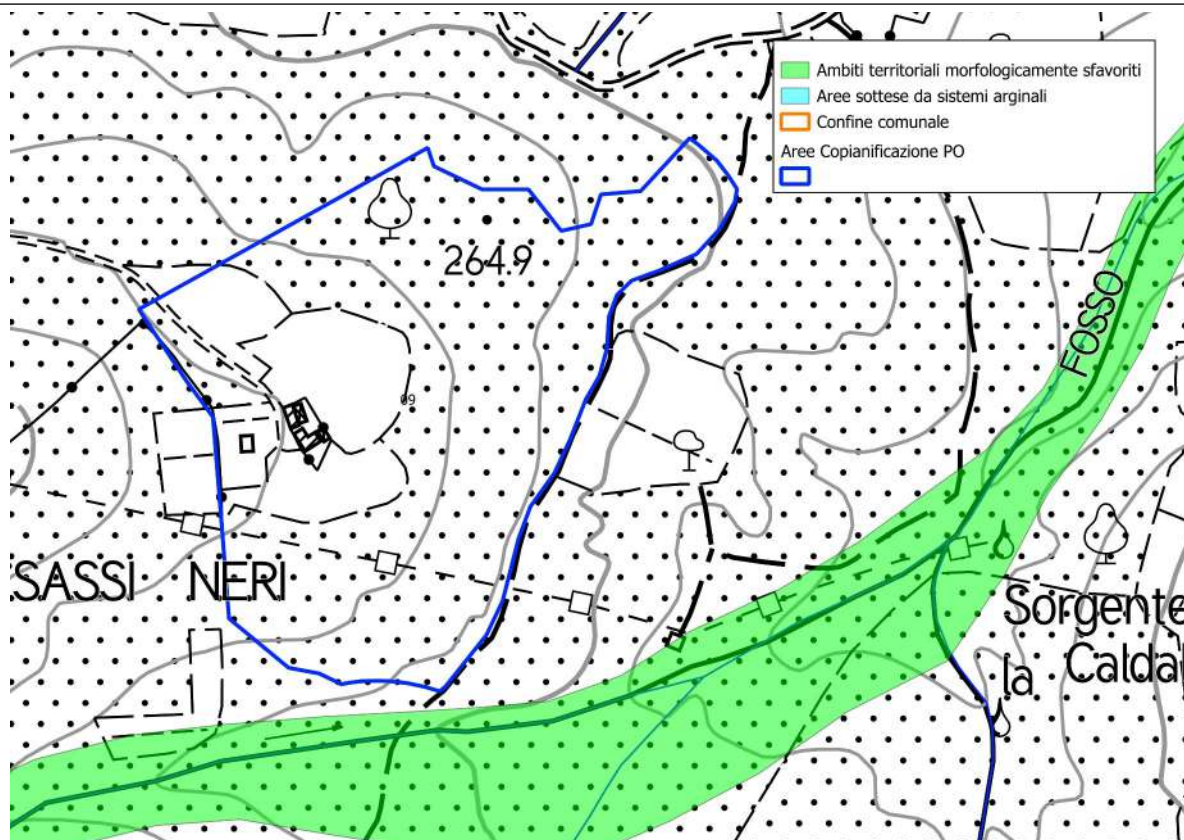
- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad 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 giaciture della 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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta ubicata in un'area che ricade in classe di pericolosità geologica media G2 (per fattori correlati al rapporto litologia/pendenza).
Fattibilità geologica	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrato si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS

Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si

definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo". Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In relazione alla posizione morfologica del comparto ed alla natura litologica non si ritiene possano sussistere interferenze con soggiacenza della falda. Non si ritiene dover prevedere condizionamenti di fattibilità per l'aspetto idrogeologico. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere.
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti

 Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della nuova SE

 Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro

 Area carrabile esistente

 Aree agricole



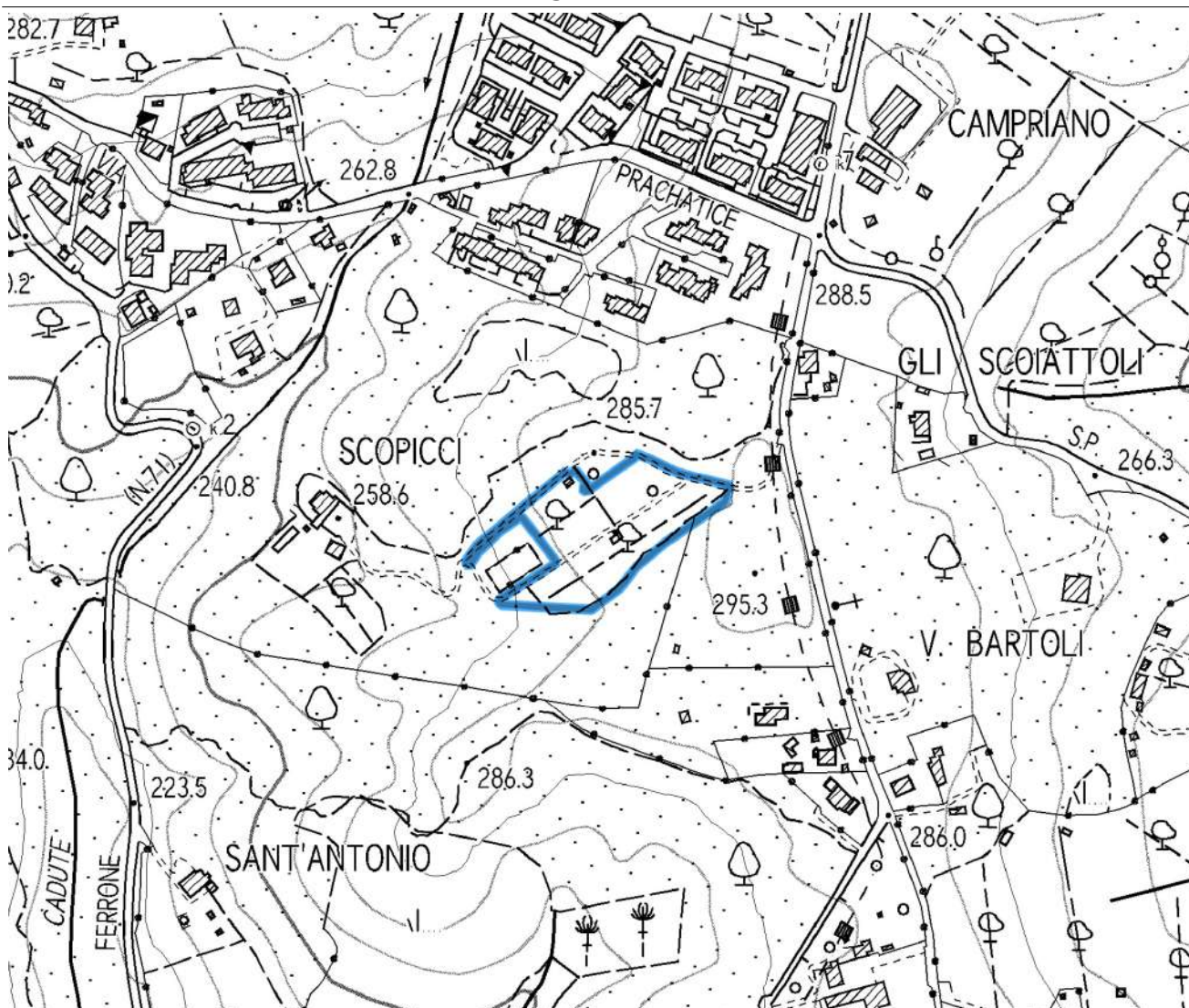
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 44.976		
	SE riuso circa mq 100		
	SE nuova edificazione circa mq 350		
	Altezza massima dei nuovi edifici non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio	100	350
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e della consistenza del bosco e delle aree percorse dal fuoco, soggetti a vincolo paesaggistico. Rilievo edifici esistenti e verifica superfici edificate soggette a riuso.		
Disposizioni normative	Si prescrive che in caso di completa demolizione la futura ricostruzione degli edifici segua per quanto possibile l'ingombro dell'edificio principale esistente e che l'aumento delle volumetrie previsto, avvenga seguendo gli elementi ordinatori del paesaggio.		
	Si dovrà inoltre seguire le caratteristiche architettoniche dei fabbricati che verranno recuperati e che determineranno: i materiali, i colori e le forme architettoniche; che dovranno essere seguite dagli edifici di nuova costruzione o di ricostruzione.		
Disposizioni normative	Gli spazi aperti, i piazzali, la viabilità e le aree di sosta a servizio delle attività previste dovranno essere realizzati con finiture che permettano alti livelli di permeabilità.		
	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE riuso indicativa, la SE esistente dovrà essere quantificata esattamente in fase progettuale). L'eventuale ampliamento dell'esistente deve essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti, seguendo le regole di accrescimento del tipo edilizio. La nuova edificazione può essere realizzato sia in aderenza agli edifici esistenti sia con la realizzazione di nuovi edifici, in prossimità degli esistenti (nuovi edifici allineati o fronteggianti). L'altezza dei nuovi edifici e degli ampliamenti non può superare l'altezza degli edifici esistenti. Le trasformazioni devono essere correttamente inserite nell'ambiente in prevalenza naturale e boscato circostante per forma, colore e modalità insediative. Sistemazione in prevalenza a verde e parco delle aree esterne con piantumazioni di specie arboree ed arbustive		

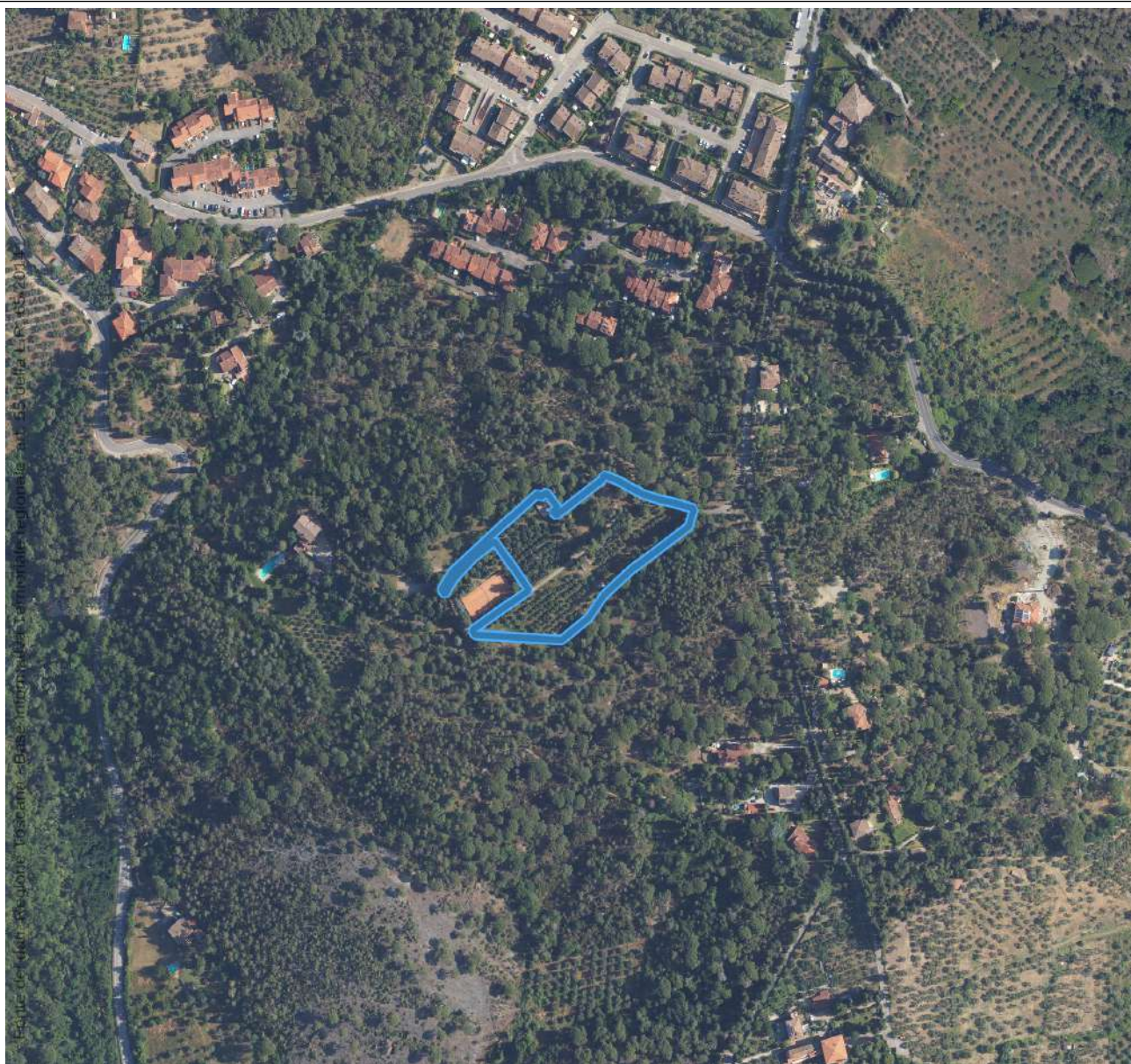
	analoghe e/o compatibili con quelle esistenti. Il progetto deve essere esteso all'intera area di intervento e comprendere gli edifici e gli spazi aperti, con specifico progetto del verde. Nelle aree libere sono ammesse strutture leggere in legno o metalliche per lo svolgimento attività previste, purché semplicemente ancorate al terreno, senza opere di fondazione né strutture murarie. E' ammessa la realizzazione di attività didattiche, recupero dei sentieri e delle strade limitrofe all'area in oggetto per trekking e percorsi di mountain bike, nonché la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione. Non sono ammesse trasformazioni che interessino le aree boscate o le aree percorse da fuoco, come da normativa vigente. Non è ammessa l'impermeabilizzazione della viabilità e dei parcheggi. Le pavimentazioni sono ammesse solo per superfici limitate nelle aree circostanti gli edifici (marciapiedi, spazi per il soggiorno esterno). L'intervento deve prevedere la riqualificazione dell'esistente attraverso l'eliminazione degli annessi precari e delle superfetazioni.
Condizioni alla trasformazione	Non sono ammesse trasformazioni nelle zone boscate e nelle aree percorse dal fuoco. Le trasformazioni non devono comportare abbattimento di alberature ad alto fusto se non per prescrizione di tecnico abilitato (per pericolo o per patologie). Gli interventi dovranno rispettare e tutelare gli ecosistemi rupestri ed ofiolitici presenti.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	Ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti. Destinazioni d'uso ammesse: come da presente Scheda. Sistemazioni delle aree esterne come da 'Disposizioni normative'.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici esistenti. Destinazioni d'uso ammesse: come da presente Scheda. Sistemazioni delle aree esterne come da 'Disposizioni normative'.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area si localizza a sud del centro abitato del capoluogo di Impruneta ed è prevalentemente caratterizzata da oliveto e sui confini da piante ad alto fusto, che si estendono oltre l'ambito di intervento, creando un'area boscata. Nell'ambito insistono due fabbricati attualmente in condizioni non decorose.
Finalità	Il progetto prevede il recupero, l'ampliamento, riconversione di spazi e piccole strutture tecniche di proprietà, attualmente già esistenti ma in condizioni fatiscenti, rendendole idonee allo scopo scientifico e divulgativo, per un osservatorio astronomico amatoriale privato, ma aperto al pubblico ed alle scuole.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 9.470 • Superficie edificata esistente circa mq 66 • Direzionale e servizio
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

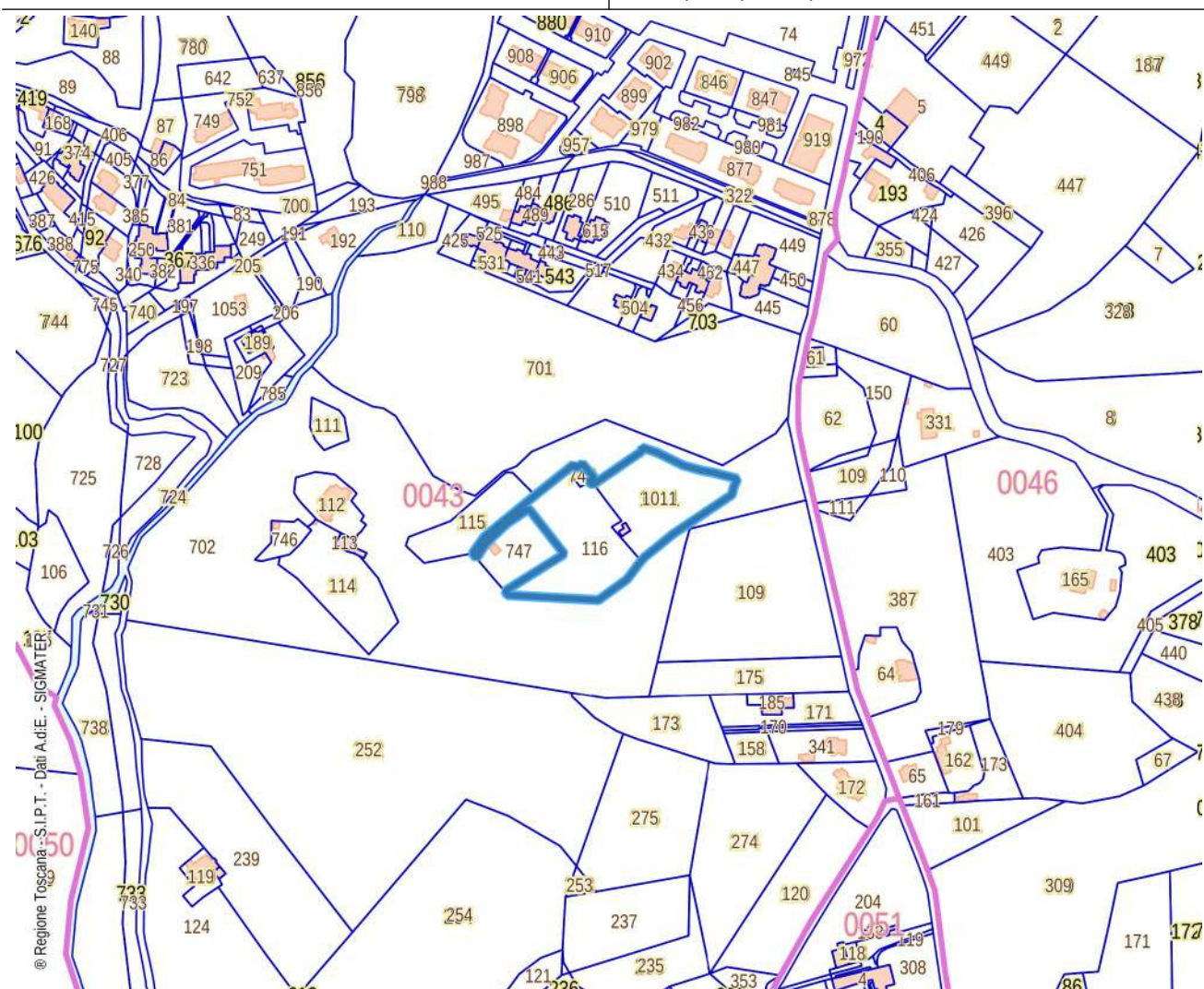
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche**Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale**

Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 43	n. 116, 748, 1011, 1012

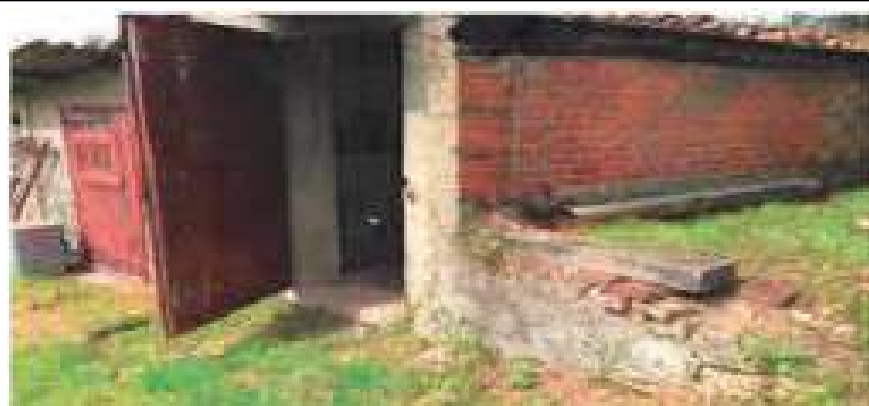


3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale lato sud dell'edificio in particella 1012 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



n. 2 – Visuale lato sud e est dell'edificio in particella 1012 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



n. 3 – Visuale lato ovest dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



n. 4 – Visuale lato sud dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)

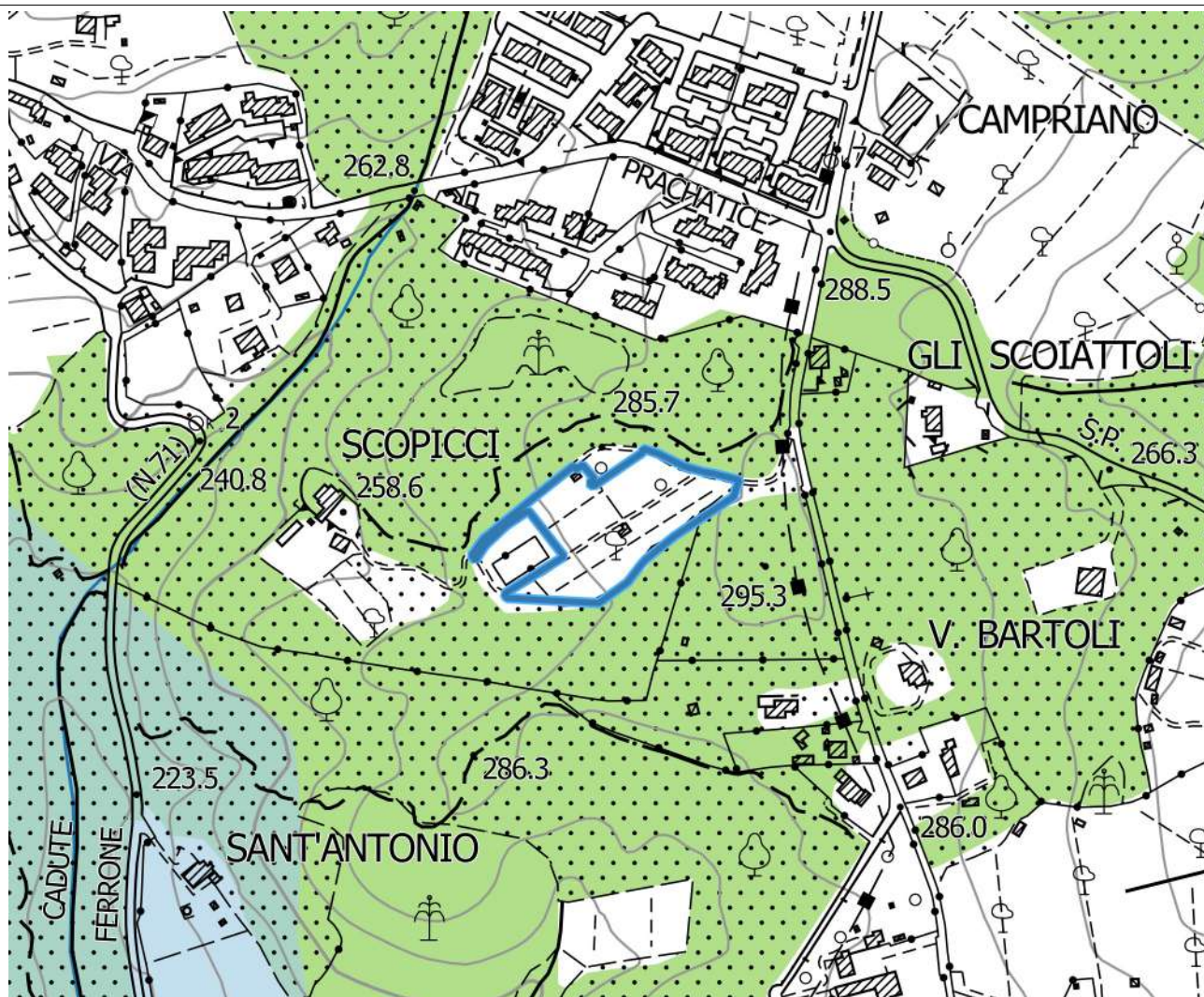


n. 5 – Visuale lato nord dell'edificio in particella 748 (Tratta dal contributo protocollo 6216 - 08/03/2024)



