



PIANO OPERATIVO

Articolo 95 L.R. 65/2014

Adozione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/14



N.T.A. Allegato 1 - Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TU.n – Aree RQ.TU.n)

**DICEMBRE
2025**

Sindaco
Riccardo LAZZERINI

Vice Sindaca e Assessora urbanistica ed edilizia
Laura CIONI

Responsabile Unica del Procedimento
Arch. Paola TREFOLONI

Garante dell'informazione e della partecipazione (Decreto del Sindaco n.32 del 10/11/2023)
Francesco Scuderi

RTP incaricato:

Progettazione urbanistica
Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo
Arch. Teresa ARRIGHETTI

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini geologiche
GeoEco Progetti - Dott. geologo Eros AIELLO
GeoEco Progetti - Dott. geologo Gabriele GRANDINI

Indagini idrauliche
Ing. David SETTESOLDI

Aspetti agronomici
Dott.ssa agronoma Elena LANZI

Aspetti archeologici
Dott.ssa archeologa 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 DIDA Laboratorio Regional Design (collaborazione scientifica ex. Art.15 L.241/90)
Responsabile scientifica della ricerca prof.ssa arch. Valeria LINGUA
Arch. pianif. Elisa CARUSO

Indice generale

Aree di Trasformazione in Territorio Urbanizzato (AT.TU) Articolo 87 delle NTA.....	9
IMPRUNETTA.....	10
AT – TU n. 03.....	10
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	10
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	11
3 – Documentazione fotografica.....	14
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	15
5 – Prescrizioni specialistiche.....	19
6 – Schema progettuale.....	20
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	21
AT – TU n. 08.....	22
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	22
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	23
3 – Documentazione fotografica.....	26
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	27
5 – Prescrizioni specialistiche.....	31
6 – Schema progettuale.....	32
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	33
AT – TU n. 11.....	35
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	35
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	36
3 – Documentazione fotografica.....	39
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	40
5 – Prescrizioni specialistiche.....	44
6 – Schema progettuale.....	45
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	46
CASCINE DEL RICCIO.....	47
AT – TU n. 04.....	47
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	47
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	48
3 – Documentazione fotografica.....	51
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	52
5 – Prescrizioni specialistiche.....	56
6 – Schema progettuale.....	57
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	58
FALCIANI.....	60
AT – TU n. 01.....	60
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	60
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	61
3 – Documentazione fotografica.....	64
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	66
5 – Prescrizioni specialistiche.....	70
6 – Schema progettuale.....	71
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	72
AT – TU n. 02.....	74
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	74

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	75
3 – Documentazione fotografica.....	78
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	79
5 – Prescrizioni specialistiche.....	83
6 – Schema progettuale.....	84
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	85
TAVARNUZZE.....	87
AT – TU n. 09.....	87
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	87
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	88
3 – Documentazione fotografica.....	91
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	92
5 – Prescrizioni specialistiche.....	96
6 – Schema progettuale.....	97
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	98
AT – TU n. 10.....	100
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	100
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	101
3 – Documentazione fotografica.....	104
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	105
5 – Prescrizioni specialistiche.....	109
6 – Schema progettuale.....	110
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	111
UGOLINO.....	113
AT – TU n. 05.....	113
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	113
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	114
3 – Documentazione fotografica.....	117
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	118
5 – Prescrizioni specialistiche.....	122
6 – Schema progettuale.....	123
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	124
AT – TU n. 06.....	126
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	126
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	127
3 – Documentazione fotografica.....	130
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	131
5 – Prescrizioni specialistiche.....	135
6 – Schema progettuale.....	136
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	137
AT – TU n. 07.....	139
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	139
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	140
3 – Documentazione fotografica.....	143
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	144
5 – Prescrizioni specialistiche.....	148
6 – Schema progettuale.....	149
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	150

AT – TU n. 12.....	152
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	152
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	153
3 – Documentazione fotografica.....	156
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	157
5 – Prescrizioni specialistiche.....	161
6 – Schema progettuale.....	162
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	163
Aree di Riqualificazione in Territorio Urbanizzato (RQ.TU.) Articolo 88 delle NTA.....	164
IMPRUNETTA.....	165
RQ – TU n. 06.....	165
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	165
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	166
3 – Documentazione fotografica.....	169
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	171
5 – Prescrizioni specialistiche.....	175
6 – Schema progettuale.....	176
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	177
RQ – TU n. 07.....	179
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	179
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	180
3 – Documentazione fotografica.....	183
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	184
5 – Prescrizioni specialistiche.....	188
6 – Schema progettuale.....	189
Scheda Progetto del Regolamento Urbanistico "Impruneta RQr01".....	189
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	190
RQ – TU n. 13.....	191
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	191
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	192
3 – Documentazione fotografica.....	195
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	196
5 – Prescrizioni specialistiche.....	200
6 – Schema progettuale.....	201
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	202
RQ – TU n. 14.....	205
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	205
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	206
3 – Documentazione fotografica.....	209
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	210
5 – Prescrizioni specialistiche.....	214
6 – Schema progettuale.....	215
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	216
BAGNOLO – CANTAGALLO.....	218
RQ – TU n. 05.....	218
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	218
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	219
3 – Documentazione fotografica.....	222

4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	223
5 – Prescrizioni specialistiche.....	227
6 – Schema progettuale.....	228
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	229
RQ – TU n. 09.....	231
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	231
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	231
3 – Documentazione fotografica.....	234
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	235
5 – Prescrizioni specialistiche.....	239
6 – Schema progettuale.....	240
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	241
BOTTAI.....	245
RQ – TU n. 03.....	245
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	245
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	246
3 – Documentazione fotografica.....	249
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	250
5 – Prescrizioni specialistiche.....	254
6 – Schema progettuale.....	255
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	256
RQ – TU n. 10.....	259
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	259
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	260
3 – Documentazione fotografica.....	263
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	264
5 – Prescrizioni specialistiche.....	268
6 – Schema progettuale.....	269
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	270
FALCIANI.....	272
RQ – TU n. 02.....	272
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	272
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	273
3 – Documentazione fotografica.....	276
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	277
5 – Prescrizioni specialistiche.....	281
6 – Schema progettuale.....	282
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	283
SAN GERSOLE'.....	284
RQ – TU n. 11.....	284
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	284
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	285
3 – Documentazione fotografica.....	288
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	289
5 – Prescrizioni specialistiche.....	293
6 – Schema progettuale.....	294
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	295
TAVARNUZZE.....	297

RQ – TU n. 01.....	297
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	297
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	298
3 – Documentazione fotografica.....	301
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	302
5 – Prescrizioni specialistiche.....	306
6 – Schema progettuale.....	307
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	308
RQ – TU n. 08.....	309
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	309
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	310
3 – Documentazione fotografica.....	313
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	314
5 – Prescrizioni specialistiche.....	318
6 – Schema progettuale.....	319
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	320
RQ – TU n. 12.....	322
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	322
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	323
3 – Documentazione fotografica.....	326
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	327
5 – Prescrizioni specialistiche.....	331
6 – Schema progettuale.....	332
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	333
UGOLINO.....	336
RQ – TU n. 04.....	336
1 – Definizione degli interventi e inquadramento.....	336
2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche.....	337
3 – Documentazione fotografica.....	340
4 – Prescrizioni e indicazioni progettuali sovraordinate.....	341
5 – Prescrizioni specialistiche.....	345
6 – Schema progettuale.....	346
7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali.....	347