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

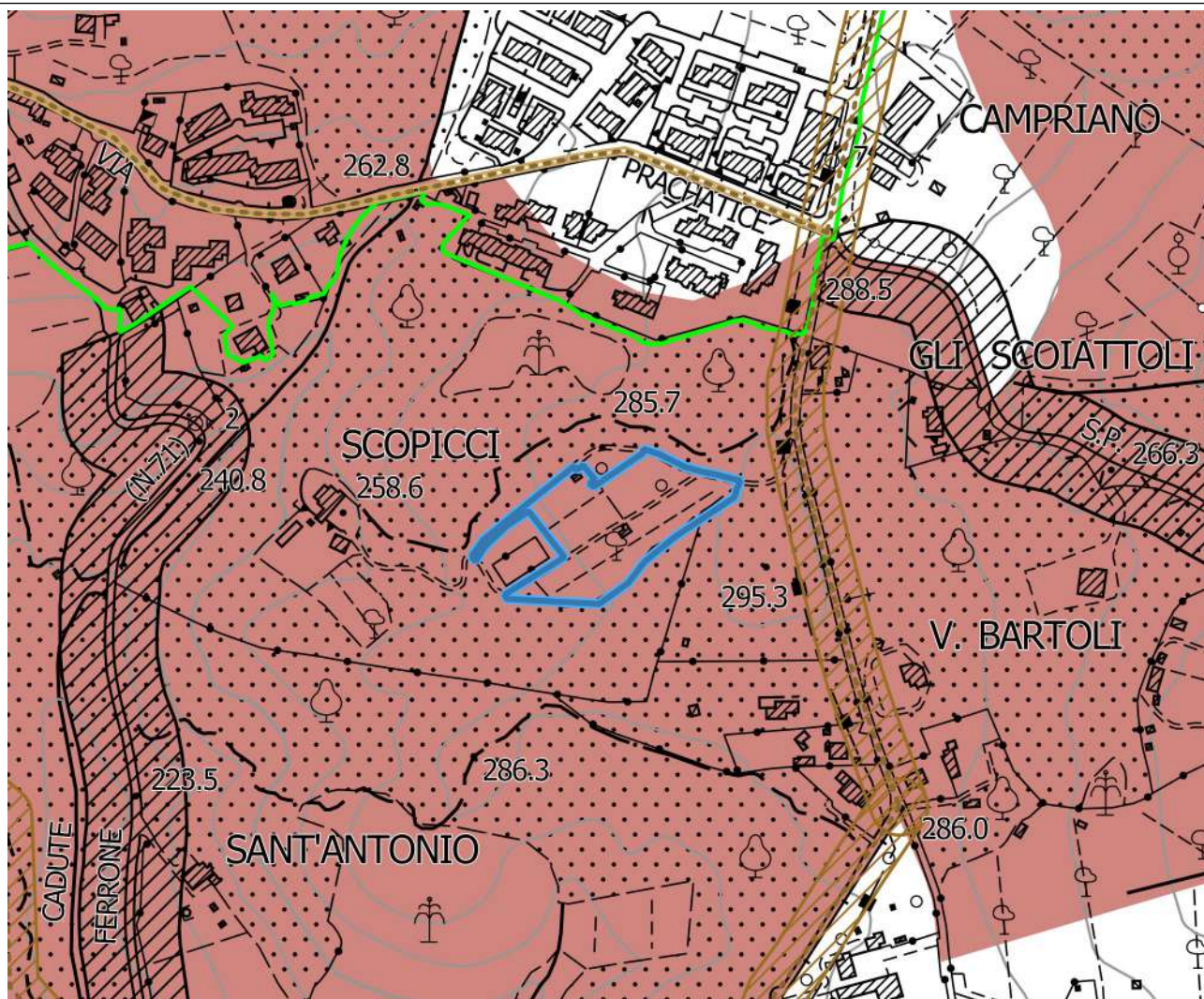
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS)

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

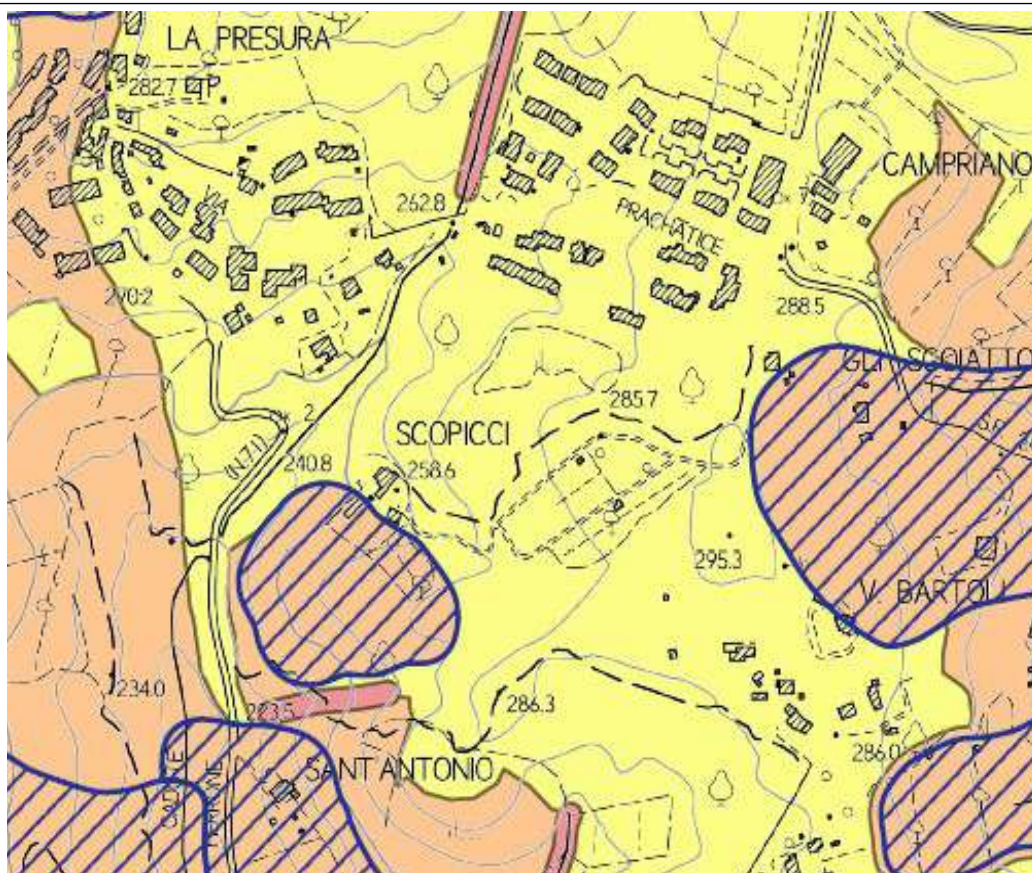
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 giaciture della cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

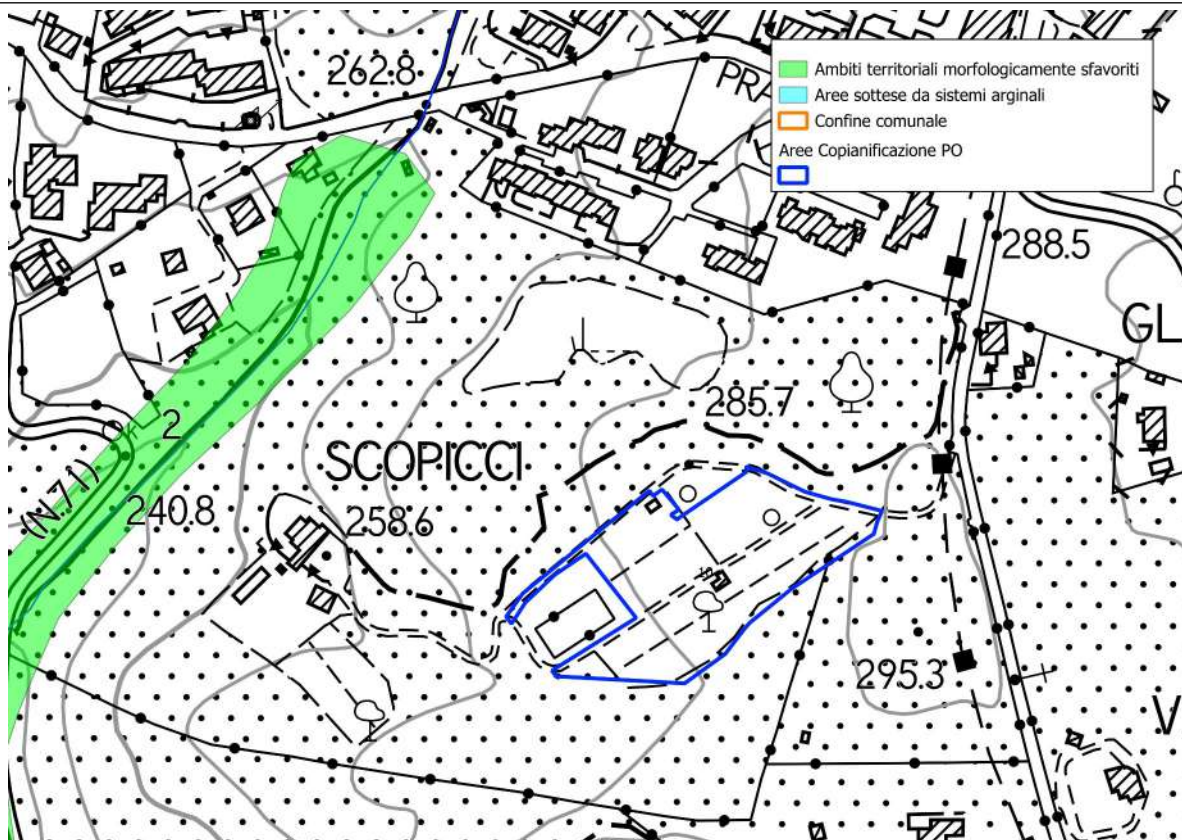
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta ubicata in un'area che ricade in classe di pericolosità geologica media G2 (per fattori correlati al rapporto litologia/pendenza).
Fattibilità geologica	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrato si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS



Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in

percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo”.

Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In relazione alla posizione morfologica del comparto ed alla natura litologica non si ritiene possano sussistere interferenze con soggiacenza della falda. Non si ritiene dover prevedere condizionamenti di fattibilità per l'aspetto idrogeologico. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere.
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti

 Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

 Area carrabile esistente

 Area di pertinenza dell'edificato

 Aree agricole

1 Edificio "Cappellina"
F. 43 Part. 748

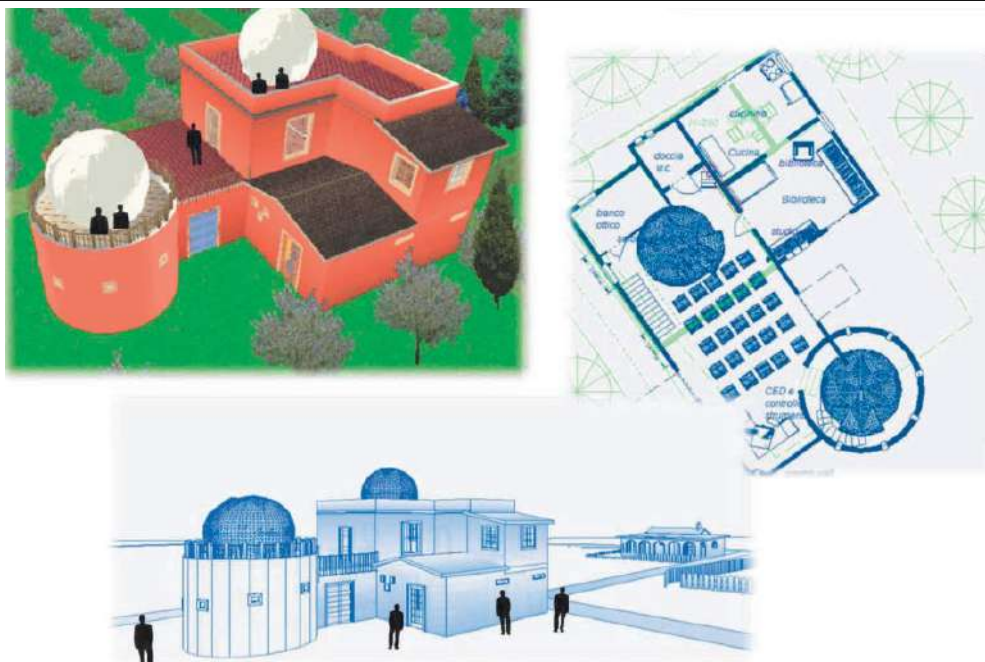
2 Annessi non di valore
F. 43 Part 1012



**Proposta progettuale
dell'osservatorio**

In verde la struttura
esistente e in blu quella
di progetto; si evidenzia
che il progetto prevede il
mantenimento del
sedime originale.

(Elaborazione grafica
tratta dal contributo
protocollo 6216 -
08/03/2024)



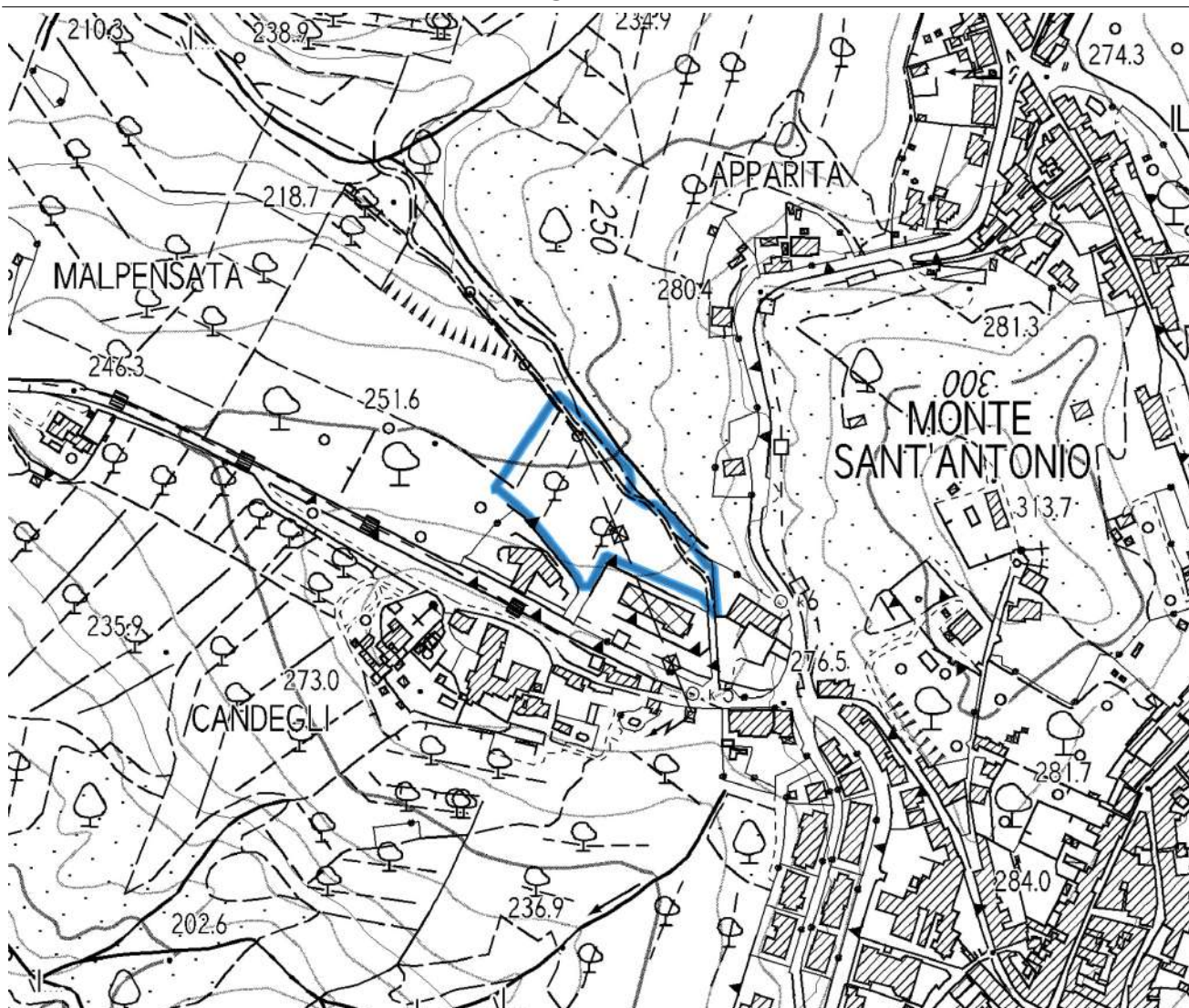
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.470		
	SE riuso circa mq 66		
	SE nuova edificazione mq 194		
	Altezza massima ml 7 degli edifici (per l'osservatorio altezza massima strettamente funzionale all'uso)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio	66	194
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Rilievo e quantificazione degli edifici esistenti.		
Disposizioni normative	L'area ricade nel territorio aperto anche se in prossimità dell'area urbanizzata. La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di un osservatorio astronomico amatoriale privato ma aperto al pubblico ed alle scuole, con scopo scientifico e divulgativo. INTERVENTI PREVISTI F. 43 Part. 748: 'Cappellina', edificio in muratura di SE mq 26 ca. Interventi ammessi: restauro e/o ristrutturazione edilizia conservativa. Cambio d'uso per le destinazioni d'uso ammesse (direzionale e di servizio) connesse alle attività dell'osservatorio. F. 43 Part. 1012: annessi non di valore, di SE mq 40 ca. Interventi ammessi: demolizione e ricostruzione di nuovo edificio destinato ad osservatorio astronomico ed alle attività connesse (uffici, spazi per la didattica, spazi ad uso accessorio ecc.). All'interno dell'edificio è ammessa la realizzazione dell'abitazione del custode, che deve avere tipologia di monolocale o bilocale di SE massima pari alla superficie minima prevista dalla legislazione vigente per la tipologia scelta. Il nuovo edificio avrà una SE max pari a mq 194, aggiuntiva alla SE esistente oggetto di demolizione (da quantificare con rilievo preliminare)		

	H max: (fuori terra 7 mt, per l'osservatorio altezza funzionale alle attrezzature tecniche). La nuova edificazione potrà essere realizzata anche come ampliamento dei fabbricati esistenti. La SE esistente è indicativa e sarà quantificata esattamente in fase progettuale. La SE totale delle trasformazioni non può comunque superare i mq 260, comprensiva di recupero, ampliamenti e nuove costruzioni. Il nuovo fabbricato adibito a osservatorio e servizi connessi dovrà essere correttamente inserito nel contesto paesaggistico e dovrà essere collocato sul sedime degli annessi demoliti. La progettazione dovrà esprimere elevata qualità architettonica nelle forme, nei materiali e nei colori utilizzati, nelle prestazioni ambientali e nell'inserimento paesaggistico, da verificare con appositi elaborati per ciascuna delle suddette prestazioni richieste. La realizzazione non dovrà comportare modifiche orografiche né eliminazioni di alberature presenti. Accesso ammesso come attuale da via delle Sodera, non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità interna ma l'utilizzo dei tracciati già esistenti da mantenere sterrati. Eventuali e modeste aree di sosta non potranno comportare trasformazioni del suolo né delle alberature presenti, compresi gli olivi.
Condizioni alla trasformazione	
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata a ambito Territorio Rurale "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area si sviluppa sul versante ovest del centro di Impruneta, ai margini del territorio urbanizzato dell'insediamento. E' caratterizzata da una lingua di terreno ad oliveto che si insinua tra l'edificato a sud, che si affaccia su Via Imprunetana e un'area boscata a nord.
Finalità	Il progetto prevede la nuova edificazione di una cantina per: conservazione, vendita e degustazione di vino e olio; mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico e dovrà perseguire la riqualificazione del tessuto periurbano che si presenta privo di progettazione unitaria e con elementi di significativo impatto ambientale che necessitano mitigazione.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 9.880 • Superficie edificata esistente mq 0 • Area libera
Categorie d'intervento	Nuova costruzione

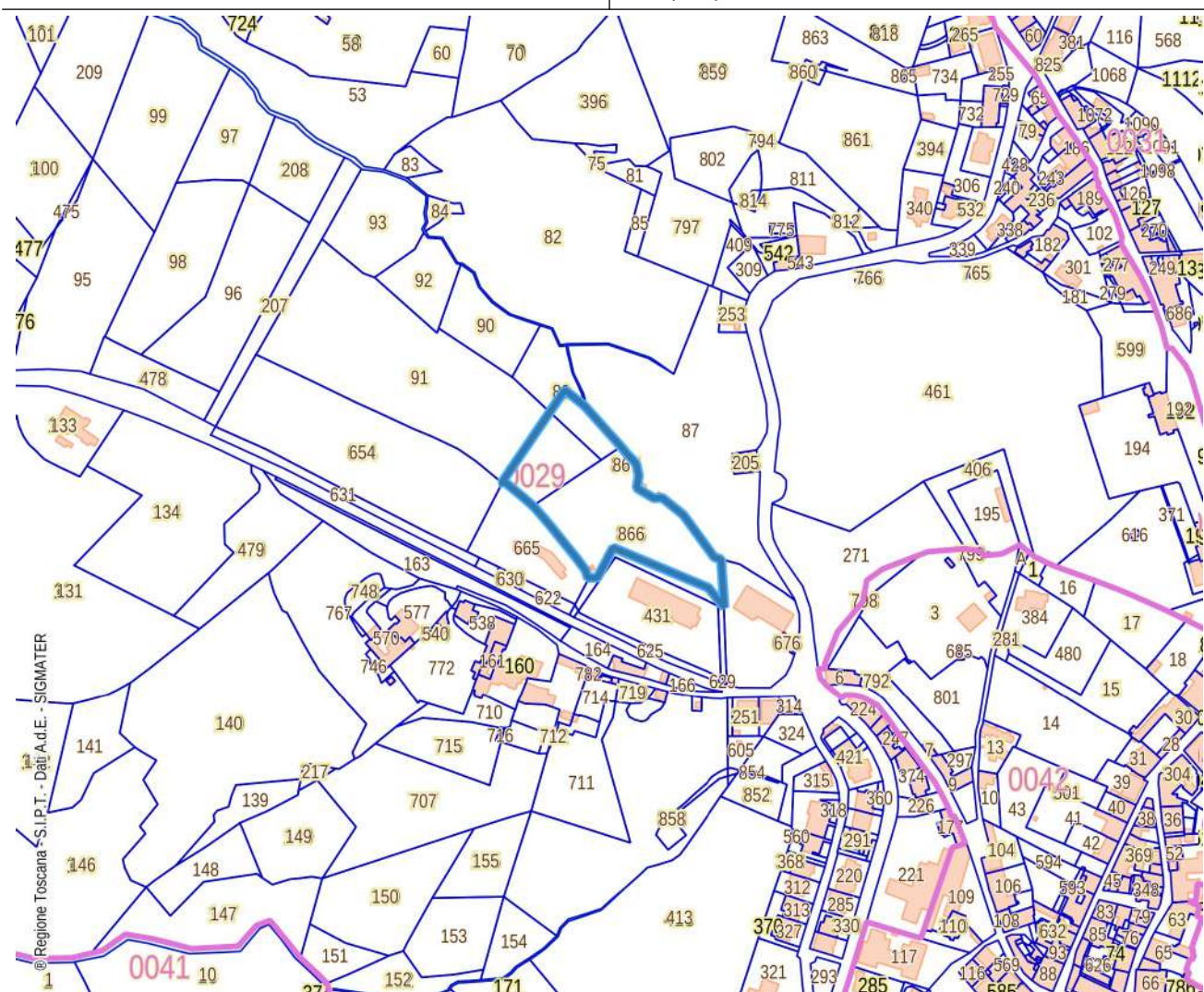
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche**Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale**

Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 29	n. 89, 91, 601



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da ovest a volo di uccello (Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)



n. 2 – Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte ovest dell'area



n. 3 – Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte nord dell'area

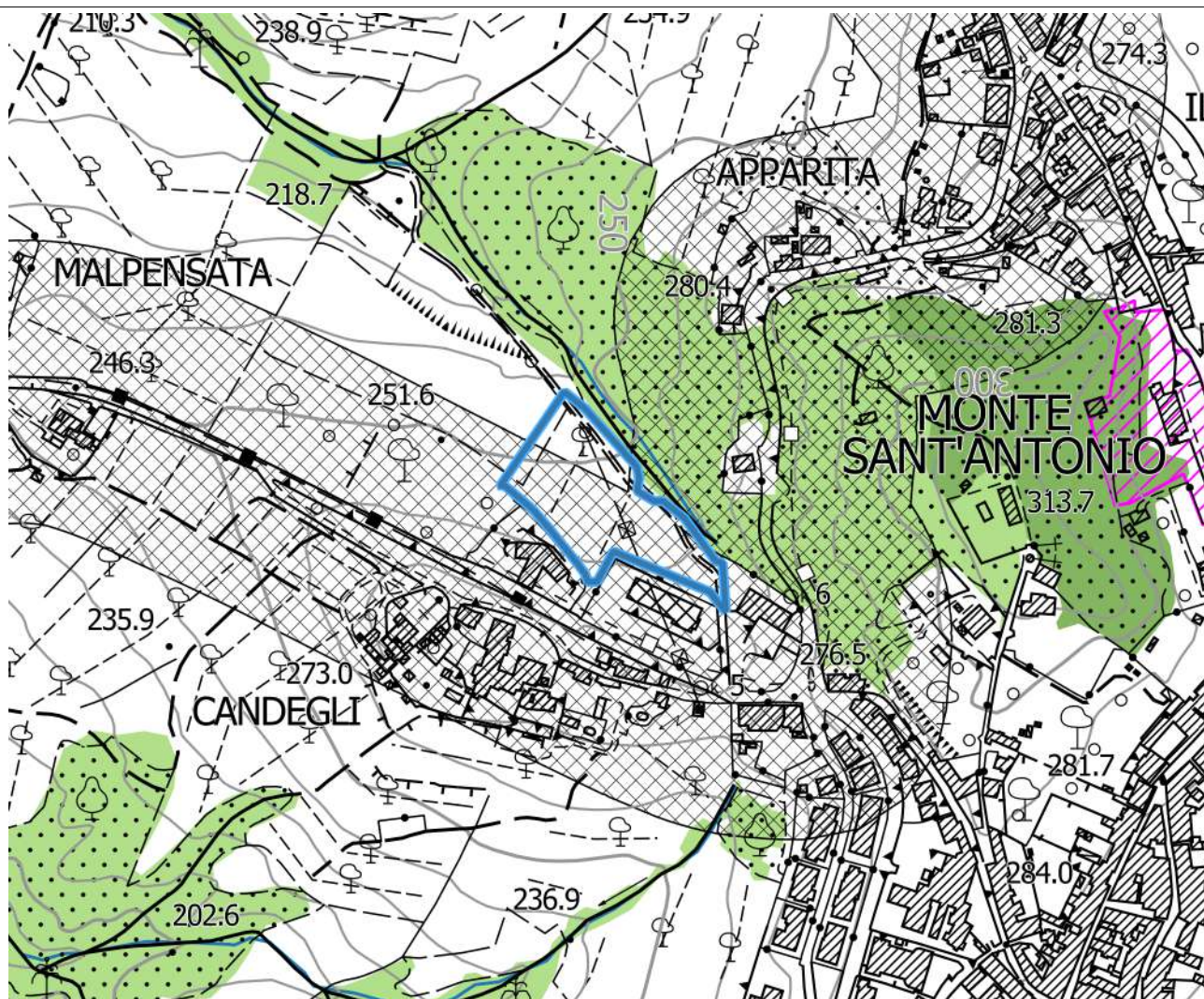


n. 4 – Visuale da sud, dal retro dell'area di servizio verso, di Via Imprunetana per Tavarnuzze, verso la parte est dell'area