**Aree di Trasformazione in Territorio Urbanizzato
(AT.TU) Articolo 87 delle NTA**

IMPRUNETA**AT – TU n. 03****Montecchio nord-est**

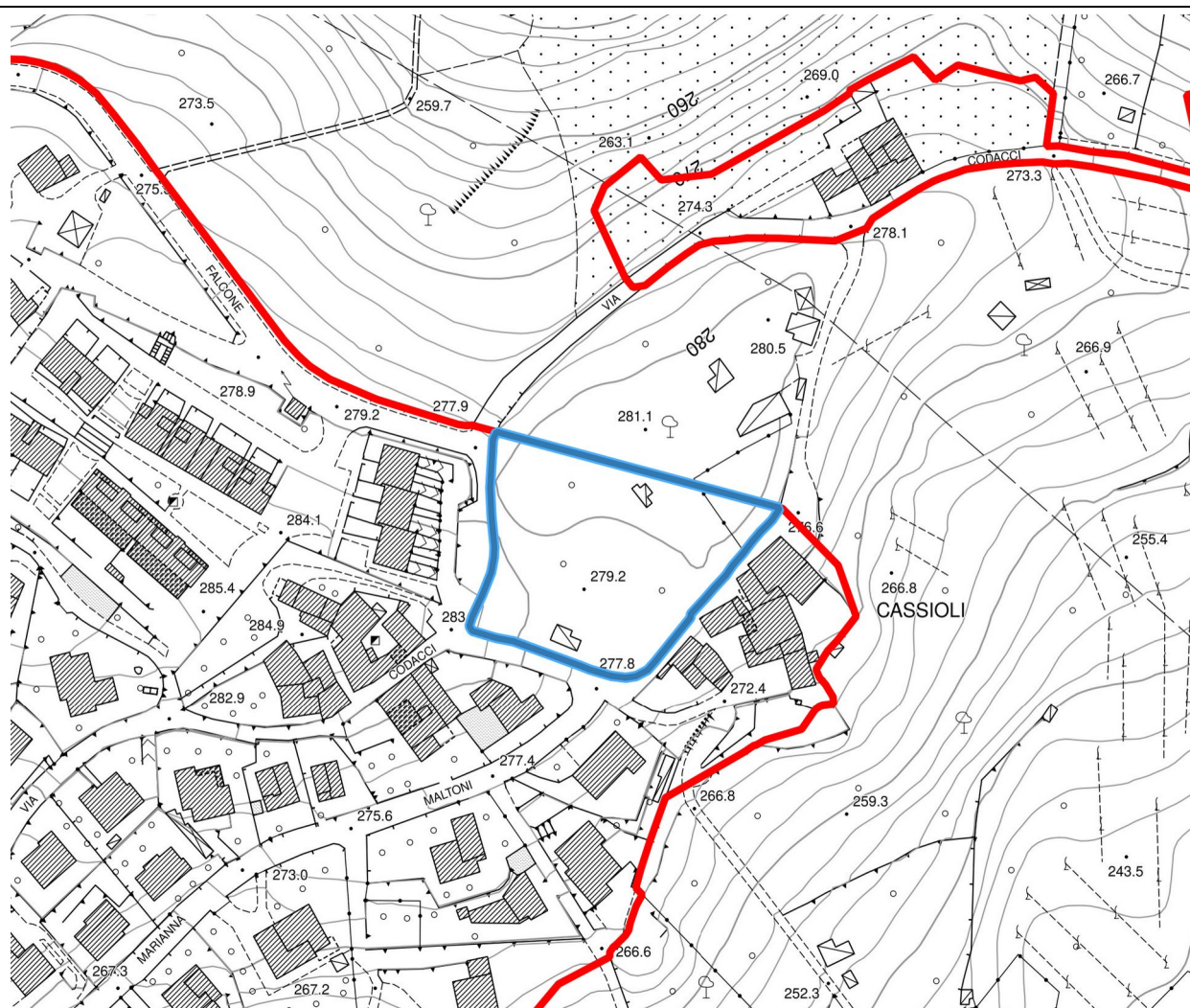
loc. Impruneta

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area collocata all'estremo nord-est del nucleo di Montecchio della frazione di Impruneta, su via Falcone e via Codacci.
Finalità	Area destinata a nuova edificazione residenziale.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 3741,83 • Superficie edificata esistente mq 0,00
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)



IMPRUNETA

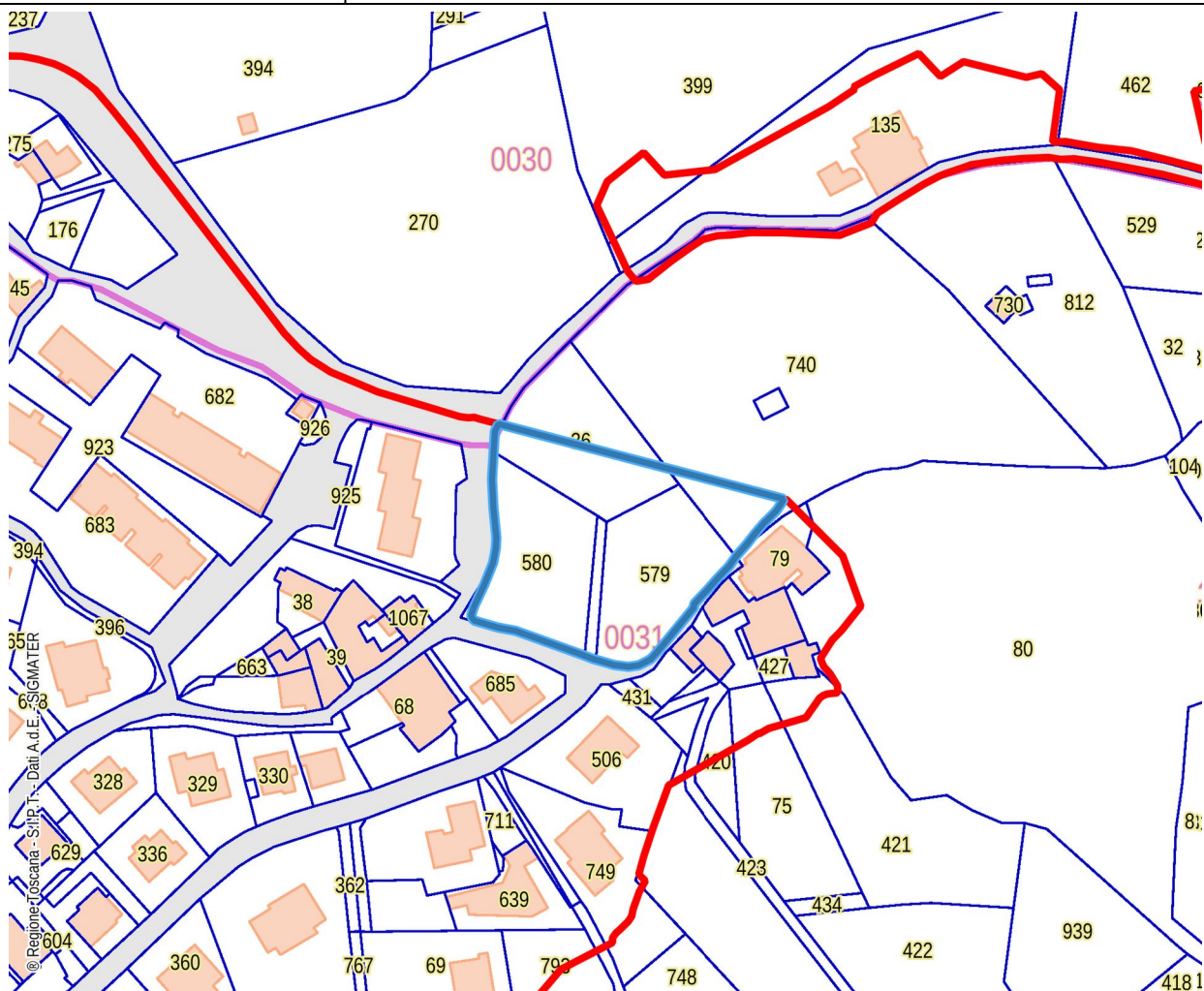
AT – TU n. 03

Montecchio nord-est

loc. Impruneta

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 31	n. 579, 580, 581, 36 (in parte), 740 (in parte)



IMPRUNETA

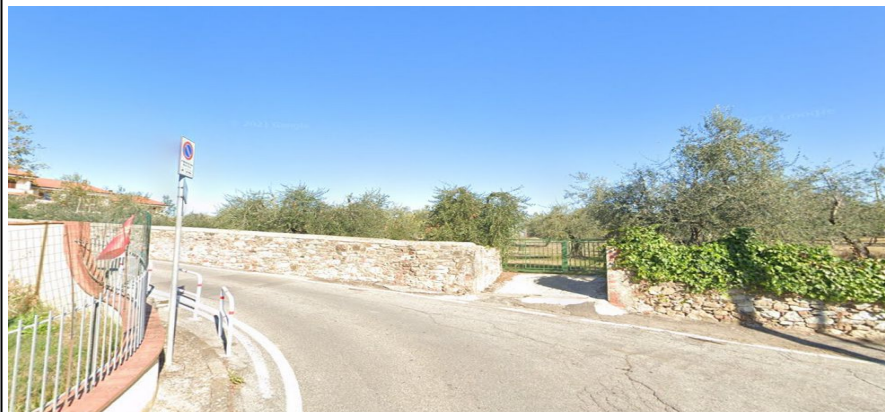
AT – TU n. 03

Montecchio nord-est

loc. Impruneta

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord, da Via Marianna Maltoni.



n. 2 – Visuale da ovest verso est, da Via Codacci

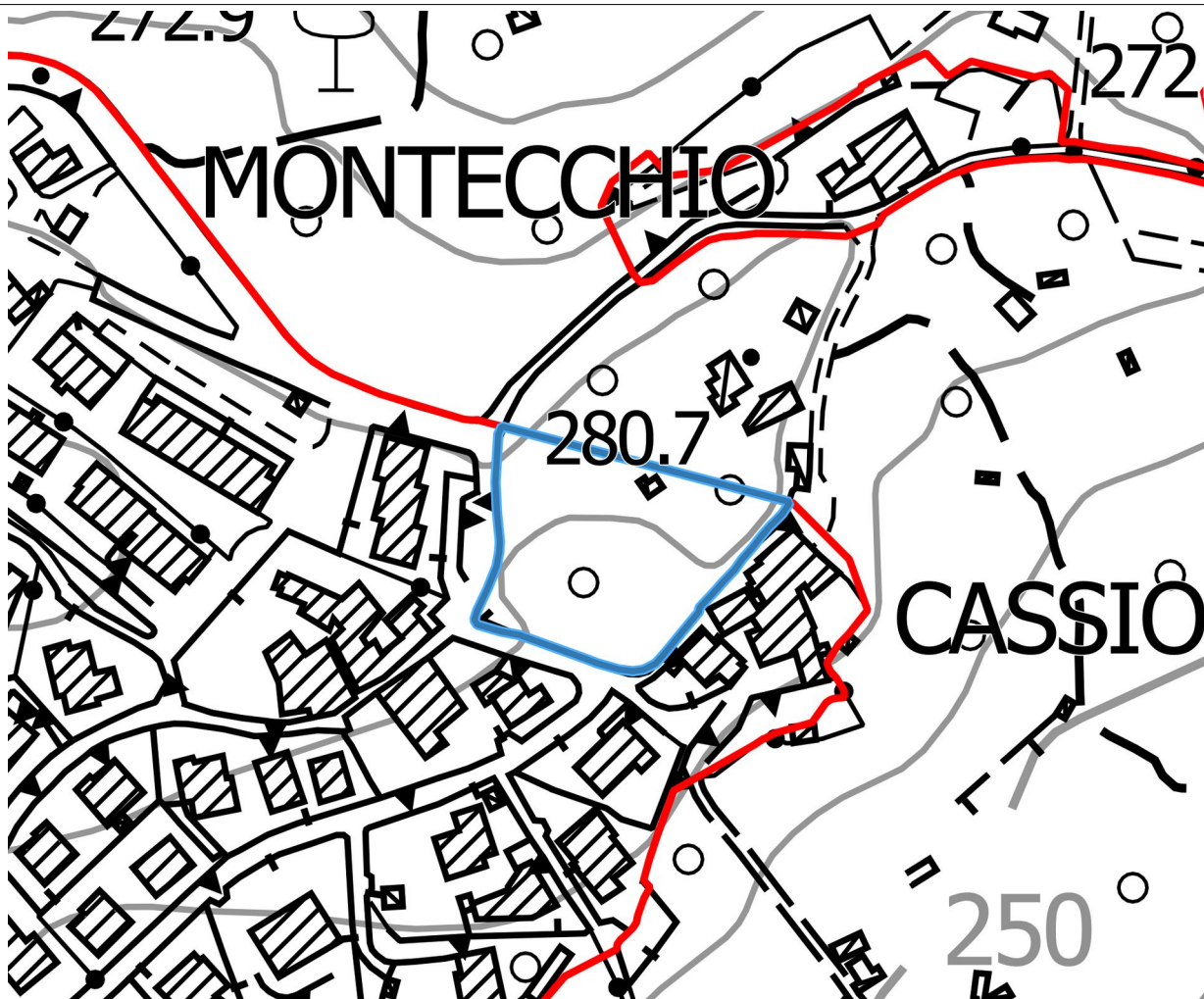


n. 3 – Visuale da sud verso nord, da Via Codacci



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]

A topographic map of the Cassio area. The map shows a red line tracing a path through the landscape, and a blue line highlighting a specific area. The map includes labels for 'MONTECCHIO' and 'CASSIO'. Contour lines are marked with values such as 272, 280.7, and 250. The map also shows various geographical features like buildings, roads, and vegetation.