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

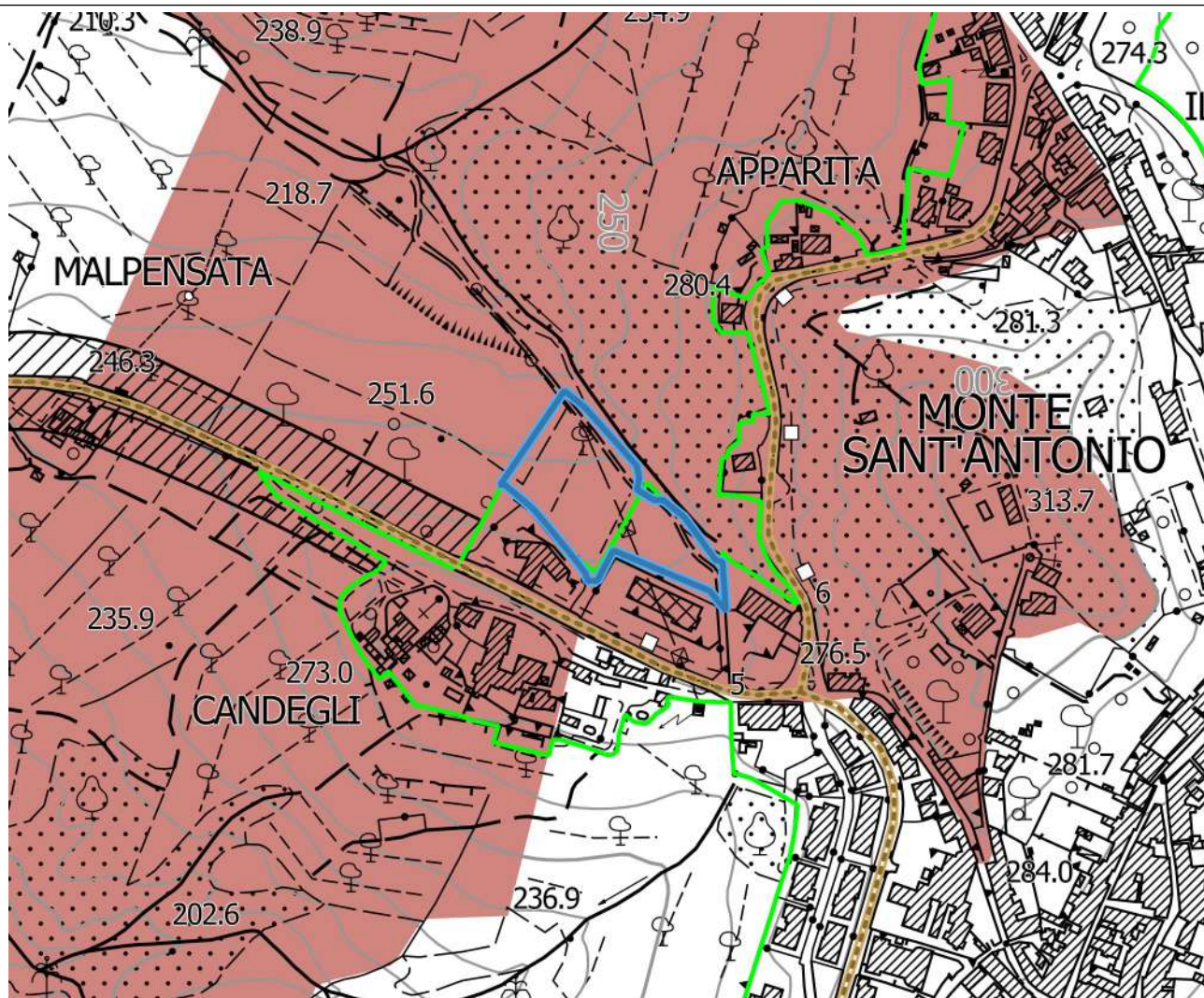
Aree tutelate

Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	□ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) □ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ■ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) □ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	□ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] □ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	□ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ■ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]**Legenda**

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche**Tutele ambientali (da PS)**

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

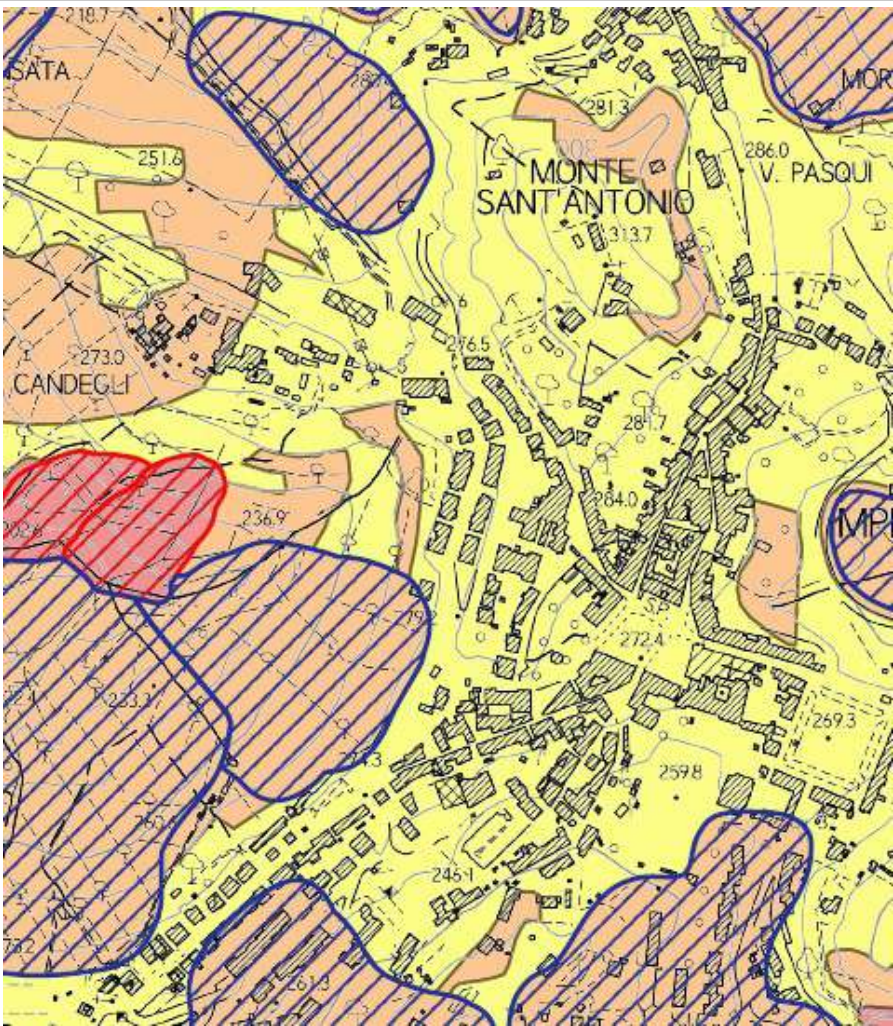
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 giaciture della 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

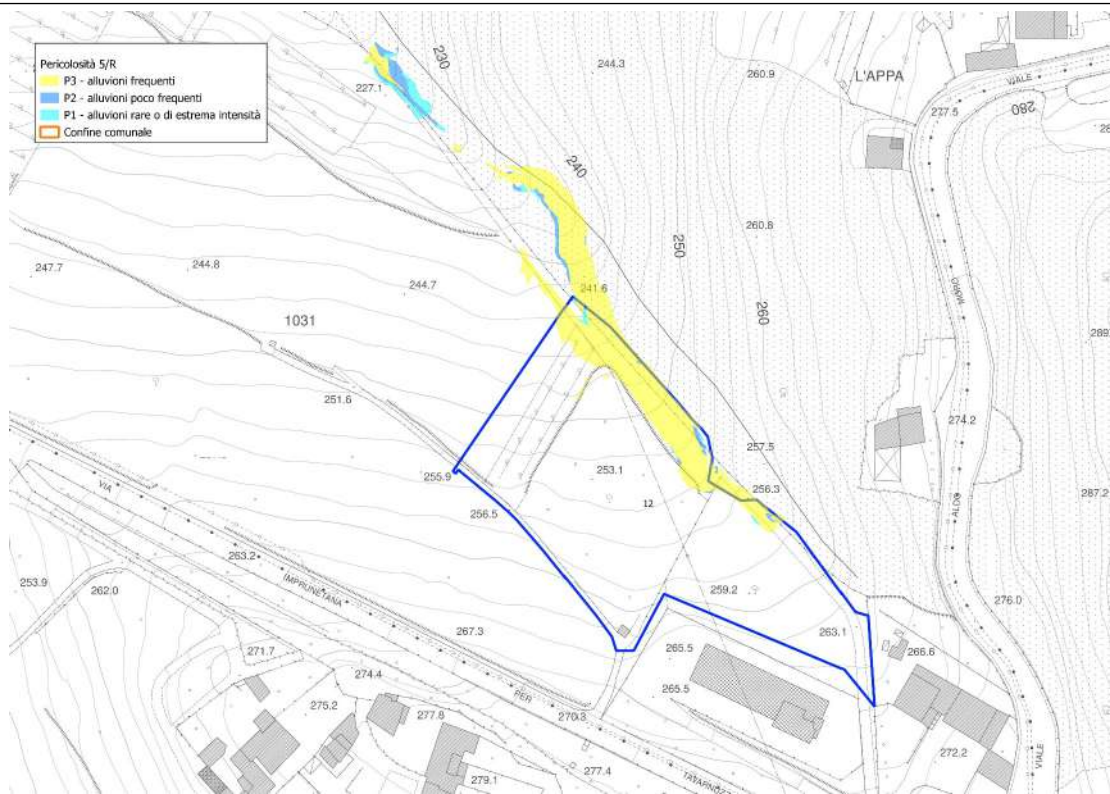
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

Pericolosità geologica	L'area risulta in classe di pericolosità geomorfologica media G2 (per fattori correlati al rapporto litologia/pendenza).
Fattibilità geologica	Per il comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G2 (media) la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrato si prescrive la verifica di stabilità allo stato di progetto da cui desumere necessità o meno di eventuali opere di presidio da realizzarsi prima di procedere

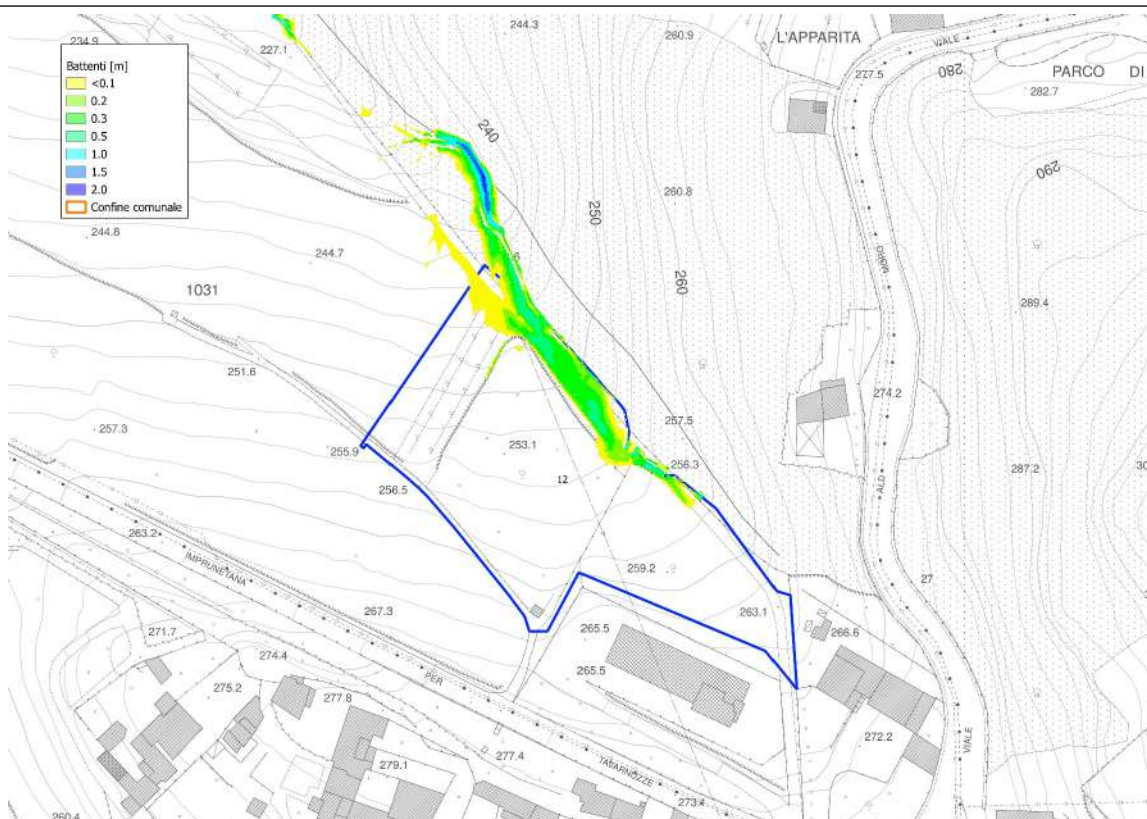
agli sbancamenti di splateamento al fine di garantire stabilità alle infrastrutture lineari presenti a monte. Nel caso la soluzione progettuale preveda realizzazione di volumetrie ipogee, con profondità di scavi di sbancamento $\geq 3,0$ ml dall'attuale piano campagna la realizzazione tale opera di presidio (paratia di pali/micropali da realizzarsi prima di procedere agli scavi) assume imprescindibile carattere prescrittivo.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

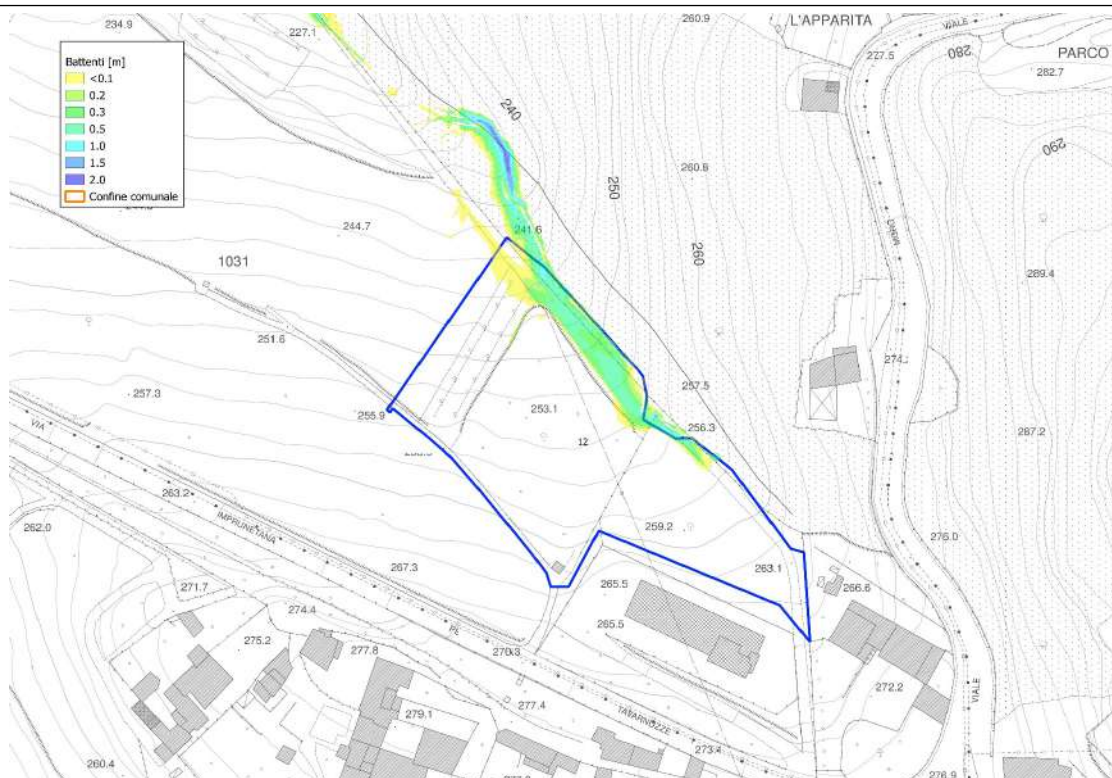
Estratto dalla carta pericolosità idraulica da PO



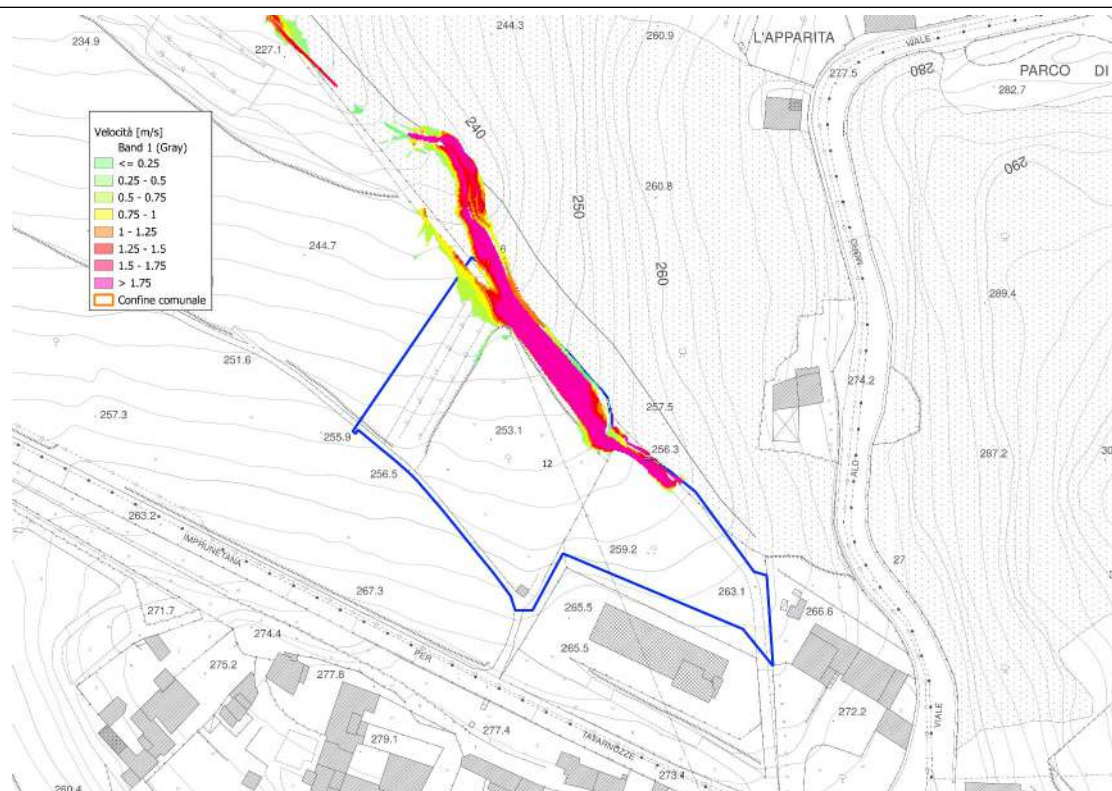
Estratto dalla carta battenti Tr30 da PO

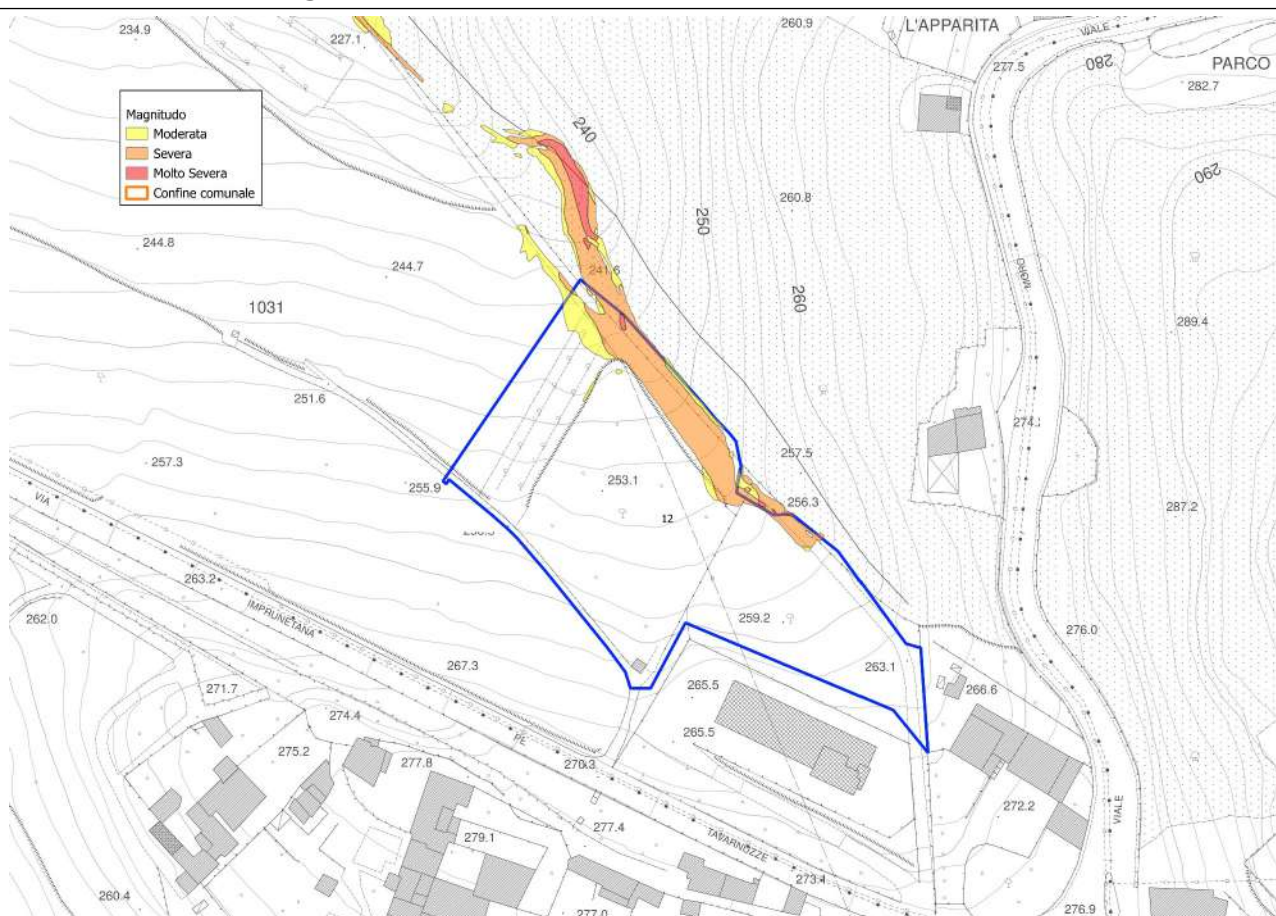


Estratto dalla carta battenti Tr200 da PO



Estratto dalla carta velocità Tr200 da PO



Estratto dalla carta magnitudo idraulica da PO**Pericolosità idraulica**

La pericolosità idraulica dell'area di intervento è stata stimata per il Piano Operativo sulla base del rilievo fornito dal proponente al comune di Impruneta. E' stato inoltre rilevato che parte del canale risulta ad oggi tombato. Nell'area è inoltre presente una stazione di sollevamento fognaria. Il bacino afferente in corrispondenza del comparto è di circa 0.072 kmq. Le portate di verifica, ricavate con il modello idrologico sviluppato per il PS, sono le seguenti:

- Tr 30 anni 1.56 mc/s
- Tr 200 anni 2.89 mc/s
- Tr 550 anni 3.71 mc/s

L'area ricade per una parte in pericolosità idraulica P3 (alluvioni frequenti). I battenti di esondazione per Tr 200 anni sono inferiori a 60cm. La magnitudo risulta mediamente severa in ragione delle elevate velocità.

Criteri di fattibilità

Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. L'area ricade marginalmente in parte in pericolosità idraulica P3. L'intervento consiste in una nuova edificazione. L'intervento ricade nell'art. 11 della L.R. 41.

Ai sensi del comma 1 per la realizzazione di interventi edilizi in aree interessate da alluvioni frequenti con magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

Pertanto, visto anche il contributo inviato dal proponente, si prescrive che gli interventi, compresa la viabilità di accesso, siano realizzati in area non inondabile per il tempo di ritorno di 30 e 200 anni ovvero esternamente alle aree con pericolosità P3 - Alluvioni frequenti e P2 - Alluvioni poco frequenti.

Inoltre si ricorda che ai sensi dell'art. 3 Tutela dei corsi d'acqua della L.R. 41/2018 comma 1 "Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4."

La quota di sicurezza idraulica è fissata assumendo un franco di 50cm rispetto al livello di esondazione Tr200. La quota di messa in sicurezza varia da monte verso valle è fissata in 255.0 m s.l.m. (battente 254.50 m s.l.m.) nella parte a monte (punto A) e in 248.0 m s.l.m. (battente 247.50 m s.l.m.) nella parte a valle (punto B) dell'area oggetto di trasformazione. Nel caso di volumi interrati le quote sono aumentate di 20cm.

Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Nel caso specifico dovranno essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare.

Per quanto attiene alla impermeabilizzazione della aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità:

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di

superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
 - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo".

Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

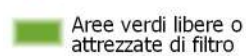
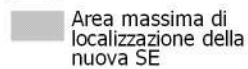
L.R. 41/2018 Art. 8

Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:
- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
 - b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;...

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	Oltre a quanto individuato dalla Disciplina del PS all'Art. 57 (Vincoli conformativi) risulta dalla VAS anche un elettrodotto. Per il quale, in fase di progetto definitivo, dovranno essere considerate le DPA generate dall'infrastruttura.

6 – Schema progettuale

Legenda**Elementi di indirizzo progettuale**

Indicazione progettuale

(Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)

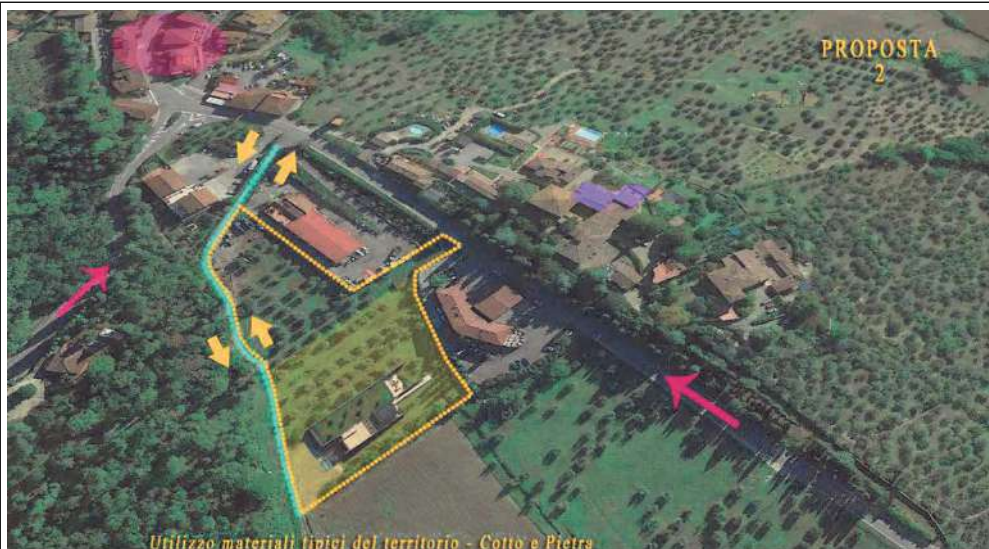
**Proposta progettuale 1**

(Elaborazione grafica tratta dal contributo protocollo 6098 - 08/03/2024)



**Proposta progettuale
2**

(Elaborazione grafica
tratta dal contributo
protocollo 6098 -
08/03/2024)



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.880		
	SE riuso mq 0		
	SE nuova edificazione mq 1.100		
	Altezza massima degli edifici ml 7,00		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		1.100
	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e della vegetazione ripariale.		
Disposizioni normative	La presenza del bene paesaggistico DM 136/1961 "Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del Comune di Impruneta" impone il rispetto delle seguenti prescrizioni: 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 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		

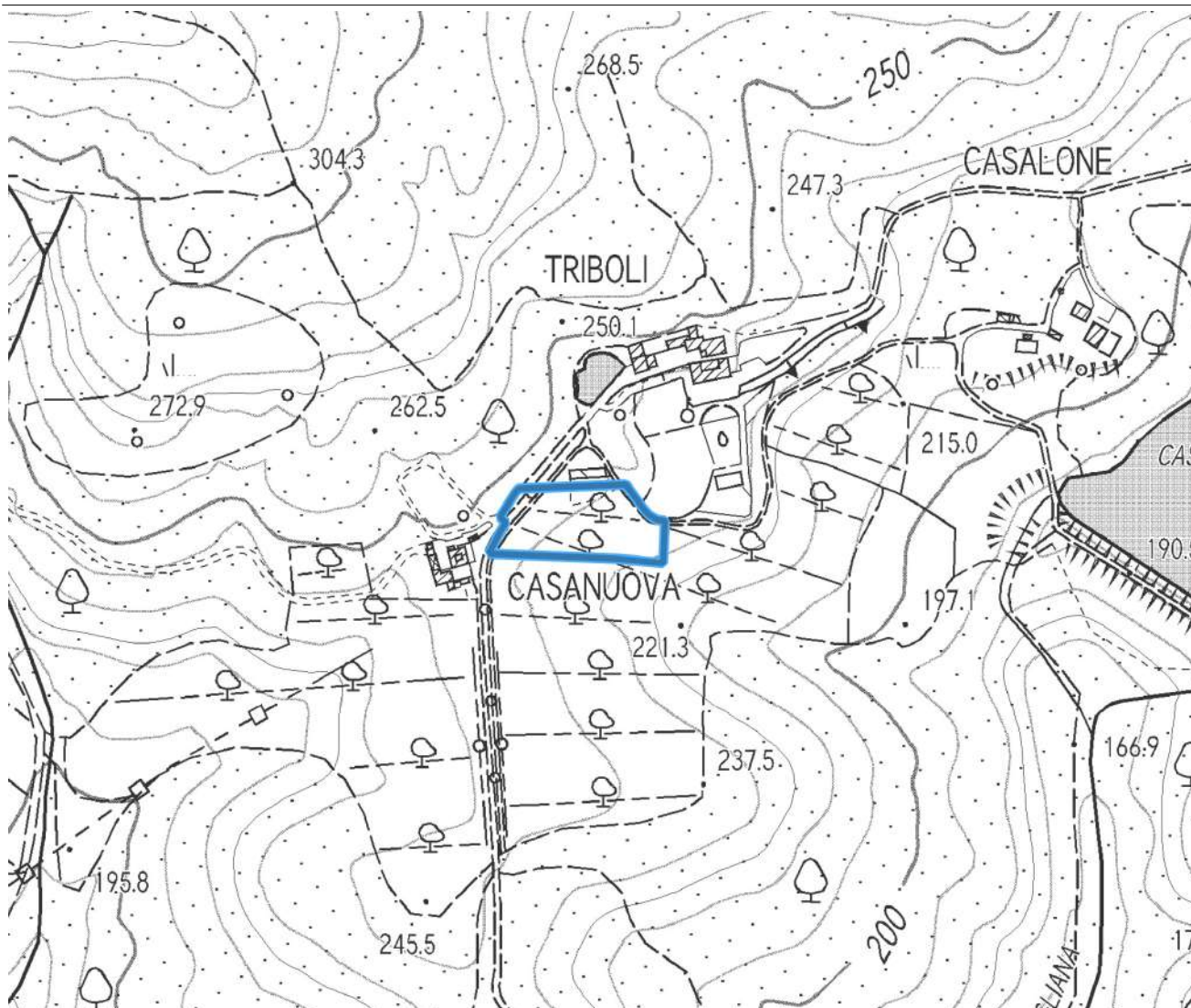
	percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso la valle e le colline che racchiudono le strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze raggiungono a Impruneta. Il progetto della nuova edificazione commerciale (cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio) dovrà perseguire elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico. A tale scopo potranno essere utilizzati forme, materiali e tecnologie sia tipici della tradizione locale sia appartenenti al linguaggio architettonico contemporaneo. La trasformazione dovrà perseguire la riqualificazione del tessuto periurbano in cui è inserito, rispondendo a criteri paesaggistici di progettazione, documentati da appositi elaborati che rappresentino in particolare la visualità dell'intervento, come richiesto dalle prescrizioni del PIT/PPR per il bene paesaggistico. L'edificazione dovrà essere concentrata in una parte limitata dell'area di intervento, evitando lo sprawl insediativo e mantenendo la maggior parte dell'area a verde ed oliveto, come allo stato attuale. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Le aree libere potranno essere attrezzate con strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, come pergole, gazebo, tende e simili, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili. L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso la viabilità esistente pubblica e privata. L'area interferisce con il tratto iniziale del Torrente Pescina, pertanto le trasformazioni devono perseguire le prescrizioni dettate dagli studi idraulici di corredo al POC ed alla presente scheda, compresi gli eventuali approfondimenti da eseguire in sede progettuale. Fra le altre tali studi prescrivono che gli interventi, compresa la viabilità di accesso, siano realizzati in area non inondabile per il tempo di ritorno di 200 anni. Per questo motivo le soluzioni progettuali inserite nella presente scheda hanno il solo scopo di illustrare gli orientamenti dei progettisti e non possono essere considerate in alcun modo prescrittive. Il rapporto con il limitrofo Torrente Pescina dovrà essere considerato nel progetto anche per gli aspetti ambientali e paesaggistici, garantendo la sua tutela e l'integrazione delle aree di rispetto nella progettazione complessiva dell'area, la conservazione e la riqualificazione della vegetazione ripariale e l'assenza di interventi di artificializzazione delle sponde che possano interferire con la flora e la fauna presenti, in particolare nelle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine, tutelate ai sensi della LR 41/2018, dove non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini. Dovranno inoltre essere regimate le acque provenienti dal retrostante versante collinare.
Condizioni alla trasformazione	Rispetto delle condizioni e delle prescrizioni derivanti dagli studi idraulici.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata all'ambito TR "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

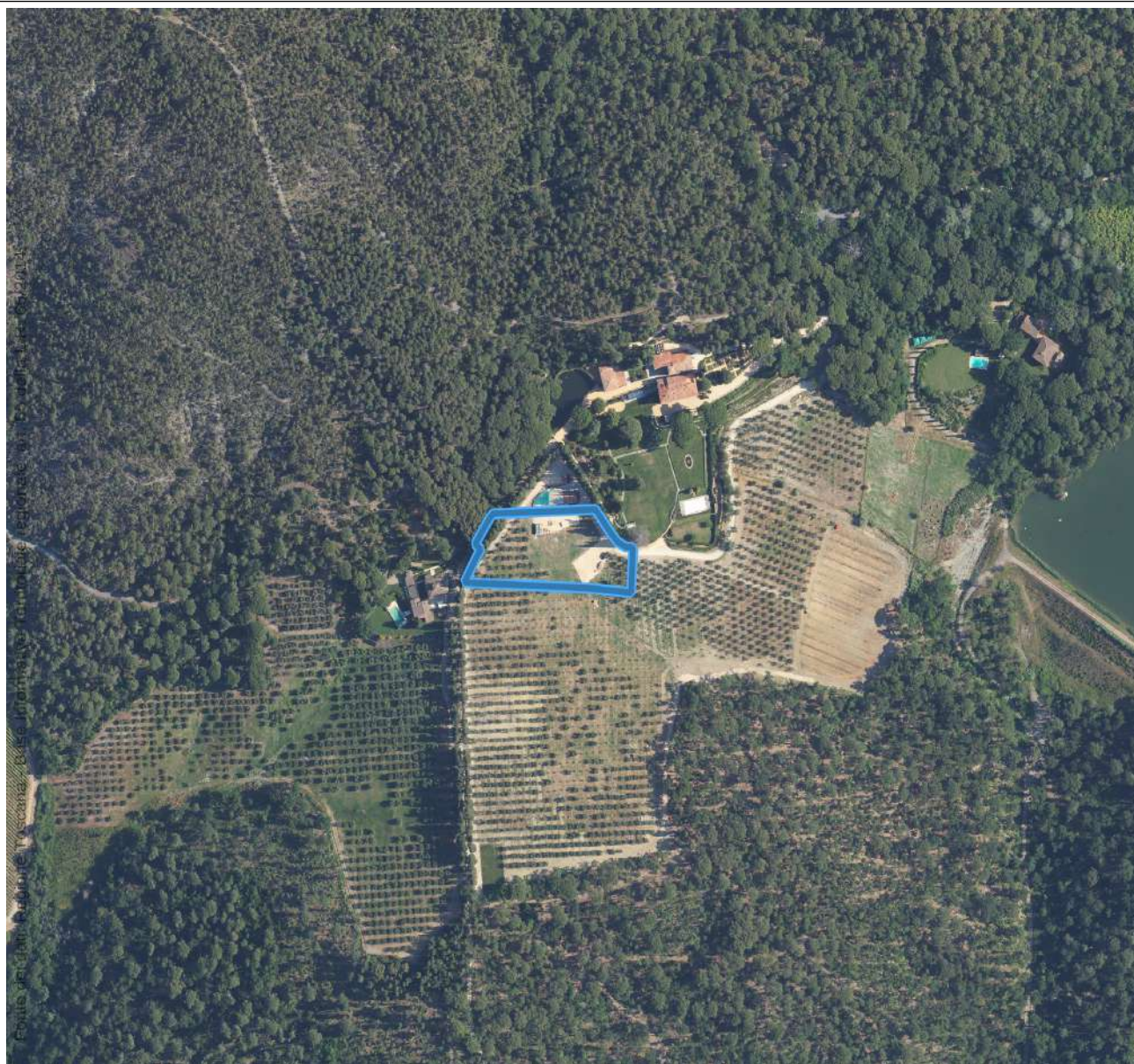
UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area è sita sul versante sud-est del Poggio alle Carraie e ad est del Lago del Casalone. L'ambiente è caratterizzato da un terreno in pendenza libero e nelle estremità a sud-ovest e sud-est si trova un'oliveta.
Finalità	Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato industriale artigianale per: la trasformazione, il trattamento, il confezionamento e la vendita diretta; dei prodotti agricoli coltivati nella fattoria
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 5.330 • Superficie edificata esistente mq 0 • Area libera
Categorie d'intervento	Nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale

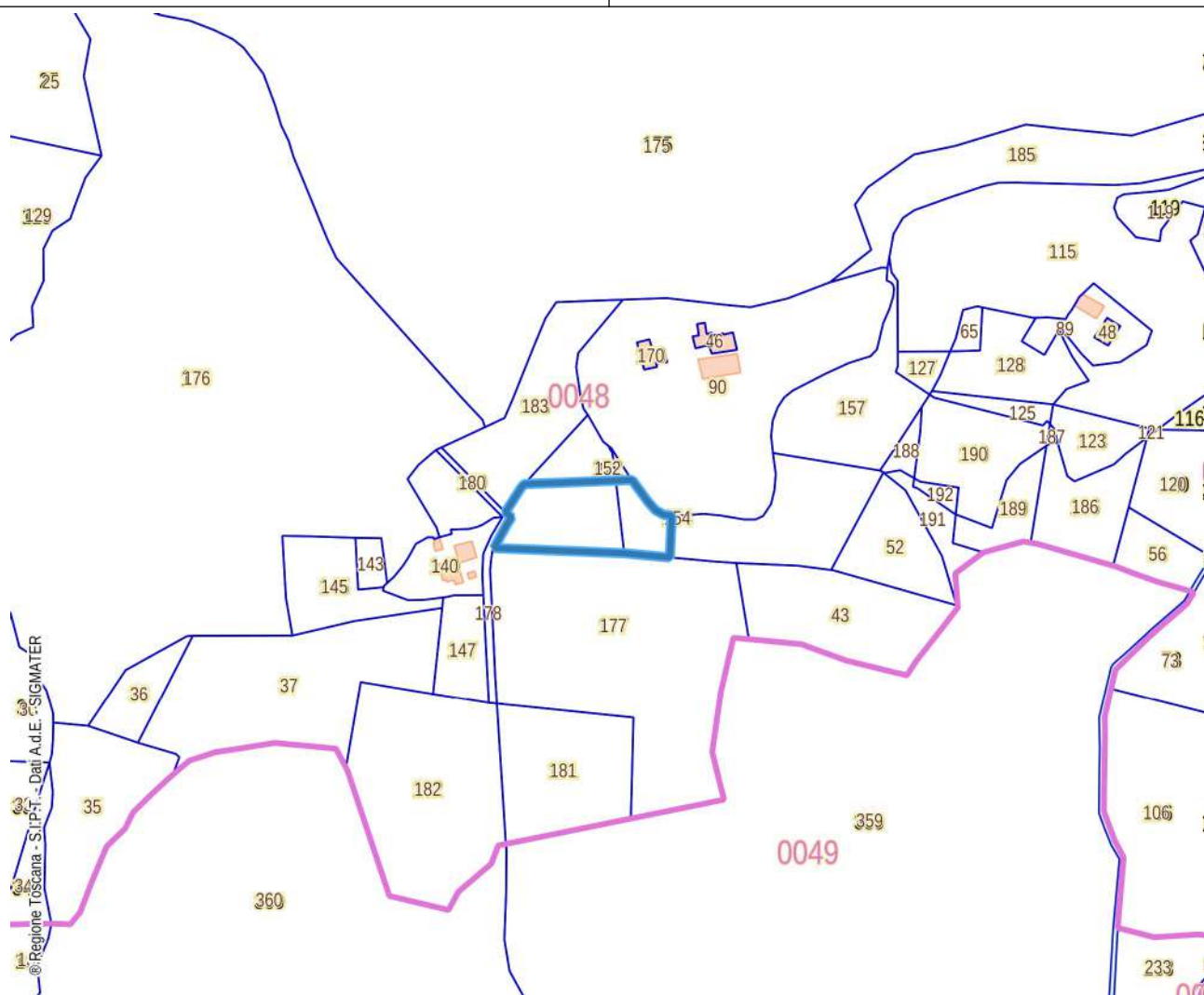


Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 48	n. 152, 154, 177



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord, punto di presa al di sopra dell'area interessata



n. 2 – Visuale da nord-est, punto di presa al di sopra dell'area interessata



n. 3 – Visuale da nord-est, dalla viabilità esistente verso l'area interessata

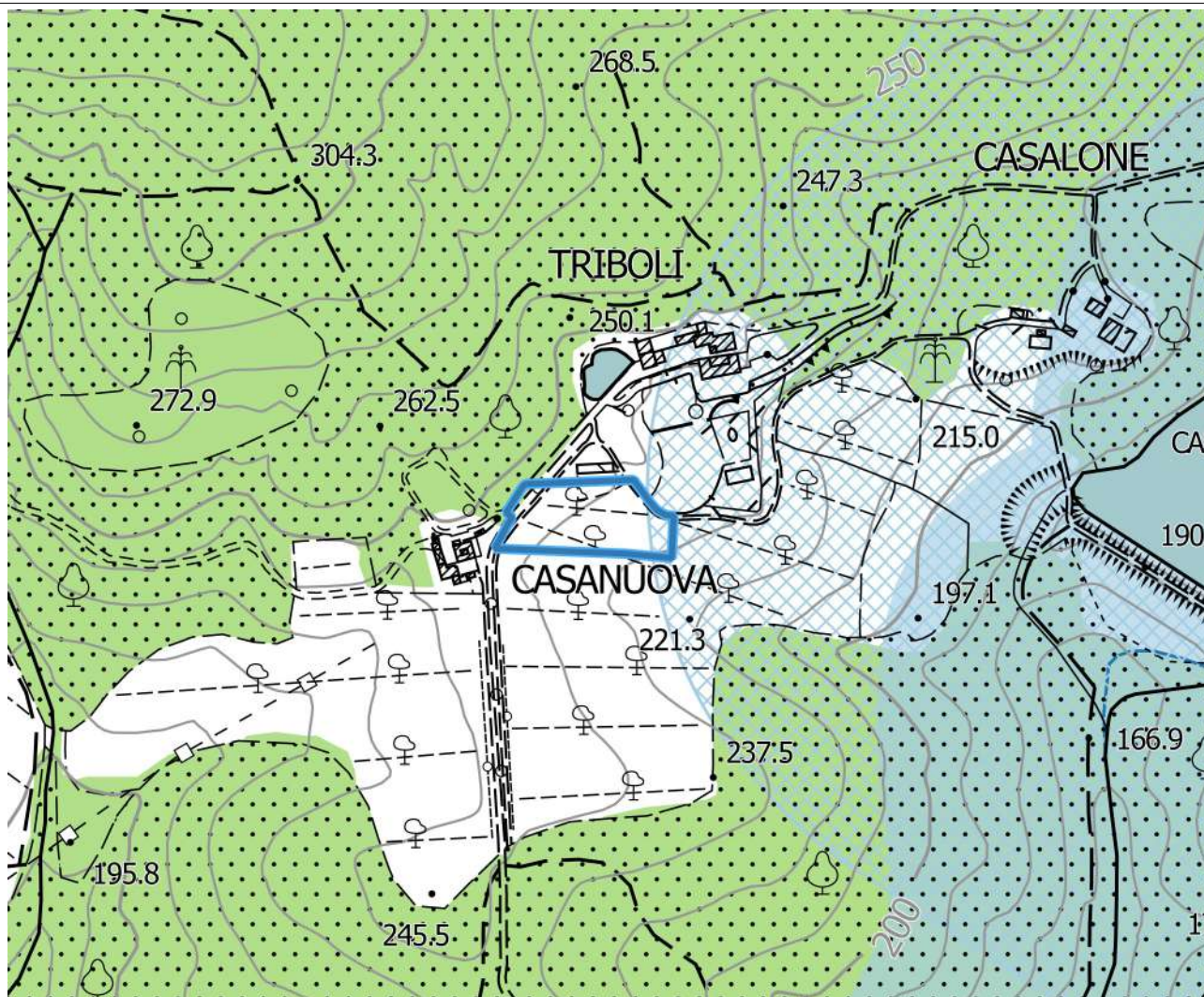


n. 4 – Visuale da nord-est, dalla viabilità esistente verso l'area attualmente edificata



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

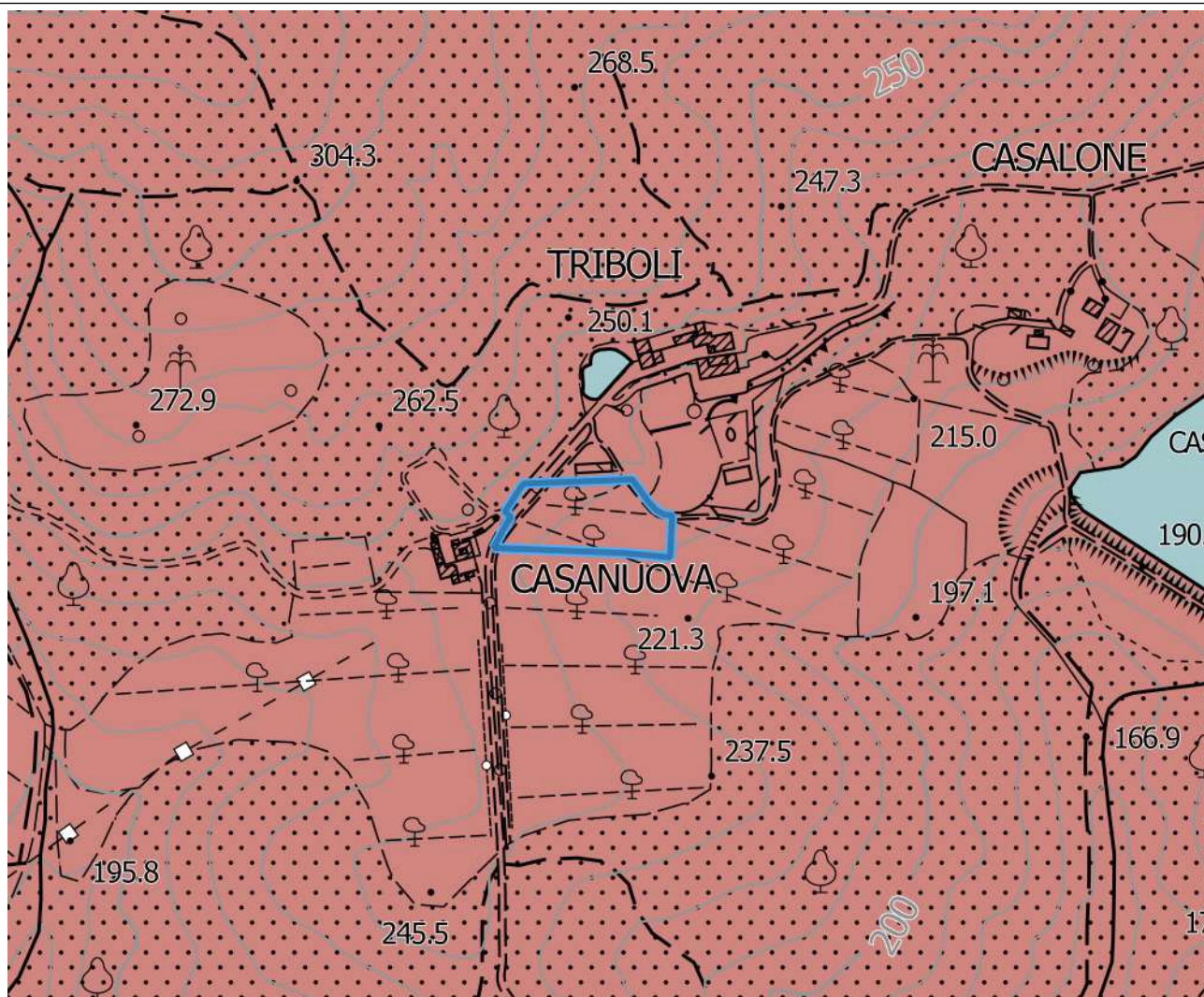
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	■ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	☐ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)
- ☐ aree percorse dal fuoco