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

- 17-348

- ☐ 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

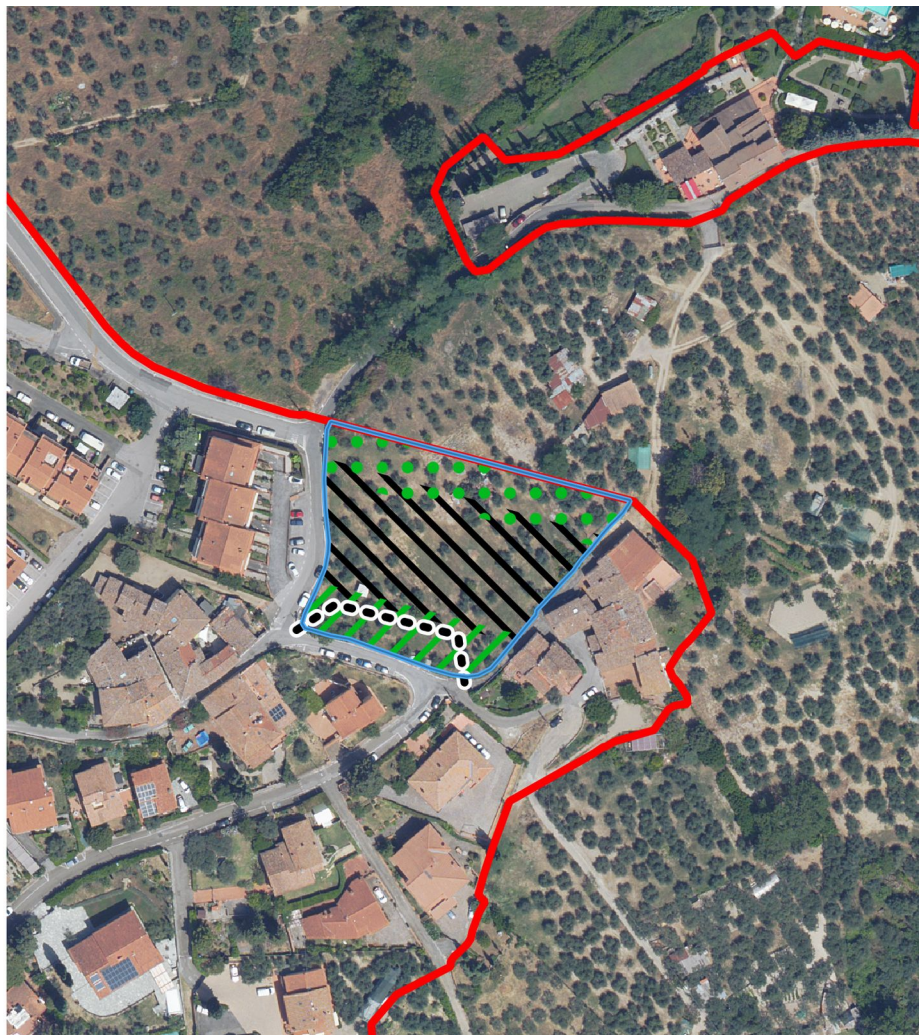
Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 3.741,83		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 700,00		
	Altezza massima dell'edificio ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		700
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Prevedere una quota di parcheggi pubblici (almeno 1 posto auto per unità immobiliare) purché non venga alterata sostanzialmente la configurazione della strada esistente delimitata da muro in pietra né siano previste modifiche orografiche e sbancamenti.		
	Nella restante parte dell'area deve essere mantenuto l'oliveto con destinazione a verde pubblico e privato.		
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA) esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	La nuova edificazione deve avere orientamento parallelo alla via Codacci, lato sud; deve essere mantenuta una fascia di verde alberato di profondità minima ml 6,00 lungo il bordo nord, a confine con il territorio rurale.		
Condizioni alla trasformazione	--		