-
- ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - ☒ vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS)

Tutele ambientali da PS non presenti – nessun estratto cartografico necessario

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

☐ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

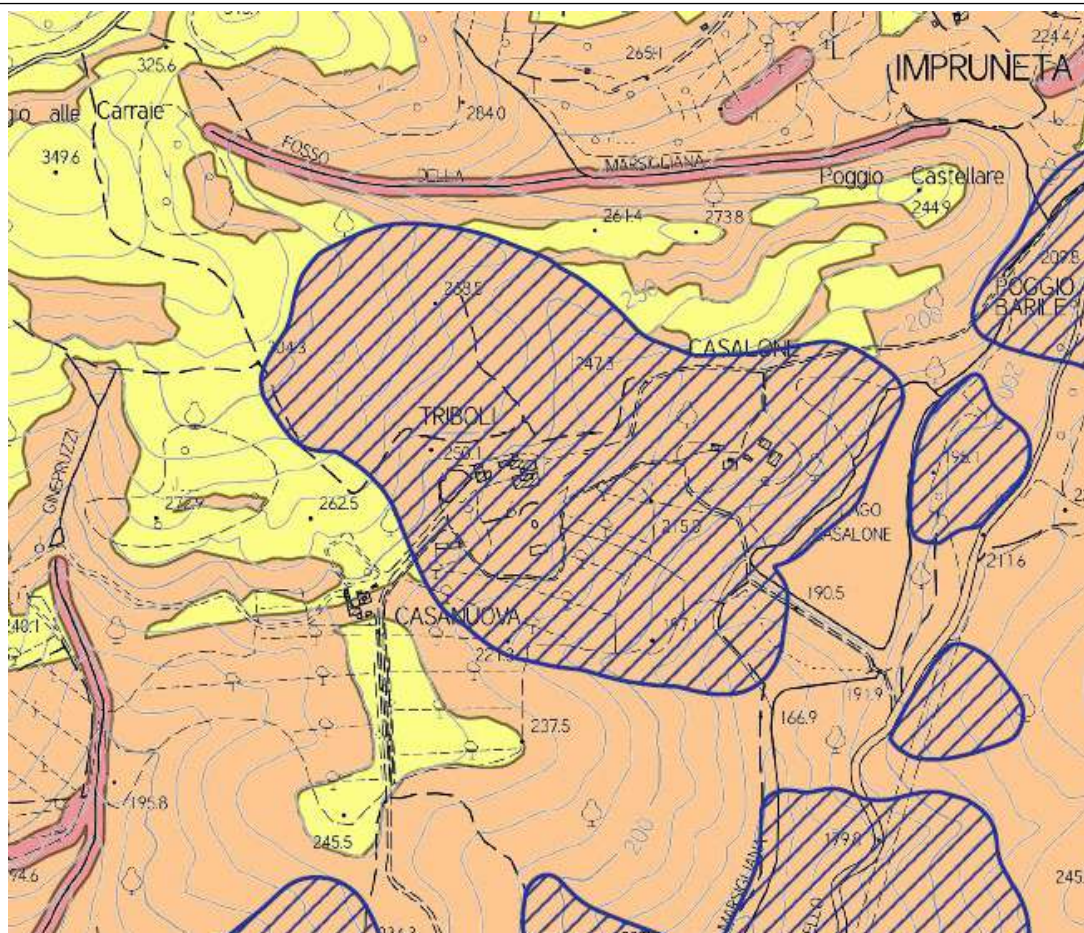
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 giaciture della 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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta per l'intera estensione in classe di pericolosità geologica elevata G3 in quanto ubicata su di un versante interessato da un vasto dissesto di frana quiescente.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G2 (media) la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). In caso di realizzazione di volumetrie interrato si prescrive la verifica di stabilità allo stato di progetto da cui desumere necessità o meno di eventuali opere di presidio da realizzarsi prima di procedere agli sbancamenti di splanteamento al fine di garantire stabilità alle infrastrutture lineari presenti a monte. Nel caso la soluzione progettuale preveda realizzazione di

volumetrie ipogee, con profondità di scavi di sbancamento $\geq 3,0$ ml dall'attuale piano campagna la realizzazione tale opera di presidio (paratia di pali/micropali da realizzarsi prima di procedere agli scavi) assume imprescindibile carattere prescrittivo.

Per il comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G3 (elevata) per presenza di areale soggetto a franosità quiescente, si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto). Si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

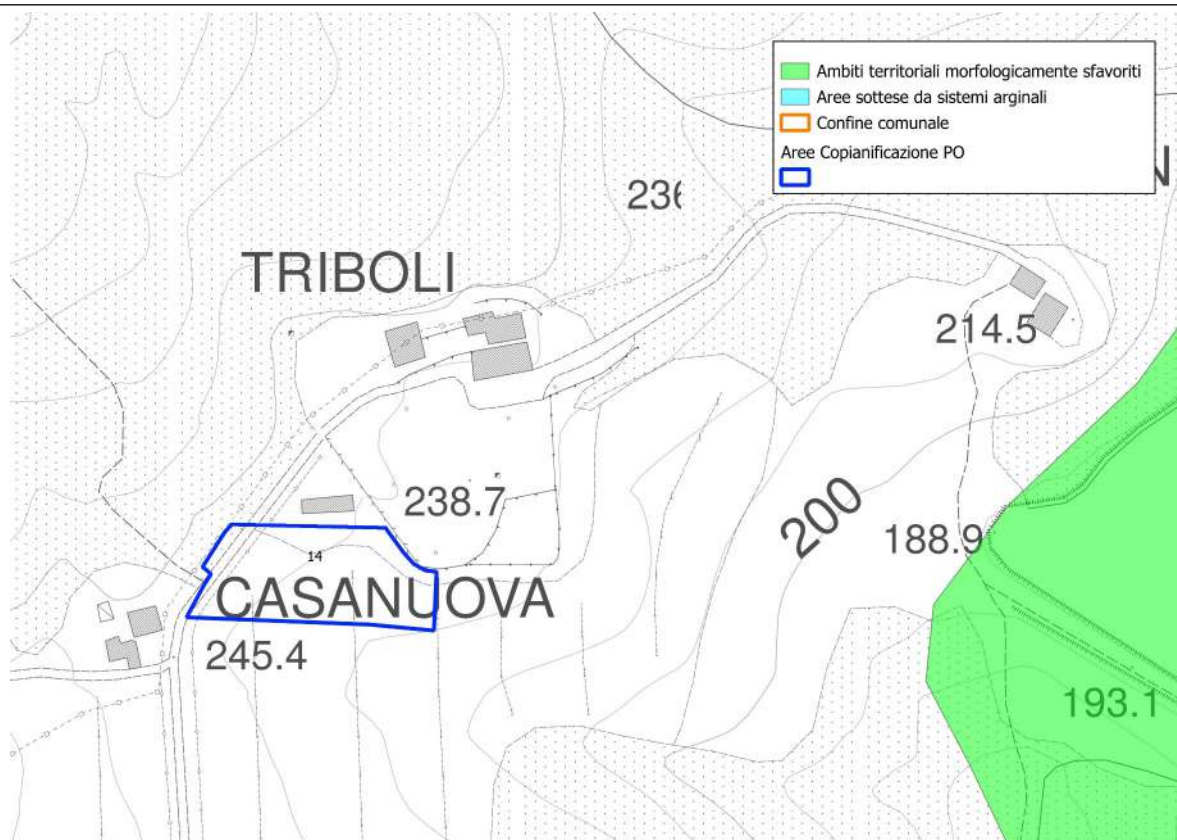
Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporre opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS


Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione della aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in

percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo”.

Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della nuova SE

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro

 Area carrabile esistente

 Area di pertinenza dell'edificio

 Aree agricole



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 5.330		
	SE riuso mq 0		
	SE nuova edificazione mq 500		
	Altezza massima degli edifici ml 5,00 (un piano fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		500
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Rilievo altimetrico dell'area di intervento.		
Disposizioni normative	L'area oggetto della trasformazione è destinata alla realizzazione di nuovi fabbricati per lo svolgimento di attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, legate alle attività agricole della fattoria. Trattandosi di una trasformazione non agricola collocata all'interno di azienda agricola, la trasformazione deve inserirsi correttamente in questo contesto senza costituire soluzione di continuità. I nuovi fabbricati potranno avere sia le caratteristiche tipologiche degli annessi agricoli tradizionali, sia utilizzare forme e materiali dell'architettura contemporanea, purché siano di elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto di riferimento. La superficie edificabile può essere distribuita su più fabbricati, purché collocati in un unico nucleo e senza dispersione nell'area, che dovrà rimanere a prevalente superficie olivata. Il/i fabbricati dovranno essere collocati nella parte più pianeggiante dell'area, in prossimità della viabilità, limitando la riduzione dell'oliveto presente. Dovranno essere rispettate le caratteristiche orografiche del terreno, evitando sbancamenti ed eccessivi movimenti di terra e collocando fuori terra i nuovi corpi di fabbrica. L'altezza massima ammessa di ml 5,00 deve intendersi legata a specifiche funzioni produttive e tecnologiche (ad es. frantoio) con necessità specifiche, in mancanza delle quali – per un corretto inserimento paesaggistico – l'altezza massima degli edifici deve essere indicativamente ml. 4,00.		
	Le aree libere devono mantenere caratteristiche rurali, la viabilità interna ed eventuali piazzali devono avere fondo non asfaltato e non pavimentato. Dovranno essere evitate le sistemazioni di tipo urbano nella realizzazione delle recinzioni, nella sistemazione delle superfici esterne, nelle piantagioni di specie vegetali ed arboree ed in tutte le eventuali opere esterne, che devono essere realizzate con materiali e tecnologie tipiche del contesto rurale ed agricolo.		

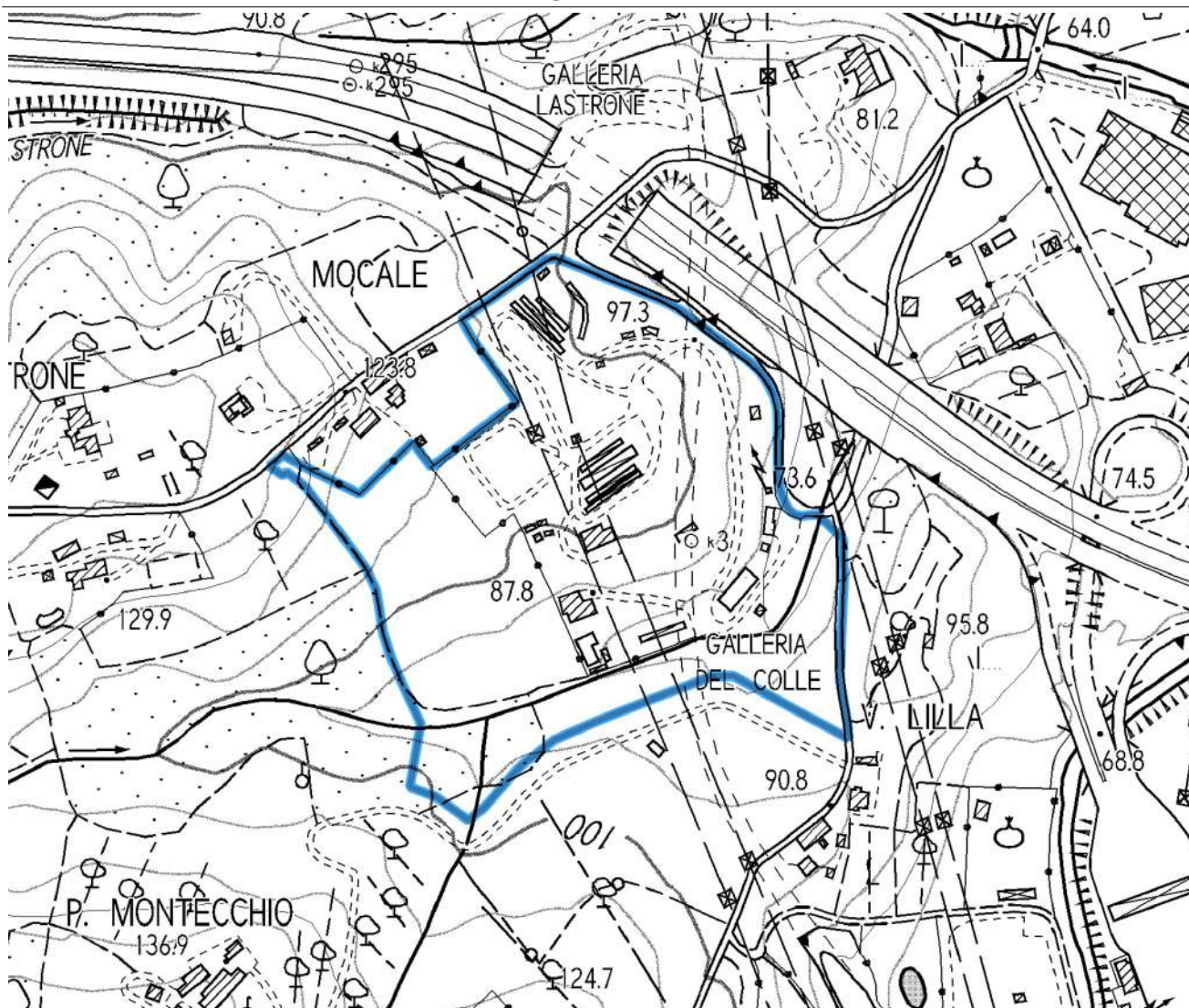
Condizioni alla trasformazione	Non alterazione significativa delle caratteristiche orografiche del terreno. Connotazione rurale delle trasformazioni.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata all'ambito TR "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 Colli Metropolitani
Descrizione	L'area è situata ad ovest della frazione di Bottai, oltre l'infrastruttura dell'Autostrada A1. Il terreno si localizza su un versante pendente esposto verso sud-est, interamente utilizzato come campeggio. Nella parte di accesso a sud-est si localizzano le principali strutture di servizio ed uso comune, fra cui anche una piscina, mentre nella zona nord si localizzano le piazzole e le strutture leggere per ospitare il soggiorno turistico.
Finalità	Il progetto prevede l'ampliamento delle strutture e delle attrezzature per ospitare il soggiorno turistico, sia nella parte di campeggio esistente, sia nell'area adiacente a sud ovest
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 64.000 • Superficie edificata esistente circa mq 1.210 (solo edifici di servizio) • Turistico ricettivo
Categorie d'intervento	Nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord-est, da Via San Cristofano su accesso al camping



n. 2 – Visuale verso sud-ovest, dalla piscina sull'area in ampliamento



n. 3 – Visuale verso sud, dal piazzale verso le aree verdi libere attrezzate

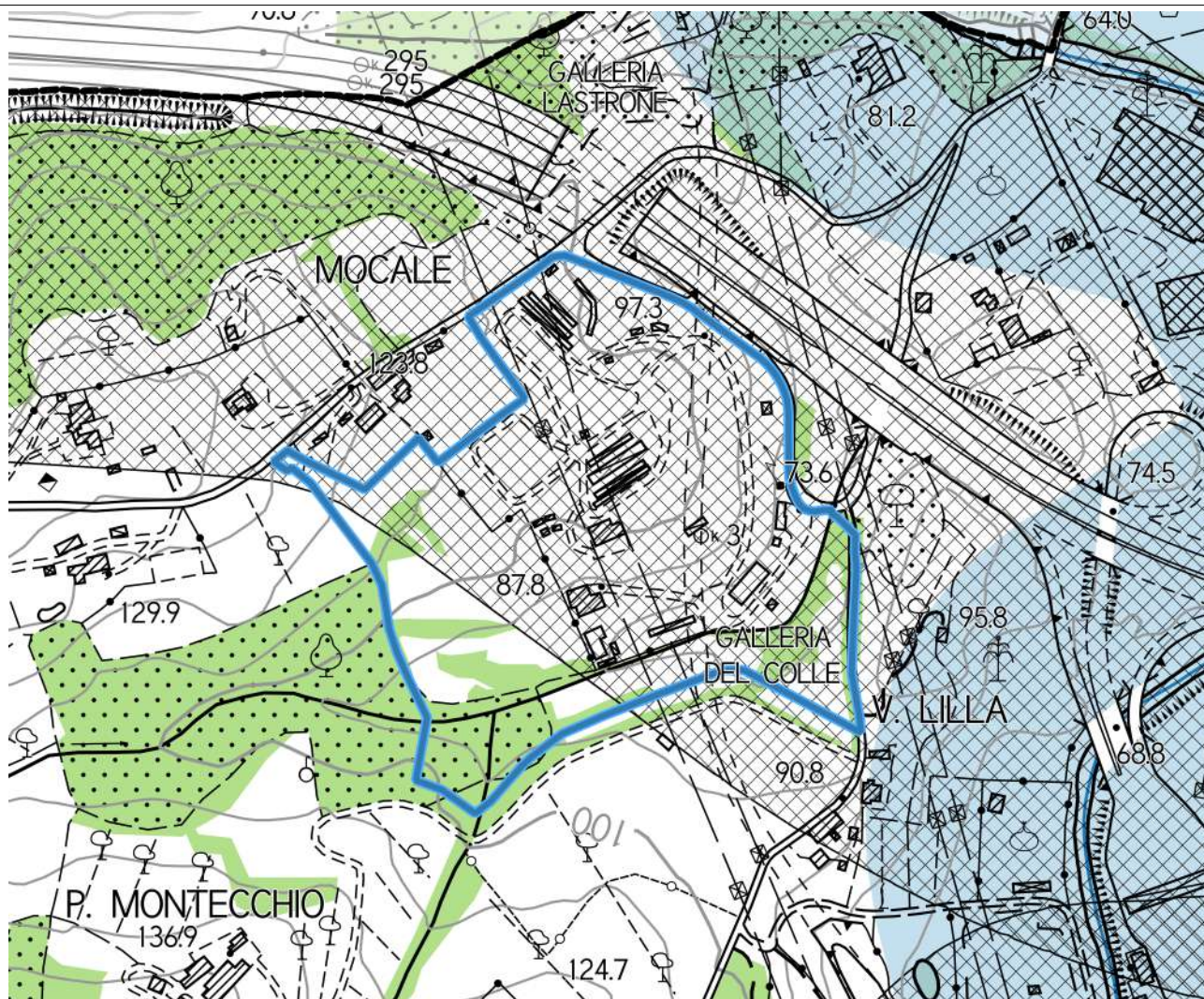


n. 4 – Visuale da ovest, dall'area
in ampliamento



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

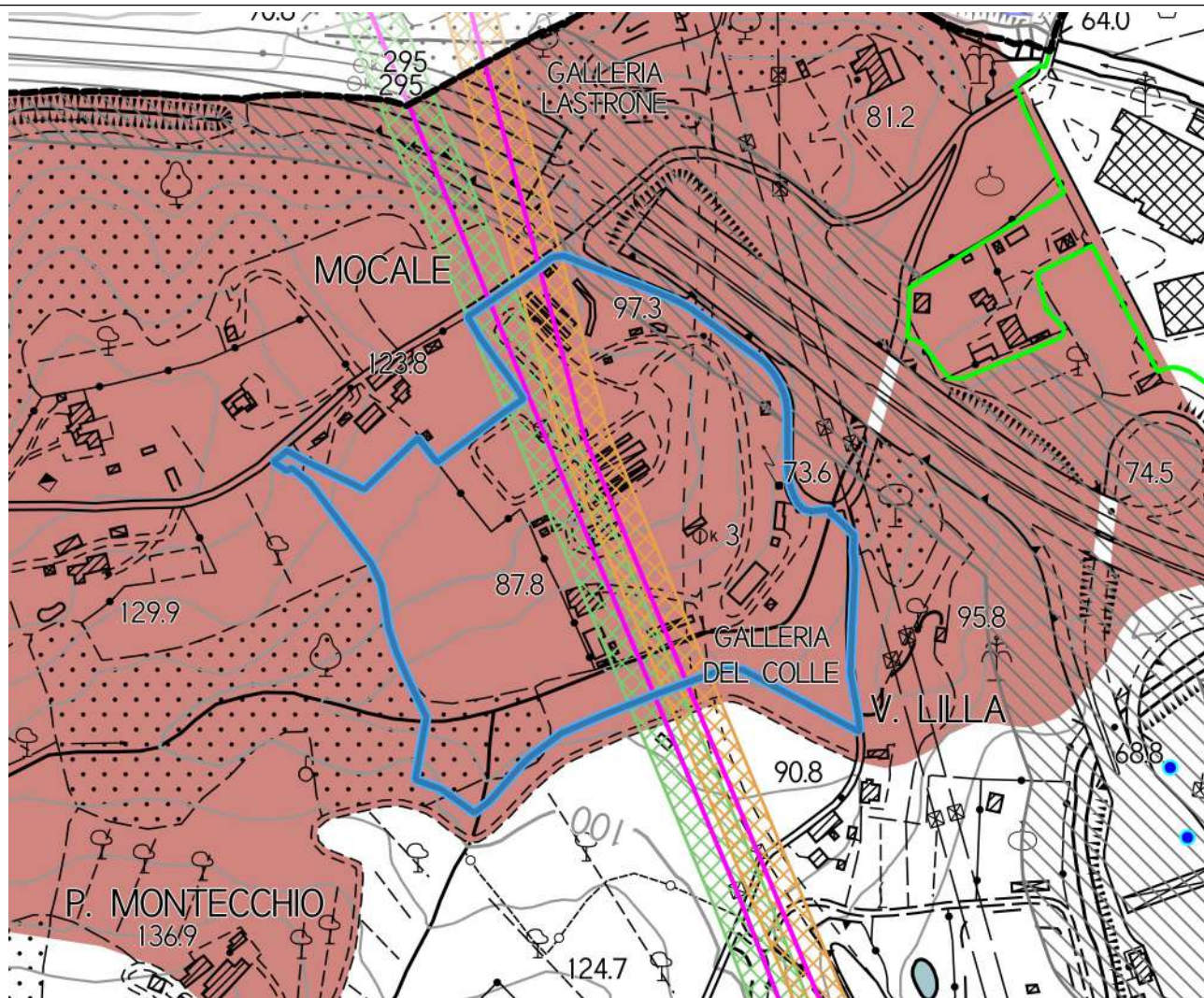
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopia-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	■ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) □ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) □ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ■ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	□ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] □ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	□ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico □ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

Limiti amministrativi

DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

- 5,00 ml
- 6,00 ml
- 15,00 ml
- 17,00 ml
- 18,00 ml
- 19,00 ml
- 25,00 ml
- 27,00 ml

57,00 ml

78,00 ml

Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano)

Interrato

Aereo

Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano)

50,00 ml

100,00 ml

Captazioni (art. 57 della disciplina di piano)

Pozzi

Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano)

5 bar 2,00 ml

24 bar 20,00 ml

Metanodotti

Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano)

Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml

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

Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml

Centri Abitati

Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano)

Regio Decreto 3267/1923

Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano)

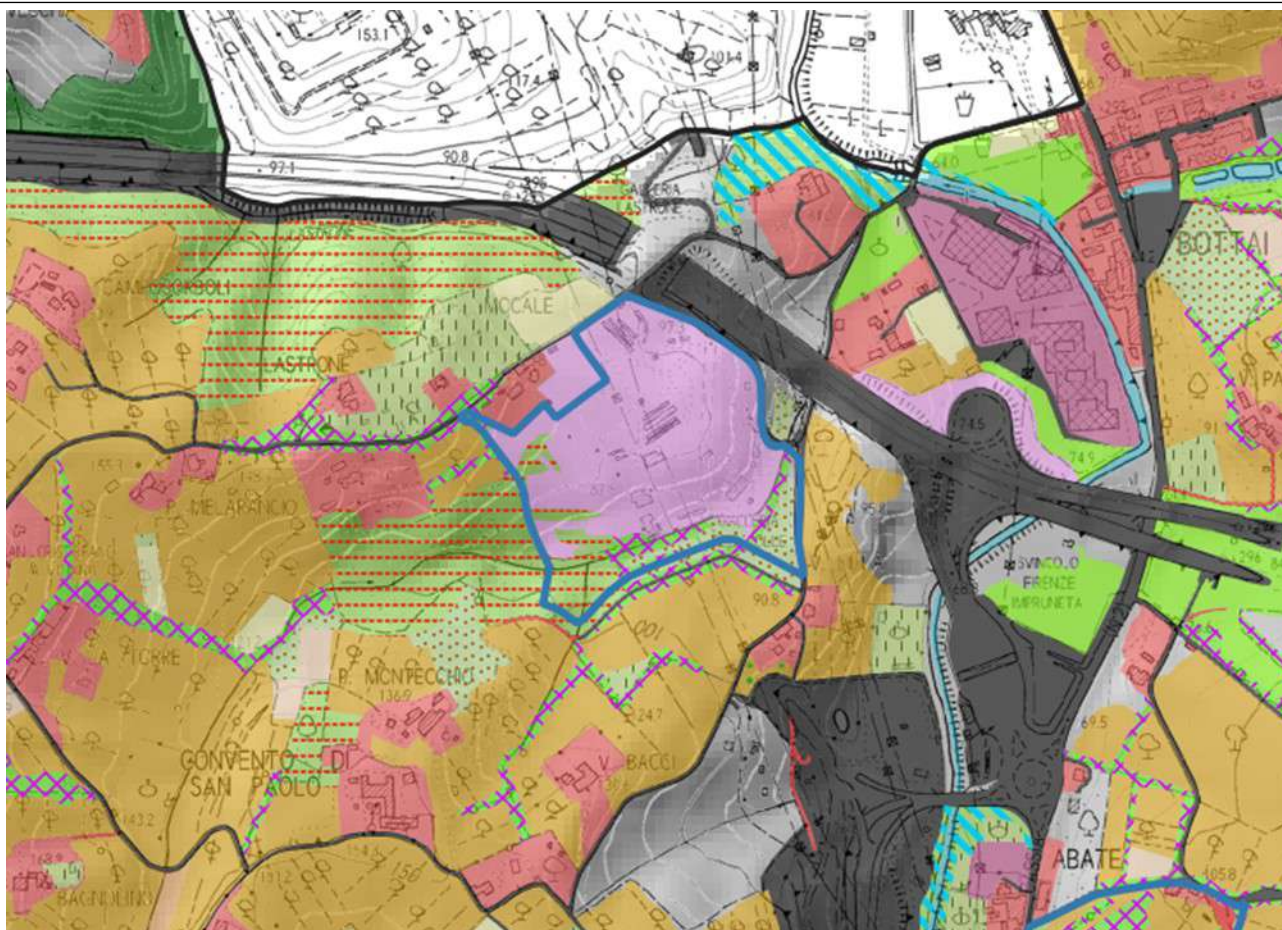
Casse di espansione

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☒ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)
- ☐ aree percorse dal fuoco

-
- ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS)



LEGENDA

Comune di Impruneta

Ambiti rurali e coltivati

- Aree ex agricole con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
- Boschetti e aree boschive in evoluzione in ambito agricolo
- Coltivazioni arboree agroforestali
- Coltivazioni erbacee con vegetazione infestante
- Culture temporanee consociate con colture permanenti
- Frutteti
- Oliveti
- Oliveti con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
- Prati permanenti e pascoli mesofili, anche con presenza di vegetazione post-culturale
- Siepi e siepi arboree in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia
- Strade interpoderali
- Vigneti
- Zone agricole eterogenee e mosaicate

Boschi, foreste e macchie (artt. 24, 25 e 34 della disciplina di piano)

- Boschi di conifere alloctone o fuori dal proprio areale
- Boschi di latifoglie decidue termofili a dominanza di cerro e roverella
- Boschi misti di querceti termofili e pinete mediterranee, localmente degradate
- Boschi ripari e/o planiziali a dominanza di pioppi e/o salici
- Leccete con altre specie arbustive termofili, localmente degradate
- Strade in aree boscate

Cespuglieti e praterie (art. 26 della disciplina di piano)

- Cespuglieti da planiziali a collinari degli ambienti submediterranei o tirrenici (pruneti, ginestreti, roveti)
- Garighe di serpentinofite
- Ginepreti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus*
- Ginepreti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus* in mosaico con garighe di serpentinofite

Superfici artificiali con vegetazione sinantropica e ruderale

- Aree edificate residenziali, continue e discontinue, con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree estrattive e discariche con vegetazione rada o assente di recente ricolonizzazione
- Aree estrattive e discariche in fase di ricolonizzazione naturale
- Aree industriali e commerciali e impianti tecnologici con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree urbane, pubbliche e private, a verde ornamentale o funzionale
- Reti stradali e ferroviarie

Vegetazione delle sponde fluviali e degli ambiti sommersi

- Acque stagnanti interne
- Corsi d'acqua

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

■ I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

- ☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve

[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]

- ☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri

[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]

- ☐ Gli alberi monumentali

[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]

- ☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]

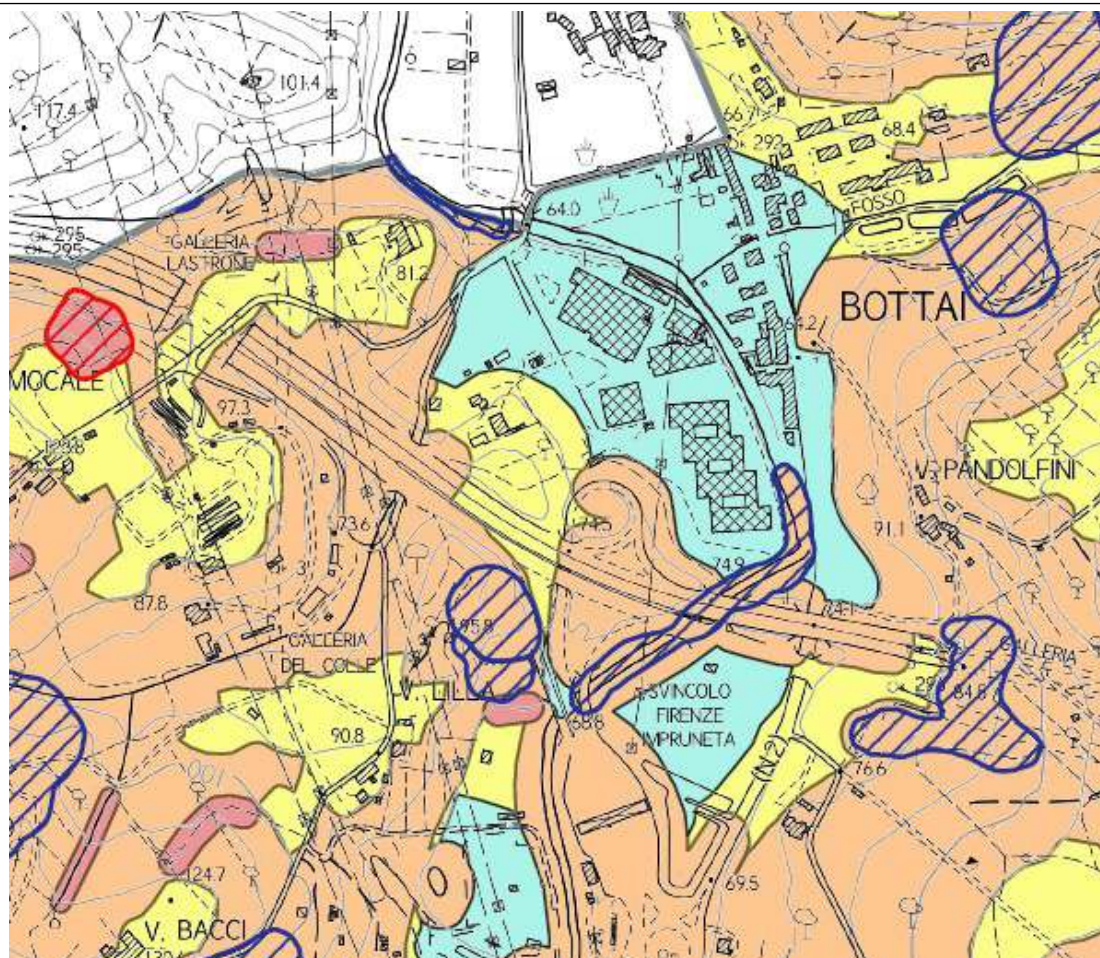
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 siltosifuso, 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.

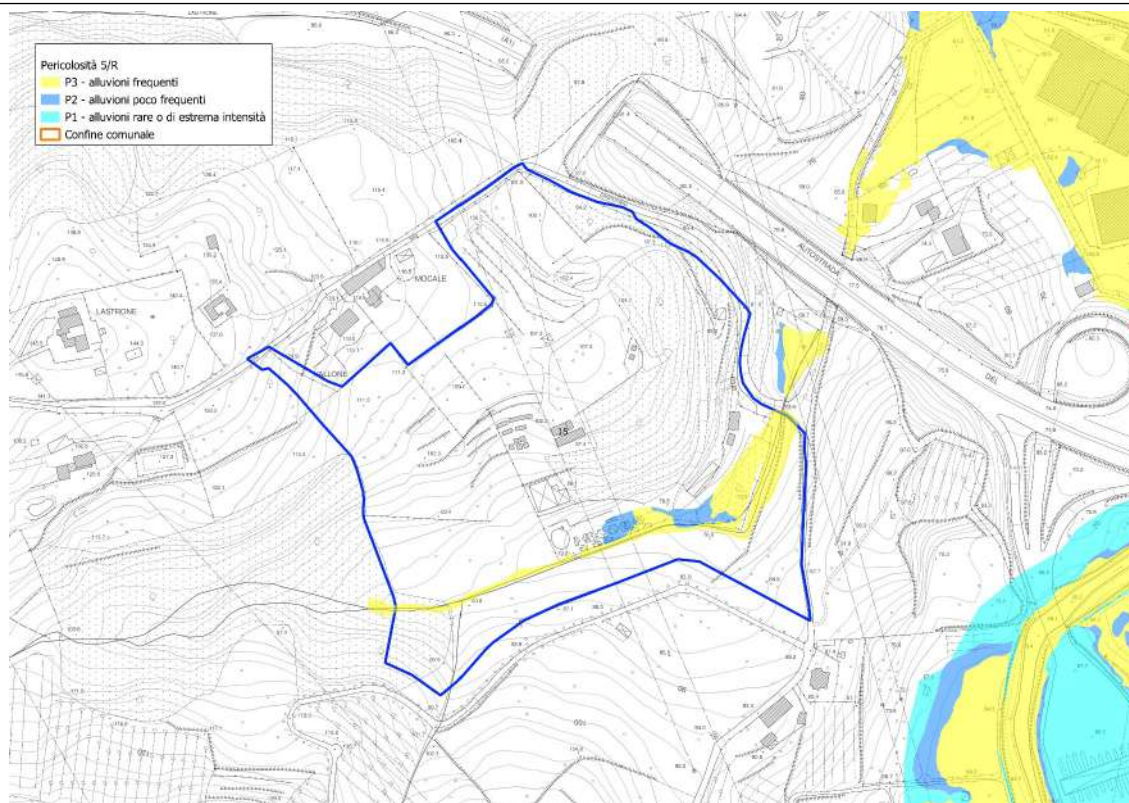
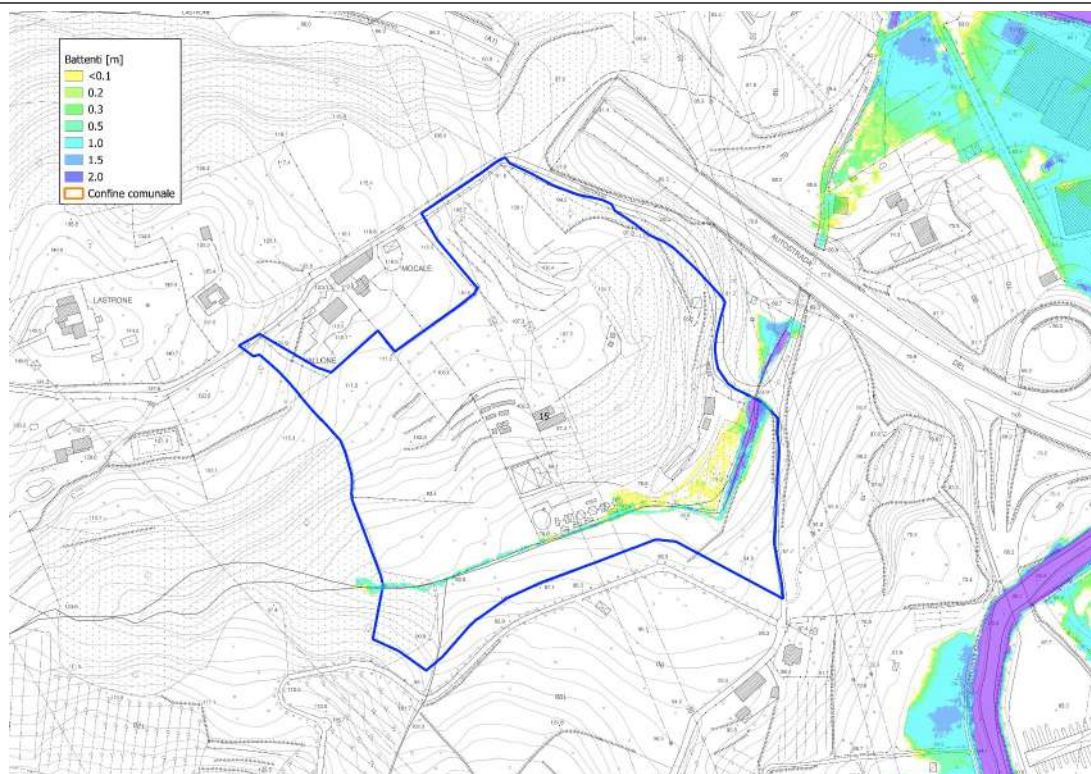
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

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

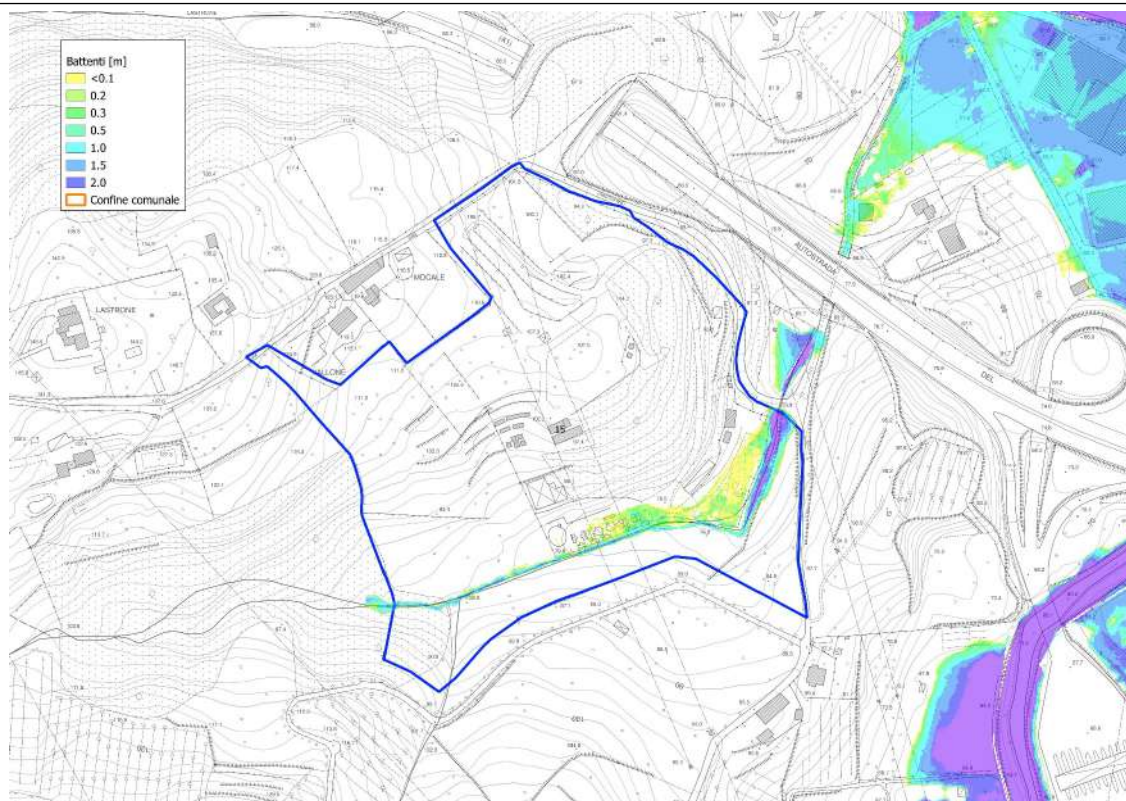
- Area a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4)
- Area a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a)

Pericolosità geologica	L'area risulta per l'intera estensione in classe di pericolosità geologica media ed elevata G2/G3 in relazione al rapporto geologia pendenza.
Fattibilità geologica	Per la porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G2 (media) e G3 (elevata) la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto da cui derivare considerazione sulla eventuale necessità di opere di presidio da realizzarsi prima degli scavi di sbancamento, in caso di realizzazione di piani interrati verifiche di stabilità dei fronti di scavo).

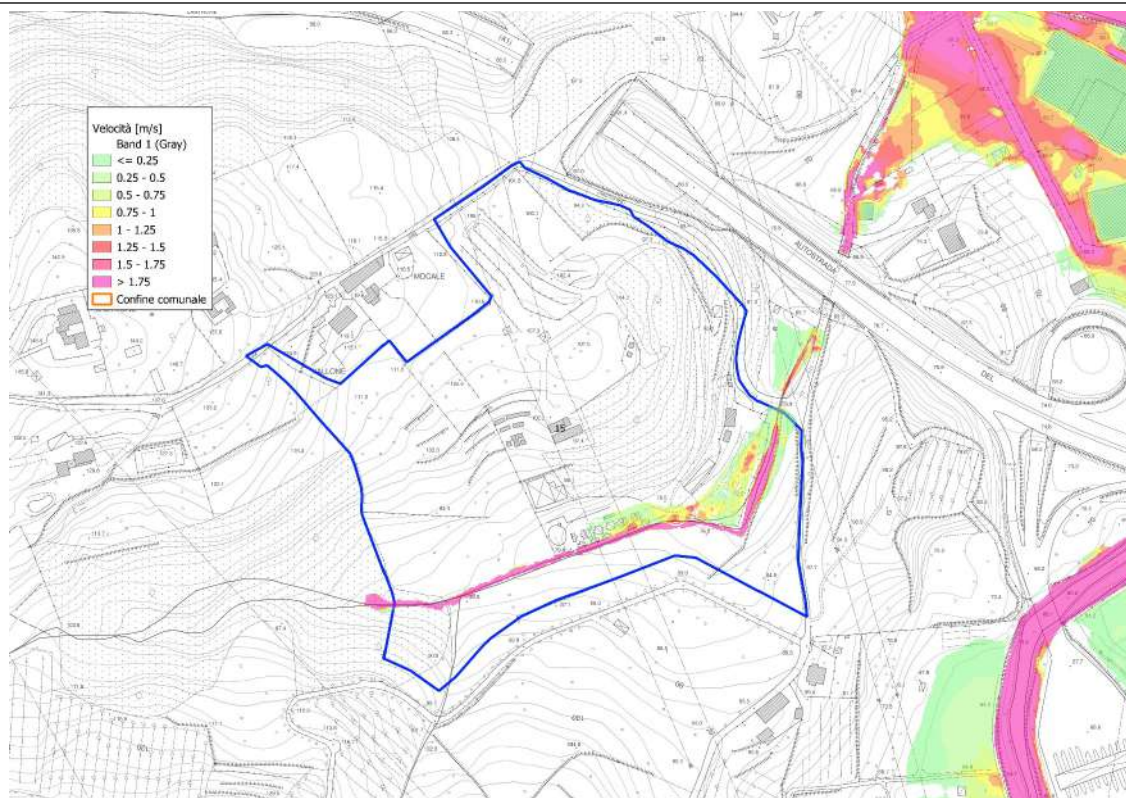
	Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.
--	---

Estratto dalla carta pericolosità idraulica da PS**Estratto dalla carta battenti Tr30 da PS**

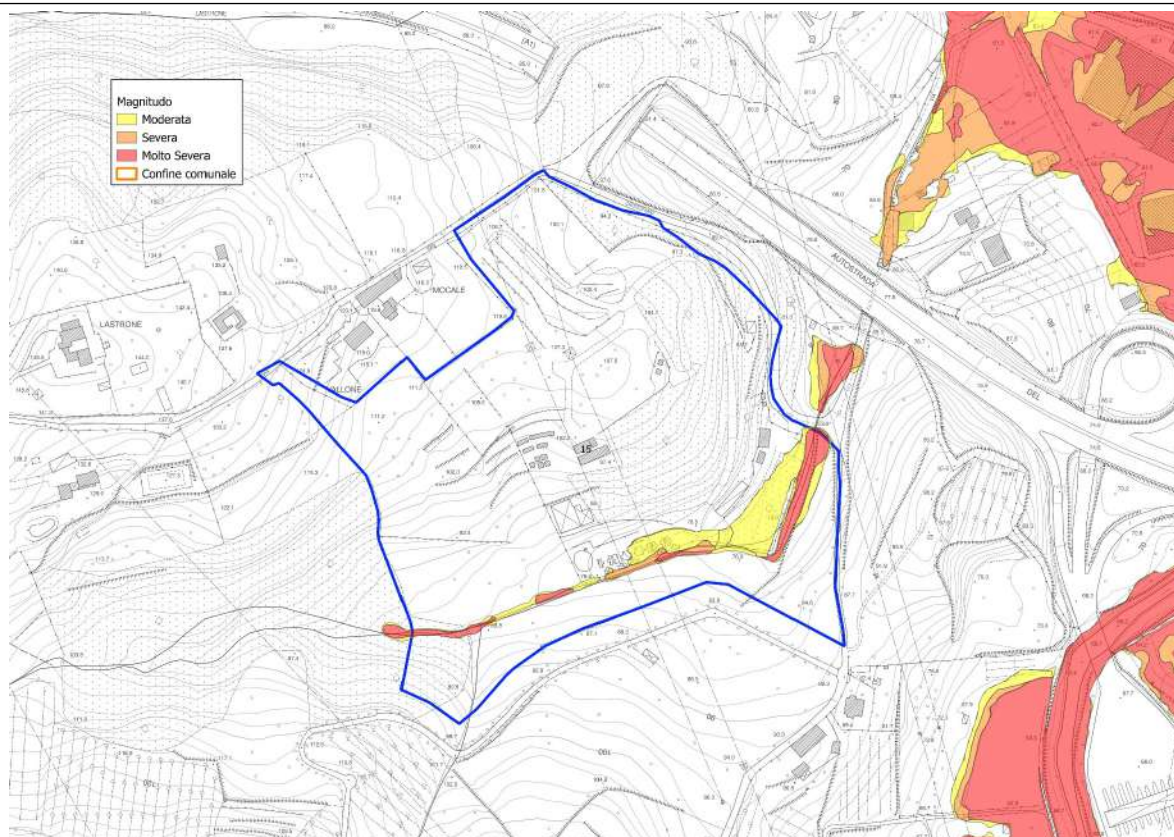
Estratto dalla carta battenti Tr200 da PS



Estratto dalla carta velocità Tr200 da PS



Estratto dalla carta magnitudo idraulica da PS



Pericolosità idraulica	L'area di intervento ricade parzialmente in pericolosità idraulica P3 (alluvioni poco frequenti). I battenti di esondazione per Tr 200 anni sono mediamente inferiori a 40cm. La magnitudo risulta in massima parte moderata.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. L'area ricade parzialmente in pericolosità idraulica P3. L'intervento consiste in un ampliamento del campeggio con la realizzazione di nuove strutture. L'intervento ricade nell'art. 11 della L.R. 41. Ai sensi del comma 1 per la realizzazione di interventi edilizi in aree interessate da alluvioni frequenti con magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b). Il proponente ha prodotto uno studio idraulico per la messa in sicurezza delle aree oggi a rischio P3 come previsto all'art.8 comma 1 lettera a). La realizzazione degli interventi previsti è pertanto subordinata alla realizzazione dei suddetti interventi di messa in sicurezza. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del

suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Nel caso specifico dovranno essere regimate le acque provenienti dai versanti collinari.