IMPRUNETA**AT – TU n. 08****Apparita Nord**

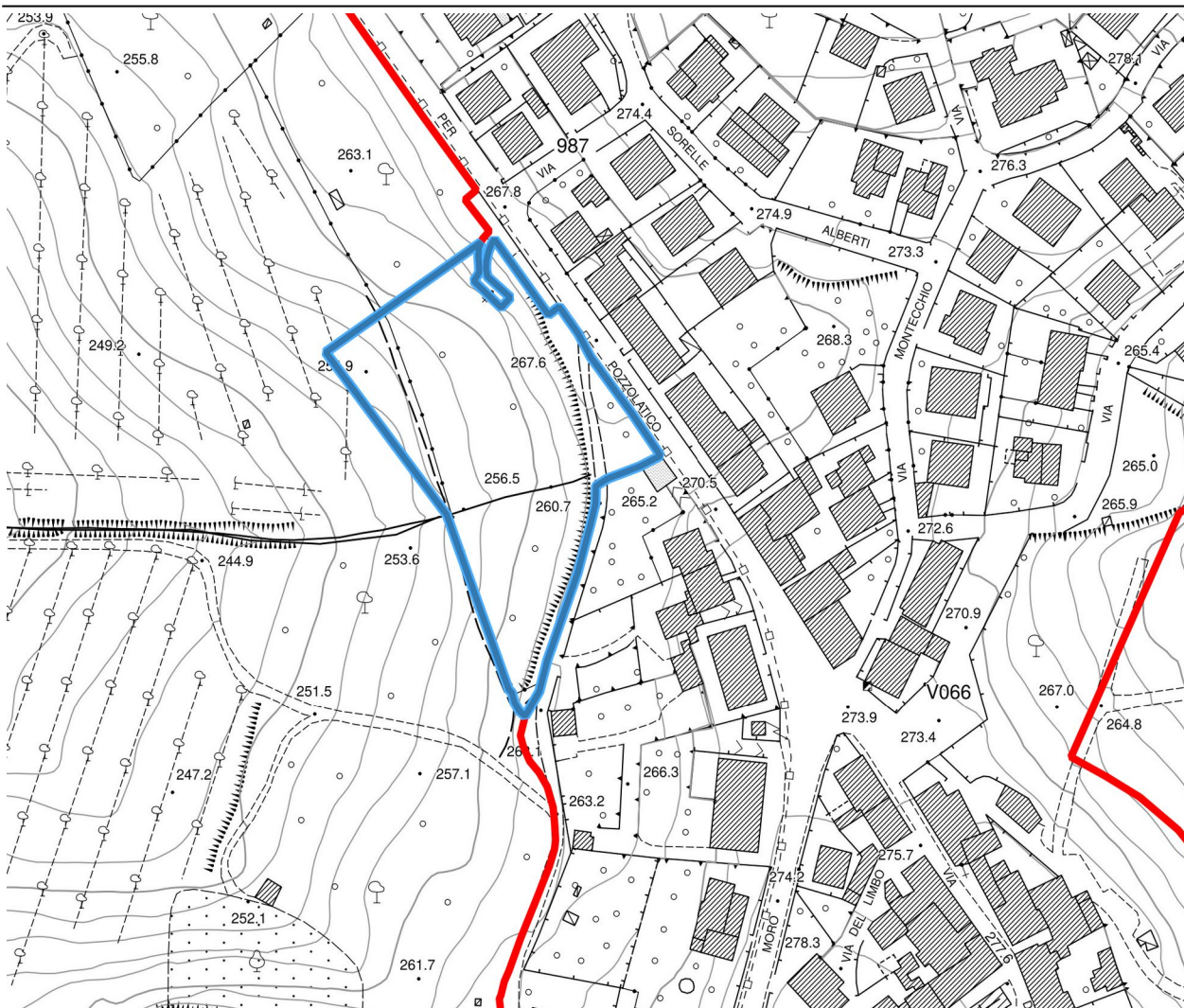
loc. Impruneta

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	UTOE 2 Crinali del Chianti
Descrizione	Ambito collocato nella parte nord di Impruneta, lungo il lato valle (ovest) della via Imprunetana per Pozzolatico, attualmente occupato da oliveti, fronteggiante il nucleo abitato di Montecchio. Lungo la via Imprunetana, a nord e a sud dell'ambito, sono presenti i nuclei storici di Meccoli a nord, e Apparita a sud. Dalla SP 70 si aprono visuali panoramiche verso il territorio collinare a est.
Finalità	Area di trasformazione finalizzata alla riqualificazione e completamento del margine edificato in coerenza con la struttura edificata storica presente.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 5513,29 • Superficie edificata esistente circa mq 0,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



Apparita Nord
loc. Impruneta

Individuazione dell'area su mappa catastale

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord verso sud, su SP 70 verso l'area di intervento. L'ambito risulta non visibile dalla viabilità.



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]

-
- ☐ 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

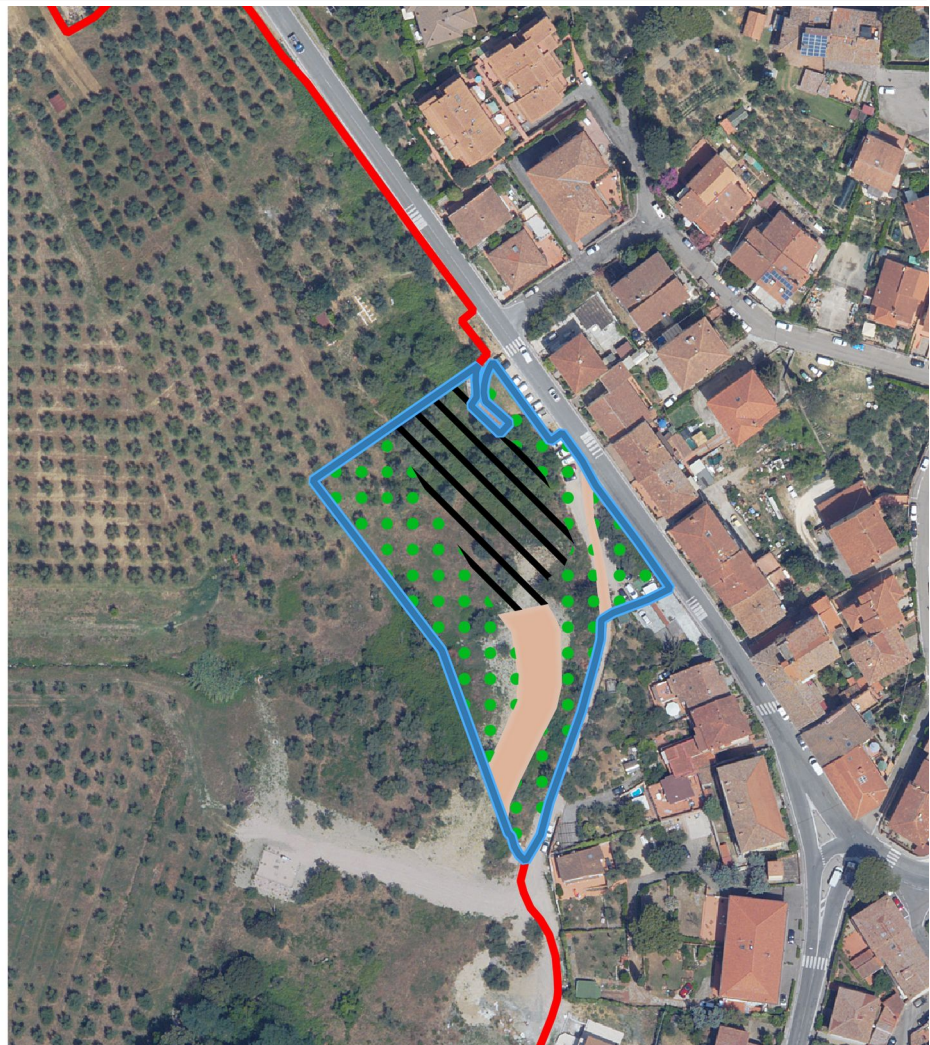
 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area carrabile
esistente

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 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 0,00		
	SE nuova edificazione mq 500,00		
	Altezza massima fuori terra ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE Riuso	SE Nuova
	Residenziale		500
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio .		
Modalità di attuazione	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da definire nel PUA.		
Opere preliminari all'intervento	Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA) esteso a tutta l'area.		
Disposizioni normative	-- Ammessa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali, h max 2 piani fuori terra (ml 7,00) di cui 1 solo piano emergente lato strada. La trasformazione dell'ambito deve garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Le nuove edificazioni devono essere coerenti per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, adeguando le tipologie edilizie all'orografia dei luoghi, in analogia con altre costruzioni esistenti che risultano coerenti con il paesaggio. Deve essere mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità verso la valle e le colline che racchiudono le strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze raggiungono Impruneta, mantenendo i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Le trasformazioni non devono interferire negativamente con le condizioni di percezione visiva che connotano attualmente l'intorno spaziale dell'edicola detta dell'Ulivo della Madonna", sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. In particolare deve essere mantenuto un varco ineditato per creare un belvedere pubblico al margine della sede stradale e rivolto verso valle, in prossimità dell'edicola dell'Ulivo della Madonna.		

IMPRUNETA

AT – TU n. 08

Apparita Nord

loc. Impruneta

	Deve essere garantita la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificio con la struttura di impianto rurale presente all'intorno ed a questo scopo le aree libere e pertinenziali devono essere mantenute ad oliveto. La nuova edificazione e le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non devono compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
Condizioni alla trasformazione	Accesso dalla SP 70 Imprunetana per Pozzolatico o attraverso la strada campestre esistente sul lato sud dell'area. Devono essere conservati e tutelati i percorsi della viabilità storica. È presente una servitù per il passaggio di una fognatura comunale che non deve essere interessata dall'intervento. Non sono ammessi interventi di eliminazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