Aree allagate nello stato di progetto del proponente

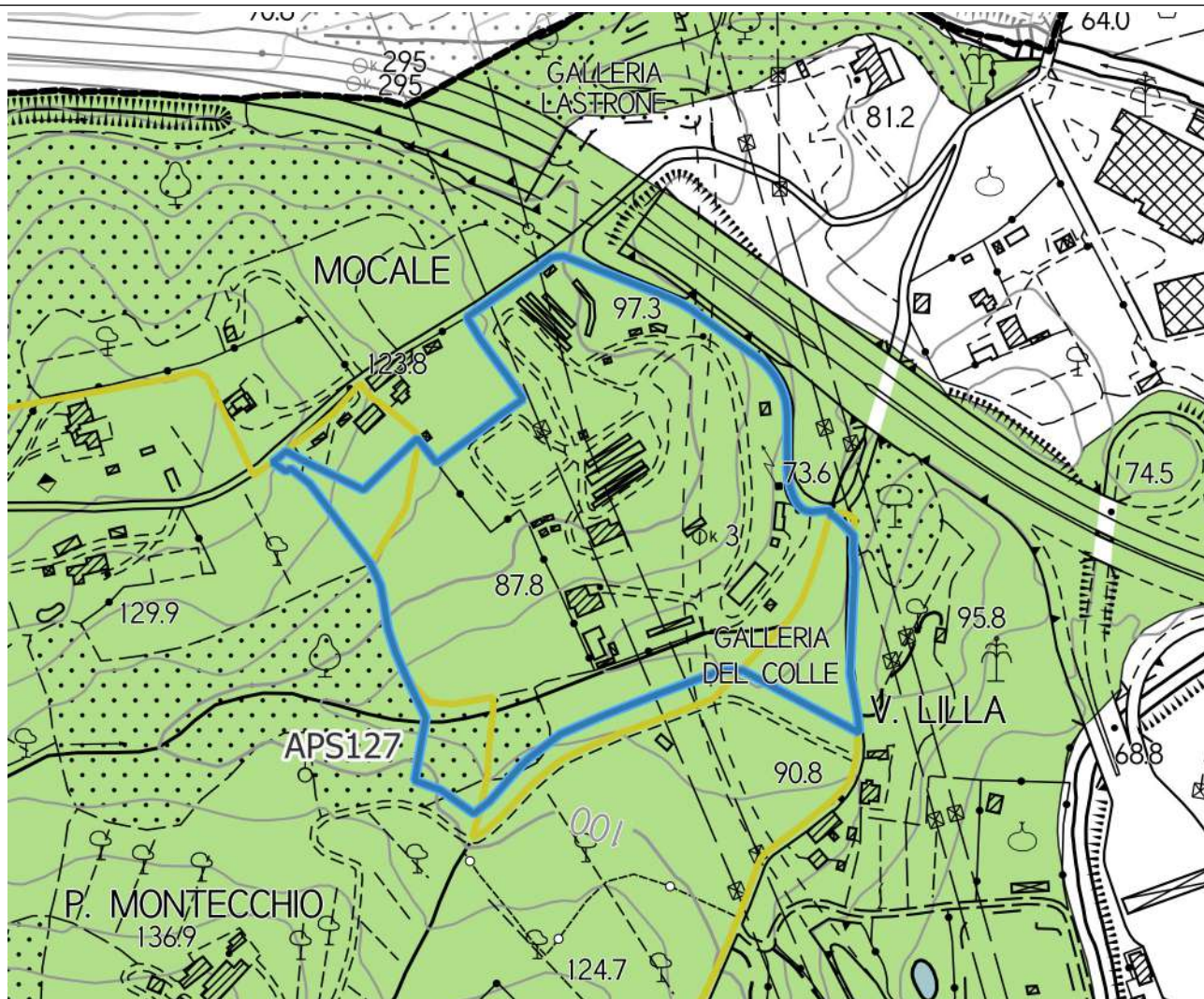
Per quanto attiene alla impermeabilizzazione delle aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità:

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie

- | | |
|--|--|
| | <p>permeabile (SP) non reperito;</p> <p>b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;</p> <p>c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo”.</p> <p>Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell’invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.</p> |
|--|--|

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
Problematiche e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere

Altri vincoli conformativi – Risorse Statutarie del PTCP di Firenze



Legenda

Limiti amministrativi

Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL - PTCP Art. 10 (artt. 5 e 17 della disciplina di piano)

Colline sud di Scandicci

Aree fragili - PTCP Art. 11 (artt. 5 e 17 della disciplina di piano)

AF09 - Zone collinari a sud dell'Arno nell'area fiorentina

AF12 - Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno

Aree di protezione storico ambientale - PTCP Art. 12 (artt. 5 e 17 della disciplina di piano)

APS090 - Crinali Poggio Secco

APS127 - Convento di San Paolo

APS128 - Pozzolatico

APS129 - San Gersolè

APS130 - Castello di Montauto

APS131 - Mezzomonte

APS132 - Villa il Moro

APS133 - Baruffi

APS134 - Montecomune

APS135 - Ugolino

APS136 - Bagnolo

APS137 - Monte di Meccoli

APS138 - La Torraccia

L'area di intervento ricade parzialmente nell'Area di protezione storico ambientale denominata "Convento di San Paolo" pertanto, ai sensi dell'art. 12 del PTCP di Firenze, tali ambiti non possono prevedere la realizzazione di alcuna struttura.

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti principali

Elementi di indirizzo progettuale

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro

 Aree boscata vincolate

 Campeggio esistente

 Campeggio in ampliamento



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 64.000		
	SE riuso mq 0		
	SE nuova edificazione mq 1.000 per attrezzature di interesse del campeggio (esclusi i servizi igienici)		
	Piazzole in incremento dell'esistente n. 100 max		
	Altezza massima degli edifici ml 4,00		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
Modalità di attuazione	Commerciale al dettaglio		
	Turistico - ricettiva		1.000
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Studio delle visuali.		
Disposizioni normative	La presenza dei seguenti beni paesaggistici: - I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice) in porzioni periferiche - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136) 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" (ambito è interamente compreso all'interno) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136) DM 1254/1955 "Zona adiacente la Certosa del Galluzzo, sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta" (ambito è interamente compreso all'interno) impone il rispetto delle prescrizioni di cui al PIT/PPR. La trasformazione prevede l'ampliamento 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 non interessare le aree interessate dal vincolo del bosco. Il dimensionamento previsto nella scheda è da collocare nell'intero ambito comprendente sia il campeggio esistente, sia l'ampliamento ed è in incremento all'esistente a quanto legittimamente autorizzato. Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni stabilite dal PIT/PPR per i beni paesaggistici presenti, fra cui in particolare si indicano le seguenti:		

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

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:

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."

Estratto dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 182/196 (allegato 3B al PIT/PPR)

"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 occultandole 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 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."

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 1254/1955 (allegato 3B al PIT/PPR)
"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 gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

C – prescrizioni

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 e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

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

4.c.4. Inoltre si fa condizione che: - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

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

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

Le trasformazioni dovranno avere elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, integrandosi con il verde e con le strutture esistenti, dovranno pertanto rispondere a criteri paesaggistici di progettazione, documentati da appositi elaborati che rappresentino in particolare la visualità dell'intervento, come richiesto dalle prescrizioni del PIT/PPR per i beni paesaggistici presenti. Gli interventi prescritti per la messa in sicurezza idraulica (vedi apposita sezione della scheda) dovranno essere realizzati con criteri paesaggistici e – ove possibile - tecniche della ingegneria naturalistica. Non sono ammesse trasformazioni nelle aree coperte da boschi tutelati.

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

Il progetto di trasformazione dovrà essere esteso all'intero ambito per garantire la qualità delle aree verdi e la coerenza fra edifici esistenti e nuove costruzioni: in particolare tutte le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in prossimità ed in continuità con l'esistente.

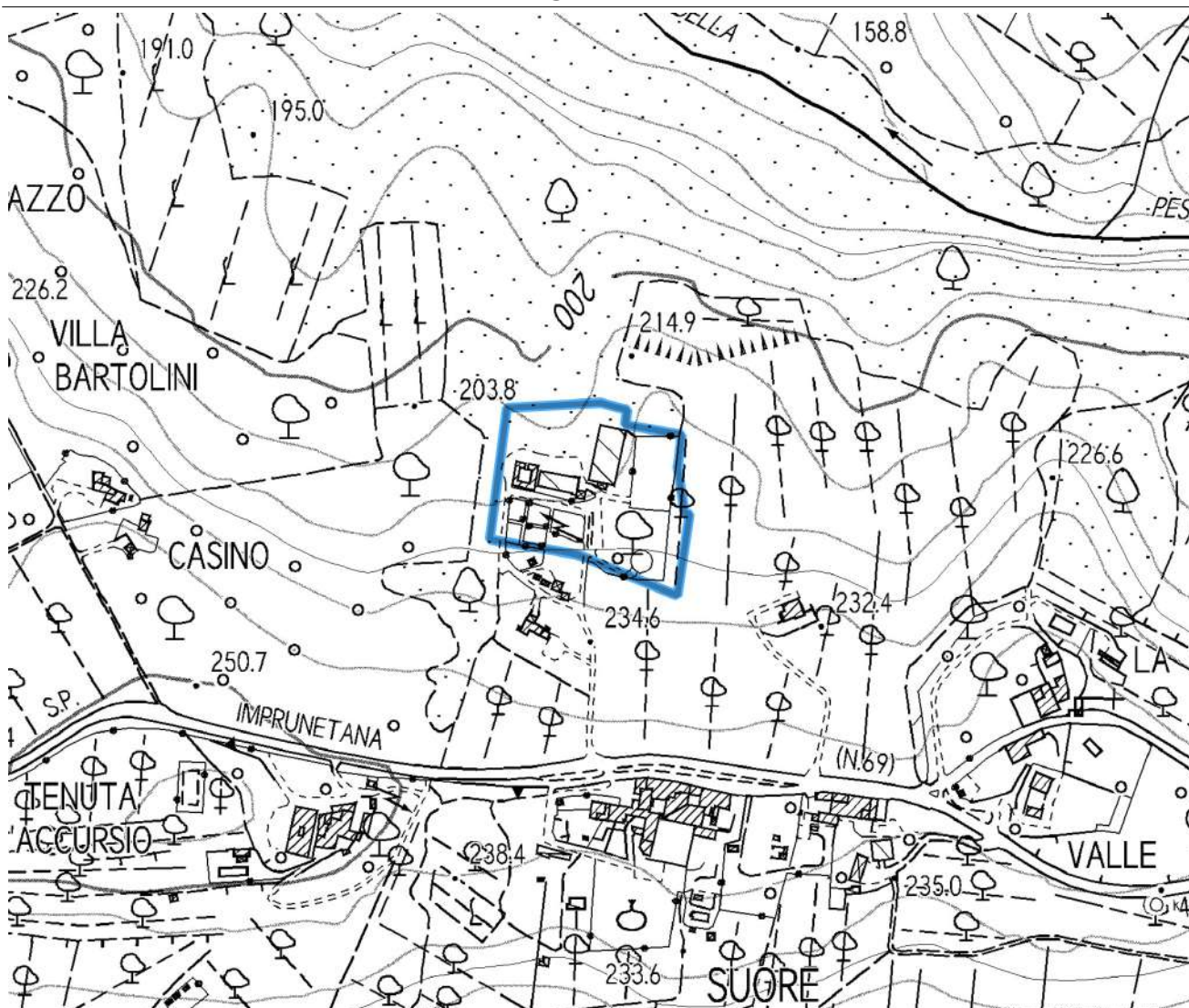
	Non devono essere artificializzate né impermeabilizzate ulteriori aree rispetto alla situazione esistente, che vede già ampi piazzali dove è possibile collocare le nuove costruzioni. Sono ammessi esclusivamente modeste estensioni delle superfici artificiali esistenti connesse agli ampliamenti. Non è ammesso l'abbattimento di alberature esistenti finalizzato alle trasformazioni: eventuali eliminazioni e/o sostituzioni di alberature ad alto fusto devono essere prescritte da relazione agronomica per pericolosità o motivi fitosanitari. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Le aree libere potranno essere attrezzate con strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, come pergole, gazebo, tende e simili, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili. Eventuali attrezzature sportive dovranno essere realizzate con fondo permeabile, di colore adeguato al contesto e dovranno essere prive di strutture continue di recinzione e/o di copertura e/o di chiusura degli spazi, che dovranno risultare visivamente permeabili all'ambiente circostante, recintati con reti, staccionate e/o impianti verdi. Eventuali nuove piscine dovranno rispondere alle prescrizioni punto 4.c.6. della Scheda di vincolo del PIT/PPR DM 1254/1955. Per la collocazione in relazione alla SS 741 "By-pass del Galluzzo" l'ampliamento è soggetto a preliminare verifica con ANAS S.p.a., ente gestore del tratto di strada. La trasformazione deve rispettare le norme vigenti in materia di "campeggi" (L.R. 86/2016 Art. 24 e succ. mm.ii. - D.P.G.R. 47/R/2018 e succ. mm.ii.)
Condizioni alla trasformazione	Il proponente ha prodotto uno studio idraulico per la messa in sicurezza delle aree oggi a rischio P3 come previsto all'art.8 comma 1 lettera a) L.R. 41/2018. La realizzazione degli interventi di trasformazione è pertanto subordinata alla realizzazione dei suddetti interventi di messa in sicurezza. Dovranno essere regimate le acque provenienti dai versanti collinari. Tutte le condizioni alla trasformazione connesse alla pericolosità idraulica sono riportate nella parte dedicata della scheda e nello studio idraulico allegato.
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata all'ambito TR "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle presenti norme.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

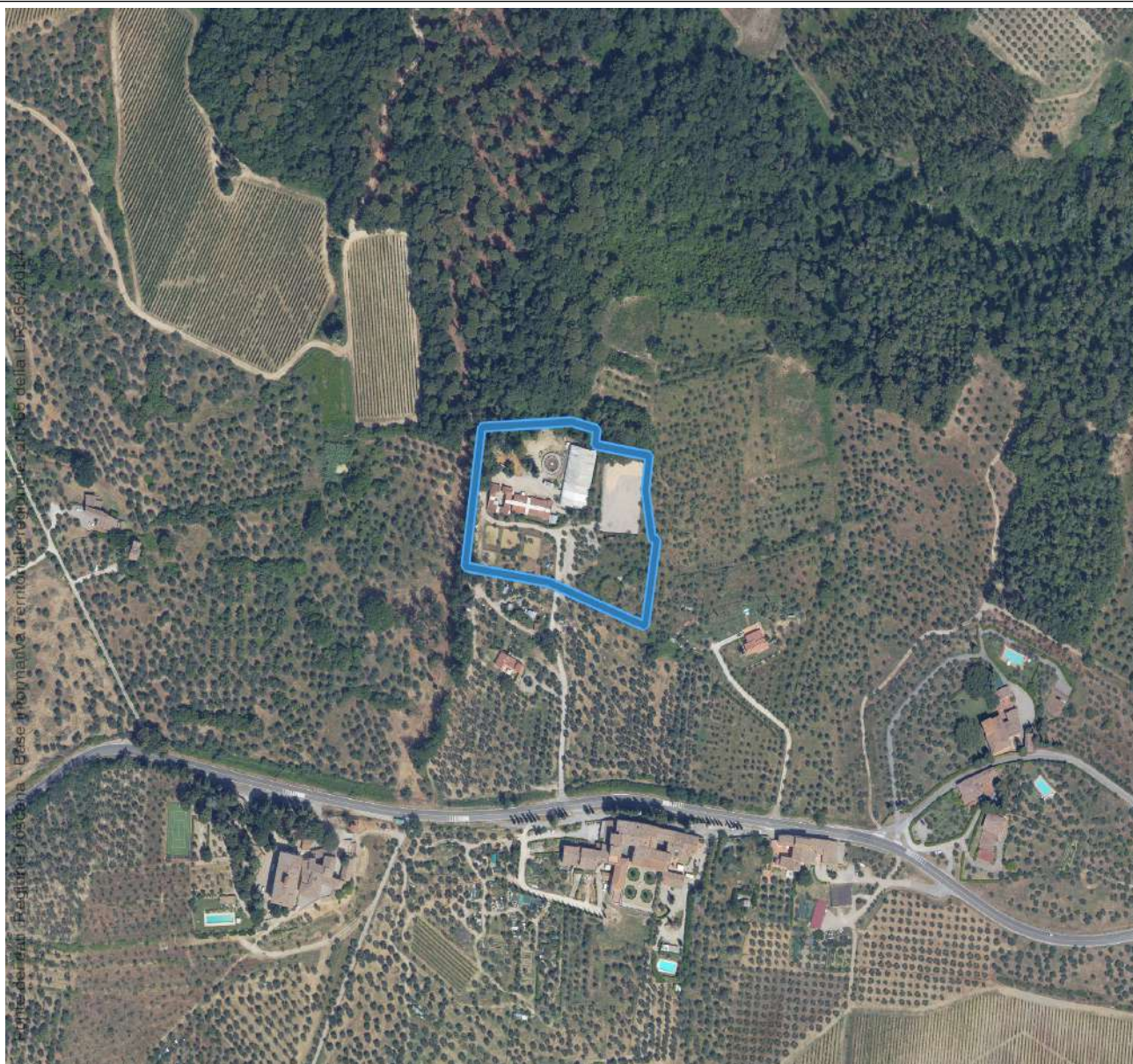
UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	L'area in oggetto è situata nelle vicinanze del centro abitato di "Bagnolo – Cantagallo", con accesso dalla Via Imprunetana per Tavarnuzze. Il centro svolge attività equestre sia a livello di allevamento sia di attività sportiva, con l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, federata C.O.N.I. L'ambito è circondato da boschi sui lati nord ed ovest, mentre i restanti lati da una oliveta, che copre anche un'ampia parte dell'area di intervento qui descritta. L'area ospita già edifici e strutture a servizio dell'attività.
Finalità	Il progetto prevede l'ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione e la realizzazione di nuove strutture a supporto del centro ippico.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 13.895 • Superficie edificata esistente circa mq 350 • Direzionale e servizio
Categorie d'intervento	Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale

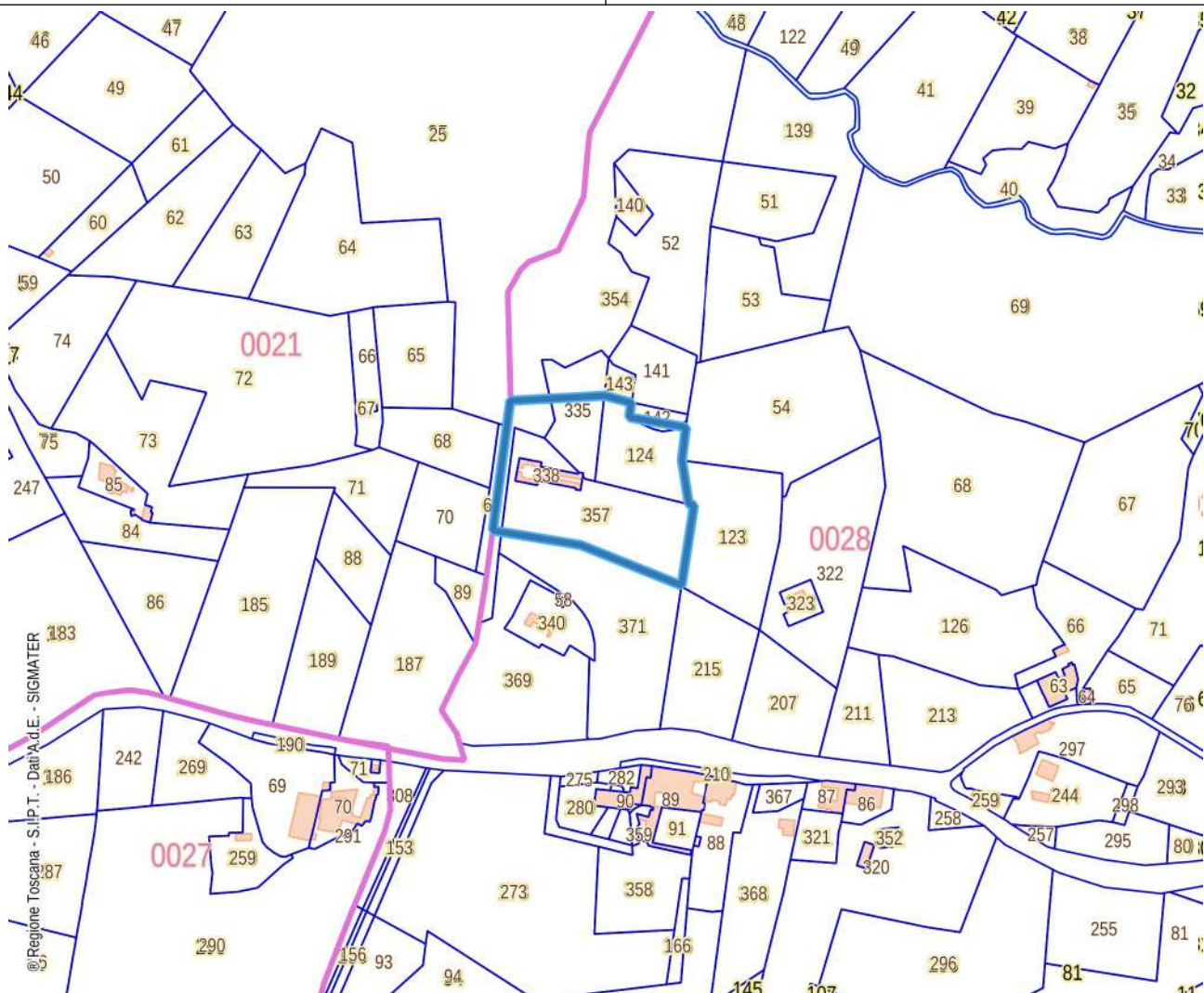


Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 28	n. 124, 142, 335, 338, 357



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud, verso l'arena

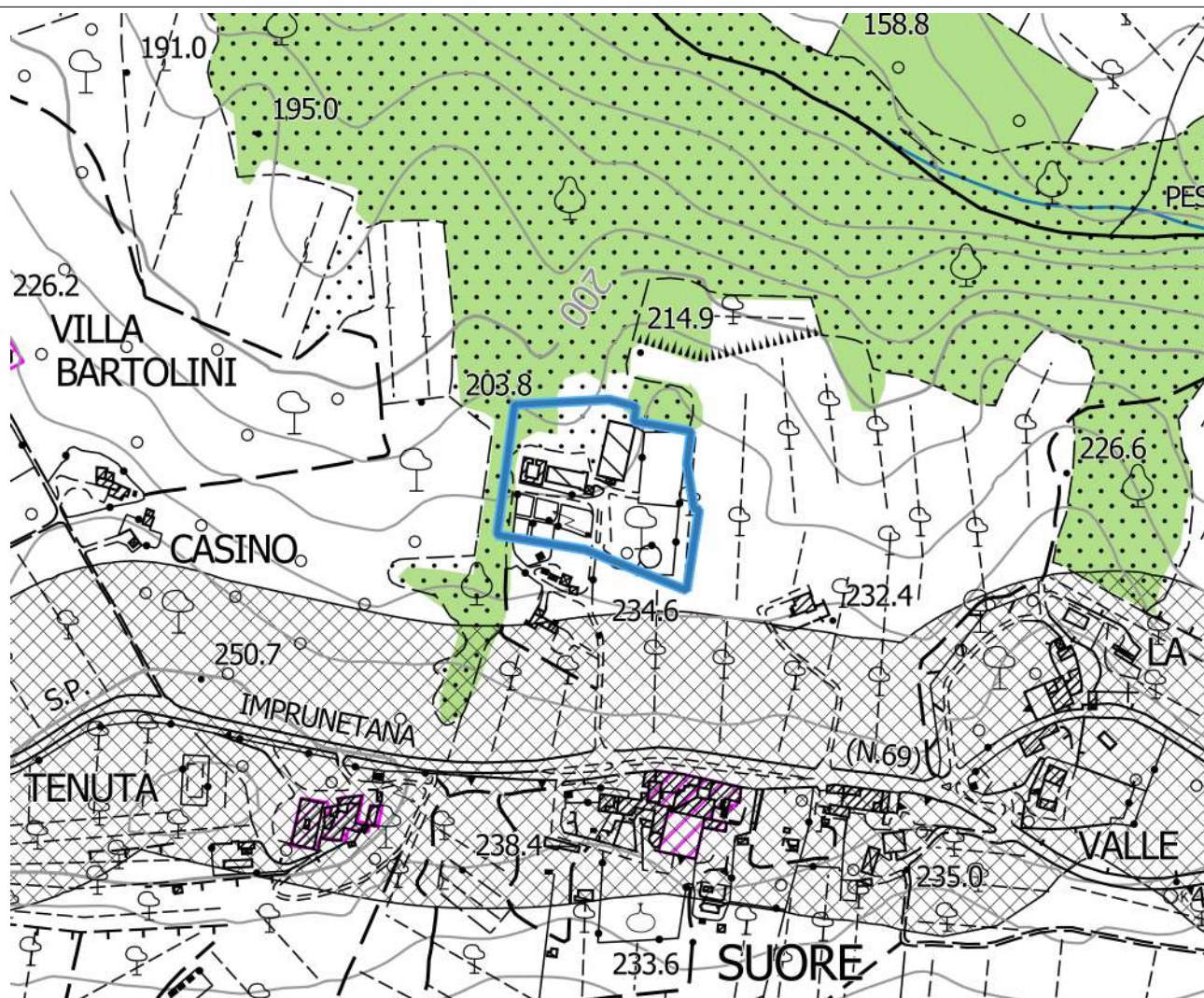


n. 2 – Visuale da est, inquadramento degli edifici esistenti



4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate

Beni culturali Dlgs 42/2004 Parte II – Beni paesaggistici Dlgs 42/2004 Parte III



Legenda

Limiti amministrativi

Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136

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

Territori contermini ai laghi

Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m

Aree tutelate

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Aree tutelate

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

Territori coperti da boschi e foreste

Aree tutelate

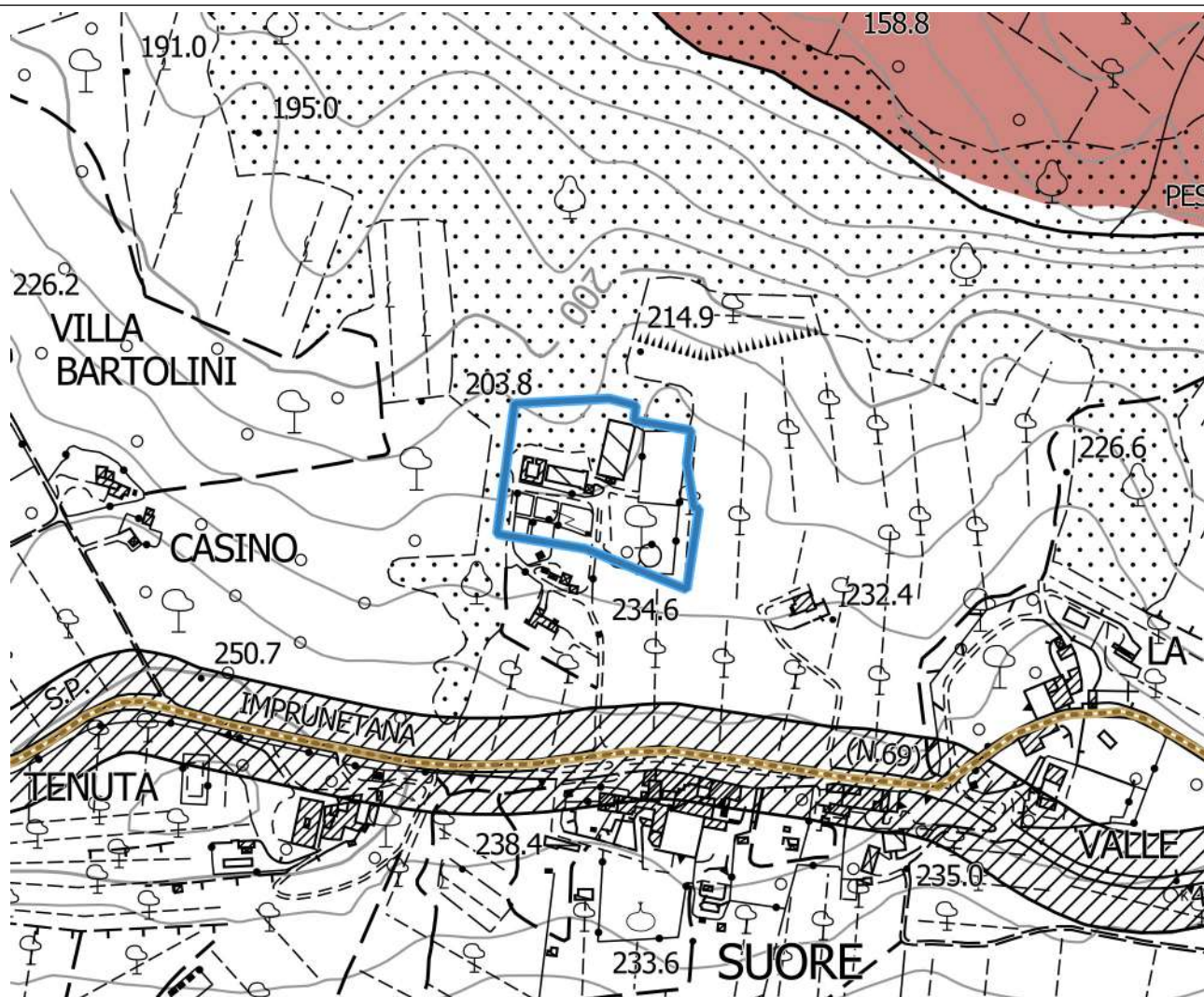
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)

Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

Beni Paesaggistici Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	☐ D.M. 23/06/1967 - 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 - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d) ☐ D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)
Beni Paesaggistici Aree tutelate per legge art. 142 Dlgs 42/2004	☐ Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. B, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ☐ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 7] ■ I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) [PIT/PPR Elaborato 8B - Articolo 12]
Sito di "attenzione archeologica" [da Disciplina PS Art. 28 – "QC_Relazione archeologica"]	■ Area in prossimità di siti segnalati e/o di edifici storici soggetti a vincolo architettonico ☐ Area in prossimità di siti segnalati

Vincoli conformativi [Disciplina PS Art. 57]



Legenda

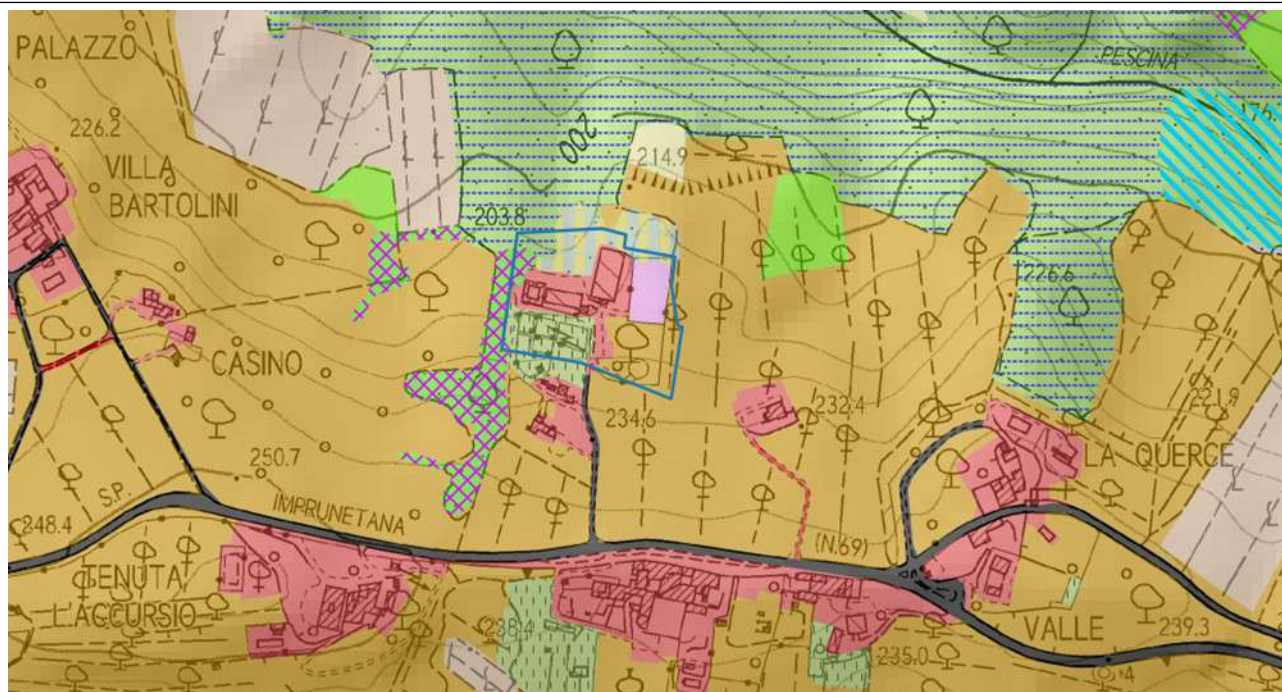
Limiti amministrativi DPA elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano) 5,00 ml 6,00 ml 15,00 ml 17,00 ml 18,00 ml 19,00 ml 25,00 ml 27,00 ml	57,00 ml 78,00 ml Elettrodotti (art. 57 della disciplina di piano) Interrato Aereo Vincolo cimiteriale (art. 57 della disciplina di piano) 50,00 ml 100,00 ml Captazioni (art. 57 della disciplina di piano) Pozzi Vincolo metanodotto (art. 57 della disciplina di piano) 5 bar 2,00 ml	24 bar 20,00 ml Metanodotti Rispetto stradale (art. 57 della disciplina di piano) Strade di tipo "A" dentro i centri abitati 30,00ml Strade di tipo "A" fuori i centri abitati 60,00ml Strade di tipo "C" fuori i centri abitati 30,00ml Centri Abitati Vincolo idrogeologico (art. 57 della disciplina di piano) Regio Decreto 3267/1923 Piano Gestio Rischio Alluvioni (art. 57 della disciplina di piano) Casse di espansione
--	--	---

- ☐ fasce di rispetto stradale
- ☐ aree di rispetto cimiteriale
- ☐ fasce di rispetto dei metanodotti
- ☐ DPA (distanze di prima approssimazione) degli elettrodotti
- ☐ casse di espansione (PGRA)

-
- ☐ aree percorse dal fuoco
 - ☐ pozzi per la captazione della risorsa idrica (le cui aree di rispetto sono definite dal D.Lgs. 152/2006 e da eventuali ulteriori disposizioni regionali)
 - ☐ vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923, Art. 1 (dato Comune di Impruneta)
-

5 – Prescrizioni specialistiche

Tutele ambientali (da PS) - Estratto da tavola ST_5 – Carta del patrimonio vegetazionale



LEGENDA

Comune di Impruneta

Ambiti rurali e coltivati

- Aree ex agricole con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
 - Boschetti e aree boschive in evoluzione in ambito agricolo
 - Coltivazioni arboree agroforestali
 - Coltivazioni erbacee con vegetazione infestante
 - Culture temporanee consociate con culture permanenti
 - Frutteti
 - Oliveti
 - Oliveti con ricolonizzazione di vegetazione post-culturale
 - Prati permanenti e pascoli mesofili, anche con presenza di vegetazione post-culturale
 - Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia
 - Strade interpoderali
 - Vigneti
 - Zone agricole eterogenee e mosaicate
- Boschi, foreste e macchie (artt. 24, 25 e 34 della disciplina di piano)**
- Boschi di conifere alloctone o fuori dal proprio areale
 - Boschi di latifoglie decidue termofile a dominanza di cerro e roverella
 - Boschi misti di querceti termofili e pinete mediterranee, localmente degradate
 - Boschi ripari e/o planiziali a dominanza di pioppi e/o salici
 - Leccete con altre specie arbustive termofile, localmente degradate
 - Strade in aree boscate

Cespuglieti e praterie (art. 26 della disciplina di piano)

- Cespuglieti da planiziali a collinari degli ambienti submediterranei o tirrenici (pruneti, ginestreti, roveti)
- Garighe di serpentinofite
- Ginepreti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus*
- Ginepreti a prevalenza di *Juniperus oxycedrus* in mosaico con garighe di serpentinofite

Superfici artificiali con vegetazione sinantropica e ruderale

- Aree edificate residenziali, continue e discontinue, con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree estrattive e discariche con vegetazione rada o assente di recente ricolonizzazione
- Aree estrattive e discariche in fase di ricolonizzazione naturale
- Aree industriali e commerciali e impianti tecnologici con vegetazione sinantropica e ruderale
- Aree urbane, pubbliche e private, a verde ornamentale o funzionale
- Reti stradali e ferroviarie

Vegetazione delle sponde fluviali e degli ambiti sommersi

- Acque stagnanti interne
- Corsi d'acqua

I biotopi dell'area imprunetina

[Disciplina PS Art. 23 – tav. ST_07]

- ☐ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tarnuuzze
- ☐ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi
- ☐ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche

- I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina
[Disciplina PS Art. 24 – tav. ST_05]

-
- ☐ Il corridoio ripario del Fiume Greve
[Disciplina PS Art. 25 – tav. ST_02]
 - ☐ Le associazioni vegetazionali degli affioramenti serpentinosi dei Ginepruzzi e dei Sassi Neri
[Disciplina PS Art. 26 – tav. ST_05]
 - ☐ Gli alberi monumentali
[Disciplina PS Art. 27 – tav. ST_05]
 - ☐ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio
[Disciplina PS Art. 34 – tav. ST_08]
-

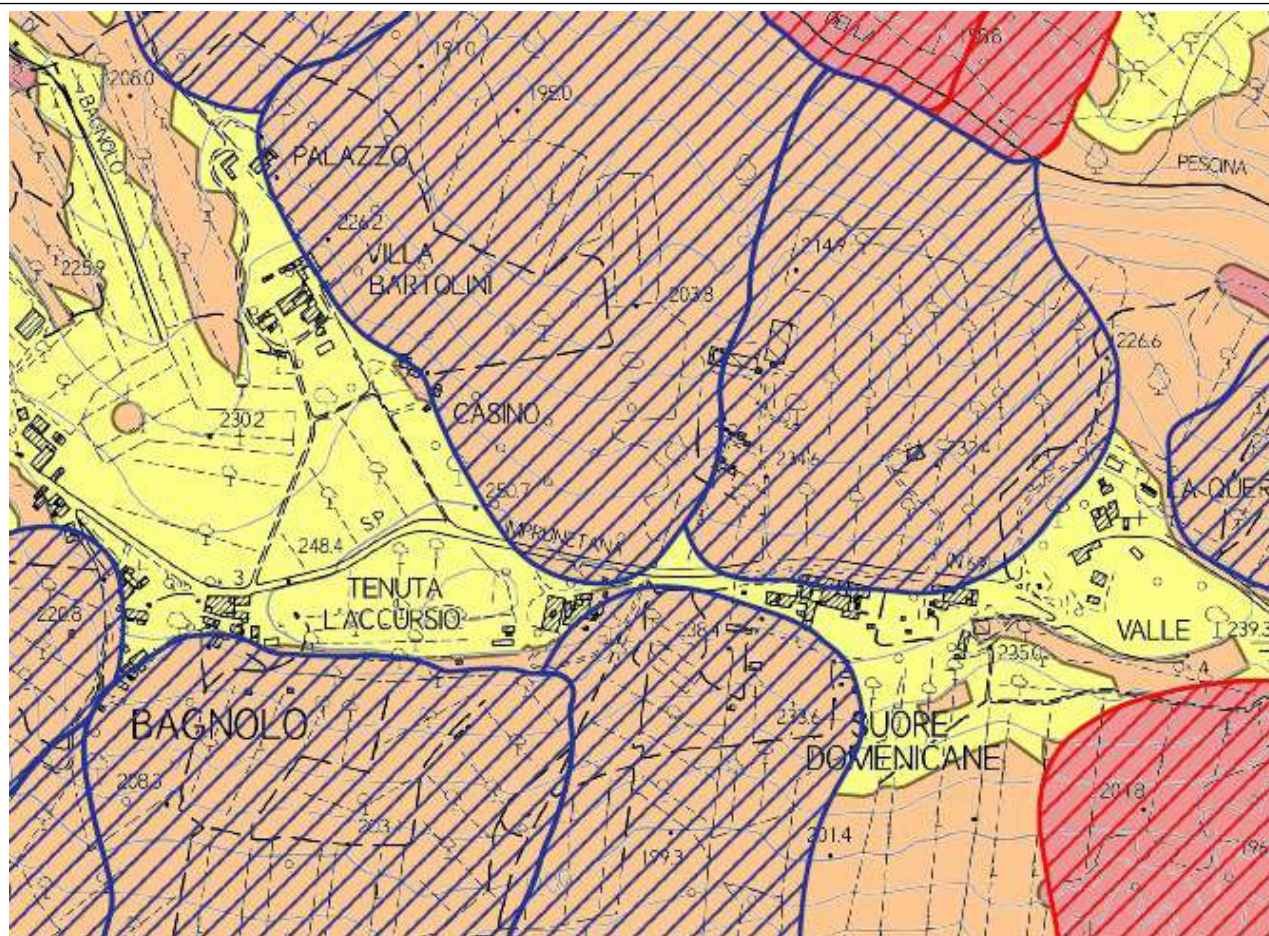
**Indirizzi per la
sostenibilità
ambientale**

(fonte: Rapporto
Ambientale di VAS del
PS e Disciplina del PS)

Nell'area di trasformazione in sede di Valutazione Ambientale Strategica del PS non sono emerse specifiche criticità ambientali; per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda alla specifica sezione della presente Scheda.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nella presente Scheda - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del PS al Capitolo 10 e nella Disciplina del PS all'art. 55 - *Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale* e all'art. 56 - *Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)*, nonché nel RA e nelle Norme del POC.

Estratto dalla carta pericolosità geologica da PS



- 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 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 giaciture della 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

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

Pericolosità geologica	L'area risulta per la totalità dell'estensione in classe di pericolosità geologica elevata G3 in quanto ubicata su di un versante interessato da un vasti dissesti di frana quiescente; con corrispondenza delle classificazioni in pericolosità geomorfologica e da dissesti gravitativi del PAI della AdB Distrettuale Appennino Settentrionale P3.
Fattibilità geologica	Per il comparto ricadente in classe di pericolosità geologica G3 (elevata) per presenza di areale soggetto a franosità quiescente, si dovranno svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di progetto). Si prescrivono le verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto con valutazioni che debbano discendere dall'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato, i cui esiti e conclusioni costituiscano argomentazione esaustiva per avvalorare la stabilità dell'area o per la predisposizione delle opere e misure di protezione finalizzate alla diminuzione del livello di pericolosità dell'area.

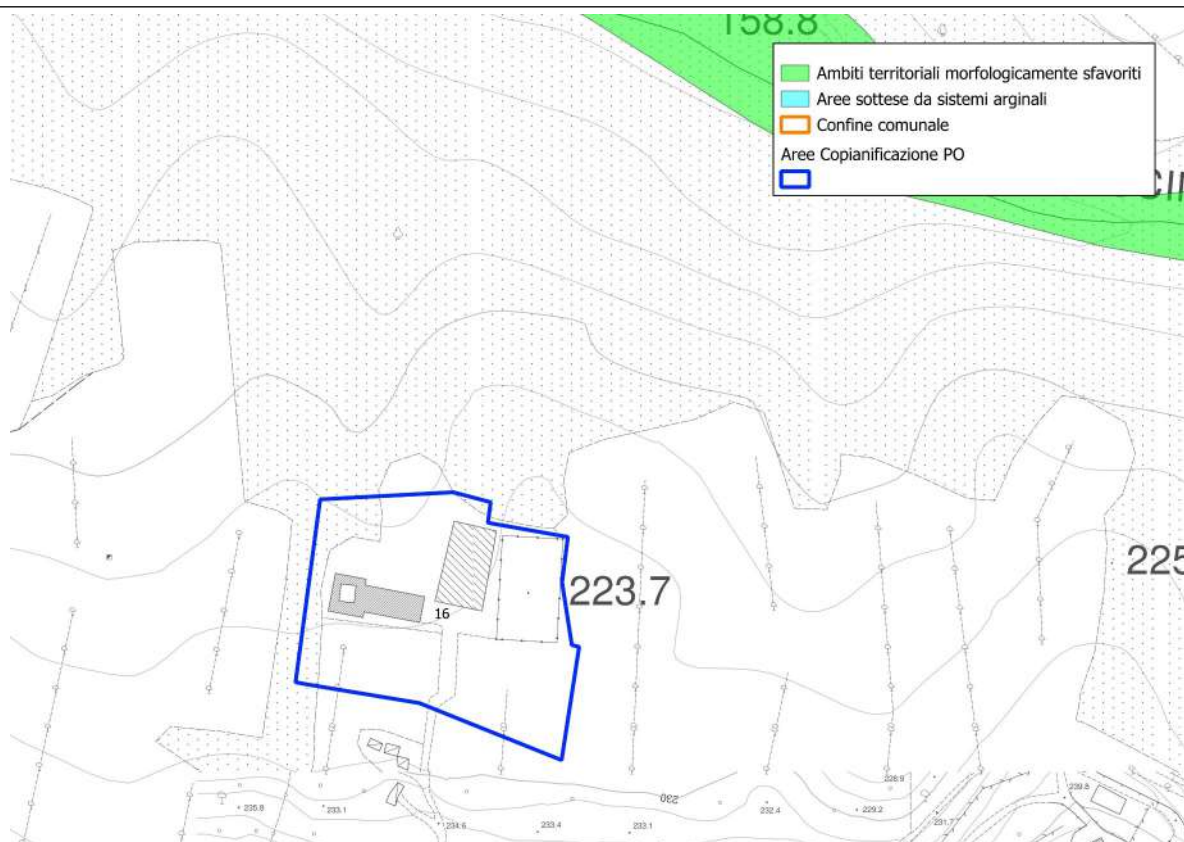
Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di progettazione livello edilizio diretto, e dovranno risultare tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno attivarsi e predisporre opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

Estratto dalla carta ambiti territoriali morfologicamente sfavoriti e aree presidiate da sistemi arginali da PS


Pericolosità idraulica	L'area non ricade in pericolosità idraulica. Si segnala la vicinanza con la perimetrazione degli ambiti territoriali morfologicamente sfavorevoli.
Criteri di fattibilità	Il D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/R al punto 3.3 "Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni" per la definizione della fattibilità idraulica rimanda alla L.R. 41/2018. Nell'Area in questione non sussistono limitazioni alla fattibilità idraulica degli interventi. Per gli interventi di trasformazione che interessano in reticolo idraulico minore si richiama la Norma 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico della Autorità di Bacino del Fiume Arno "Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologicoambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua". Le acque meteoriche ricadenti sull'area di intervento e provenienti da monte saranno pertanto ricondotte nel reticolo idrografico esistente con la realizzazione di canali di gronda e fossi a cielo aperto in modo da garantire la sicurezza dell'intervento e delle aree a valle anche in occasione di eventi estremi. Per quanto attiene alla impermeabilizzazione della aree a verde si richiama il D.P.G.R. 39/R2018 art. 26 Indice di permeabilità: 1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in

percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito; b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo”.

Gli interventi saranno pertanto realizzati secondo in principio dell'invarianza idraulica in riferimento alla portata massima scaricata nel sistema recettore sia esso fognatura o reticolo idrografico.

Pericolosità sismica	In relazione agli adempimenti relativi alla Micro Zonazione Sismica, se necessari ai sensi dell'allegato A del DPGR n. 5R/2020, si provvederà in fase di definizione dei criteri di fattibilità sismica del POC.
e condizionamenti in materia idrogeologica	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche opportunamente programmate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi per la risorsa idrica sotterranea in fase di gestione delle attività di cantiere
Altri vincoli conformativi	

6 – Schema progettuale

Legenda

 Area oggetto degli interventi

Elementi esistenti

 Edifici esistenti principali

 Alberature da mantenere

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di localizzazione della nuova SE

 Aree libere o attrezzate per lo svolgimento delle attività

 Aree verdi libere o attrezzate di filtro

 Aree boscate vincolate

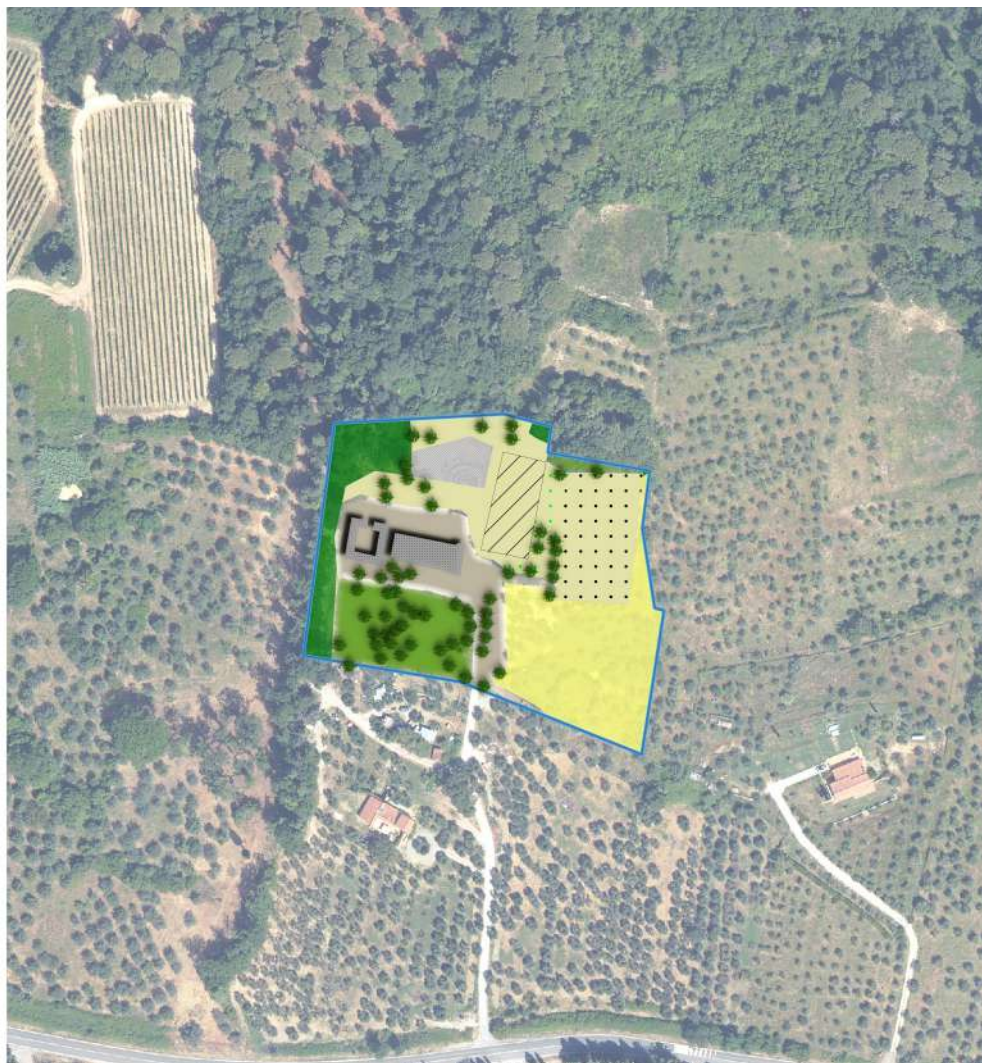
 Area carrabile esistente

 Aree agricole

 Arena aperta

 Arena coperta

 Arena aperta in ampliamento



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 13.895		
	SE riuso circa mq 350		
	SE nuova edificazione mq 500		
	Altezza massima degli edifici ml 4,00		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Modalità di attuazione	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio	350	500
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti. Verifiche geotecniche di stabilità allo stato attuale e di progetto, e indagini geognostiche e geofisiche, con eventuale monitoraggio inclinometrico per lasso temporale adeguato.		
Disposizioni normative	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 realizzazione di una sola tensostruttura, su tutto il lotto, per coprire una delle arene equestri presenti, con superficie coperta massima di mq 800; la possibilità di ampliare il campo equestre scoperto al fine di raggiungere i requisiti per i campi gara federali.		
	Le strutture dovranno perseguire elevata qualità architettonica, per una migliore integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento, mediante una composizione architettonica integrata con l'andamento orografico. A tale scopo potranno essere utilizzati forme, materiali e tecnologie sia tipici della tradizione locale sia appartenenti al linguaggio architettonico contemporaneo. L'edificazione dovrà essere concentrata in una parte limitata dell'area di intervento, evitando lo sprawl insediativo e mantenendo la maggior parte dell'area a verde ed oliveto, come allo stato attuale. Le aree di parcheggio e la viabilità interna non dovranno avere sistemazioni di tipo urbano, ma fondo permeabile e adeguate alberature di corredo. Nelle aree libere e attrezzate per le attività potranno essere previste strutture leggere per la sosta e le attività all'aperto, semplicemente ancorate al suolo, prive di pavimentazione impermeabile e prive di plinti e/o fondazioni stabili.		

Condizioni alla trasformazione	
Disciplina in caso di mancata attuazione o decadenza previsioni POC	L'area è assimilata all'ambito TR "....." di cui all'art. ... delle NTA del POC.
Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva degli edifici, purché nel rispetto delle presenti norme.