IMPRUNETTA

AT – TU n. 11

Apparita

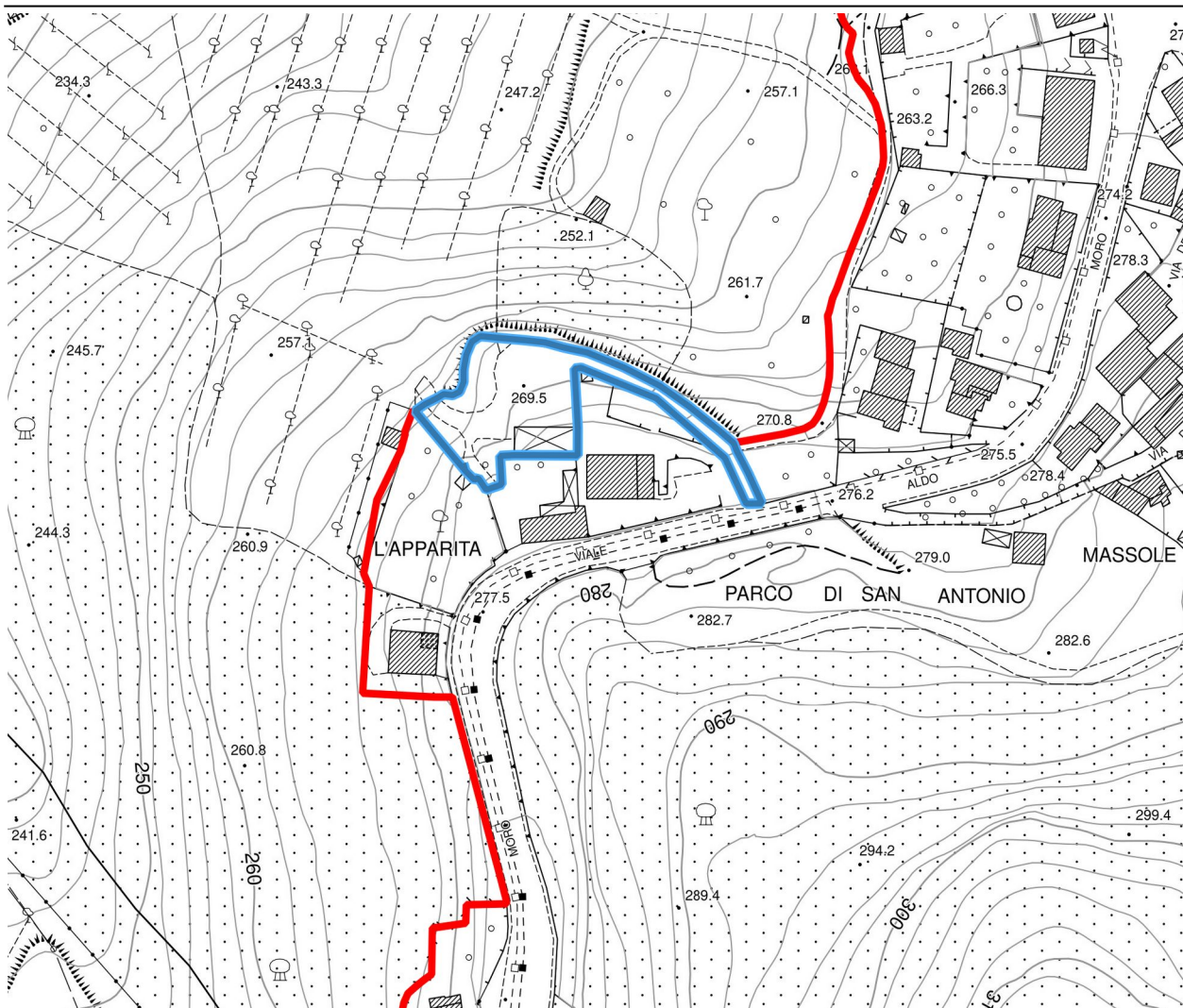
loc. Impruneta

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area libera in leggero declivio, accessibile da viabilità privata esistente, che si diparte dalla via Imprunetana per Pozzolatico e raggiunge l'area, collocata sul retro degli edifici di vecchia costruzione lungo strada.
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 1569 • Superficie edificata esistente circa mq 0,00
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



IMPRUNETA

AT – TU n. 11

Apparita

loc. Impruneta

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



IMPRUNETA

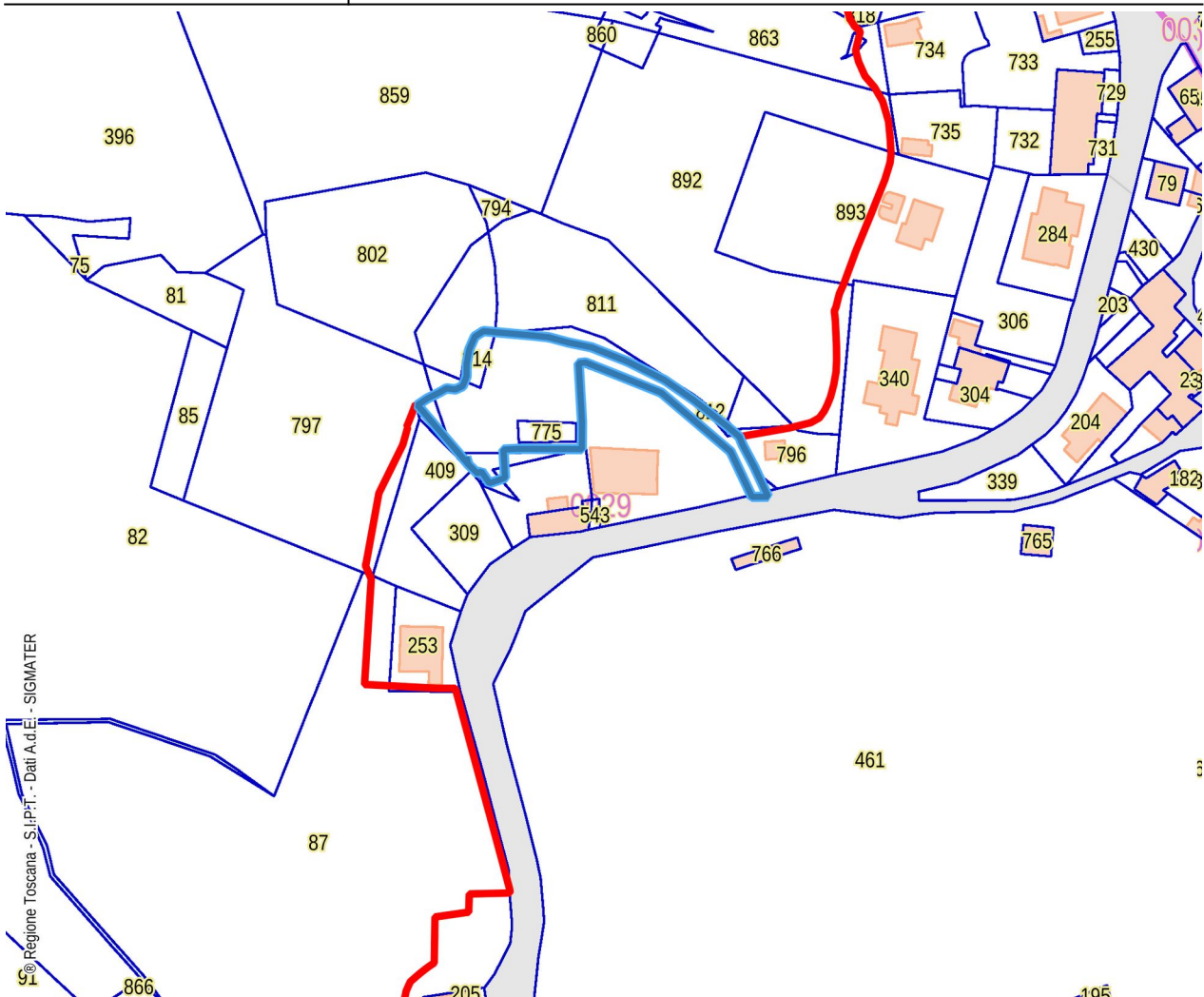
AT – TU n. 11

Apparita

loc. Impruneta

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 29	n. 775, 798, 800, 814



IMPRUNETA

AT – TU n. 11

Apparita

loc. Impruneta

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord ovest, su via Imprunetana per Pozzolatico. L'area di intervento non risulta visibile dalle infrastrutture carrabili



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

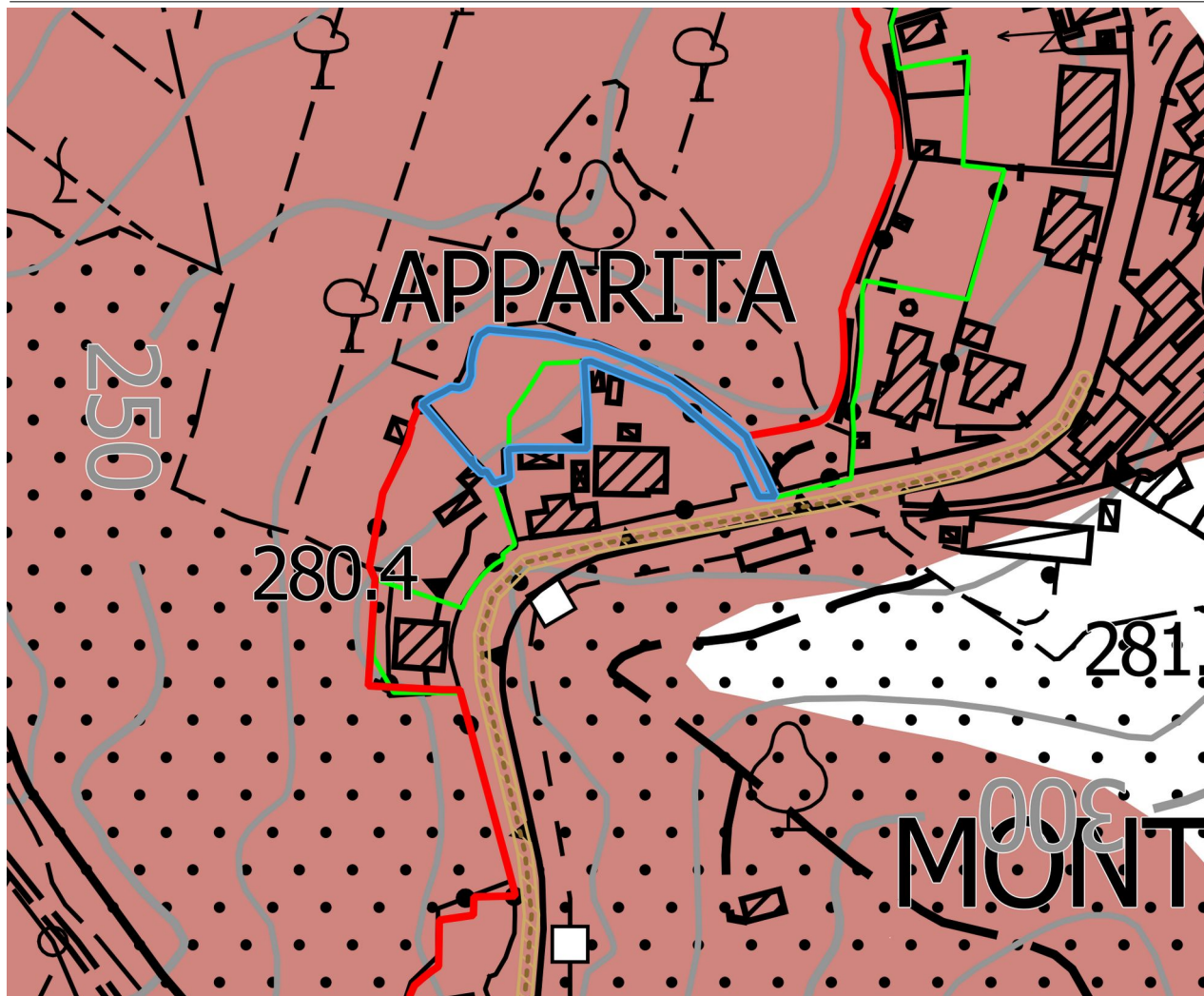
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Ripetto 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area carrabile
esistente

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 1569		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 200		
	Altezza massima fuori terra ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE Riuso	SE Nuova
	Residenziale		200
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		
Modalità di attuazione	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da definire nel PUC.		
Opere preliminari all'intervento	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area.		
Disposizioni normative	--		
Condizioni alla trasformazione	E' ammessa la realizzazione di un edificio residenziale. Il nuovo edificio deve avere forma compatta e regolare e deve essere collocato in prossimità degli edifici esistenti, con i quali deve sviluppare relazioni morfo-tipologiche coerenti tali da costituirne integrazione. Nella superficie coperta massima devono essere computate anche tutte le superfici pavimentate e impermeabilizzate. Nelle pertinenze devono essere realizzati i posti auto pertinenziali minimi richiesti. Sono ammesse tettoie per le auto in analogia con i tessuti urbani non storici.		
	Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde con alberature, in particolare lungo il margine con il territorio rurale deve essere prevista una fascia alberata di profondità minima ml 6,00, con essenze e sistemazione a macchia analoghe alla adiacente area vegetata presente sul lato nord, in modo da costituire continuità paesaggistica ed ecologica con questa. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.		

CASCINE DEL RICCIO**AT – TU n. 04****Area produttiva Cascine del Riccio**

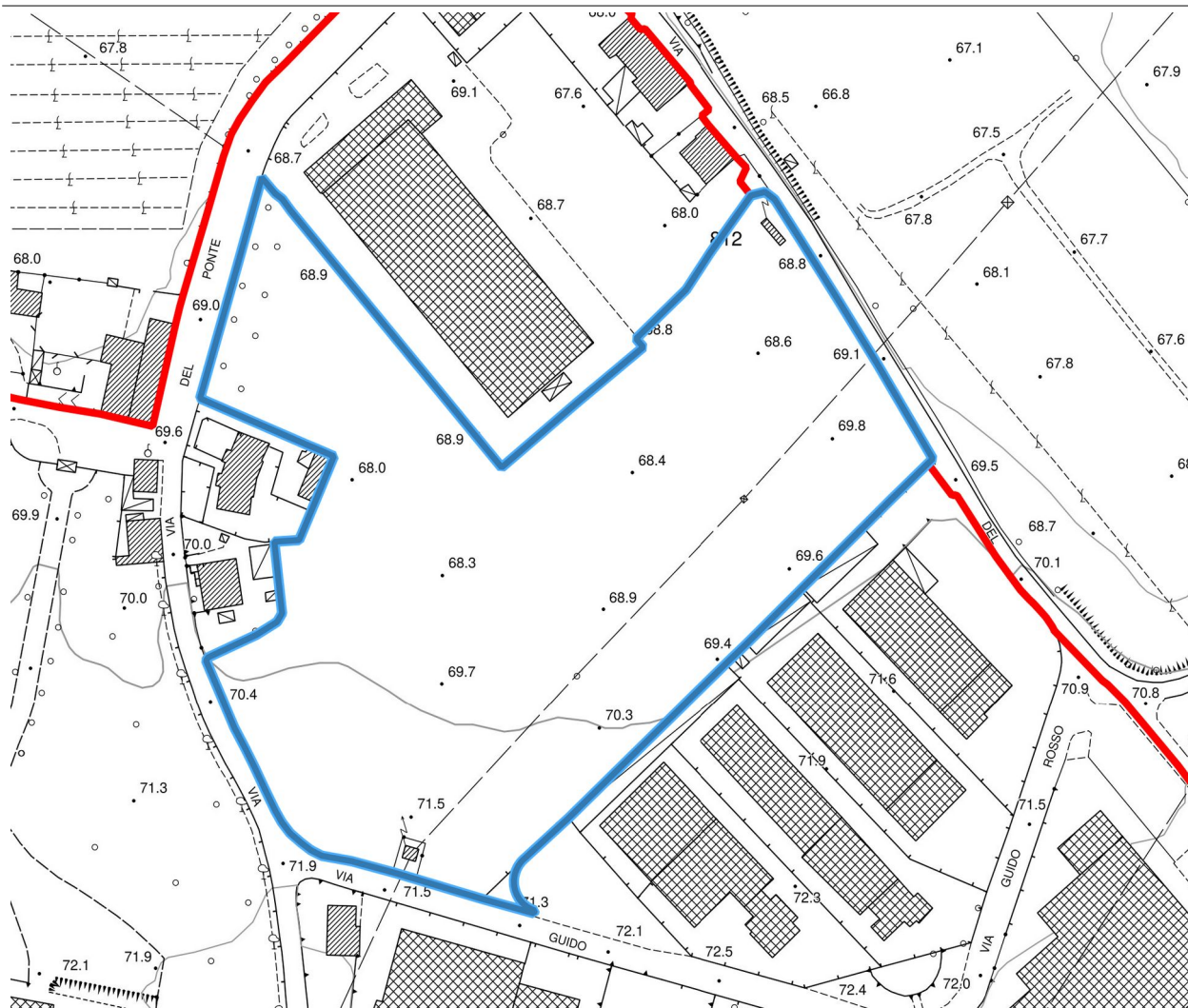
loc. Cascine del Riccio

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 Colli Metropolitani
Descrizione	Area di trasformazione ad uso produttivo.
Finalità	Completamento dell'area produttiva di Cascine del Riccio.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 22.000 • Superficie edificata esistente mq 0,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



CASCINE DEL RICCIO

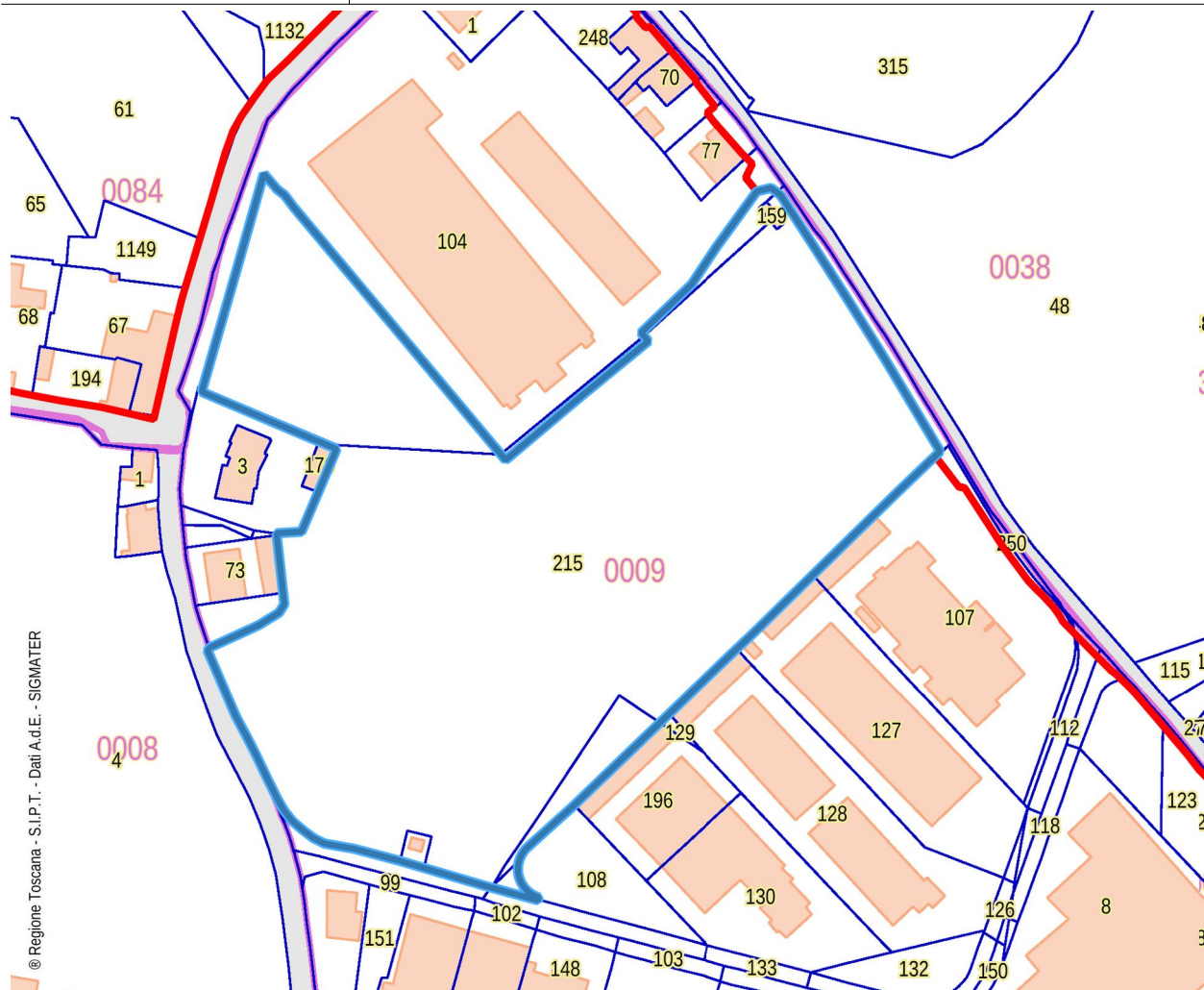
AT – TU n. 04

Area produttiva Cascine del Riccio

loc. Cascine del Riccio

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 9	n. 104, 159, 142, 215



CASCINE DEL RICCIO

AT – TU n. 04

Area produttiva Cascine del Riccio

loc. Cascine del Riccio

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da est verso ovest, su Strada Comunale Poggio Secco



n. 2 – Visuale da sud verso nord, su Via Rossa

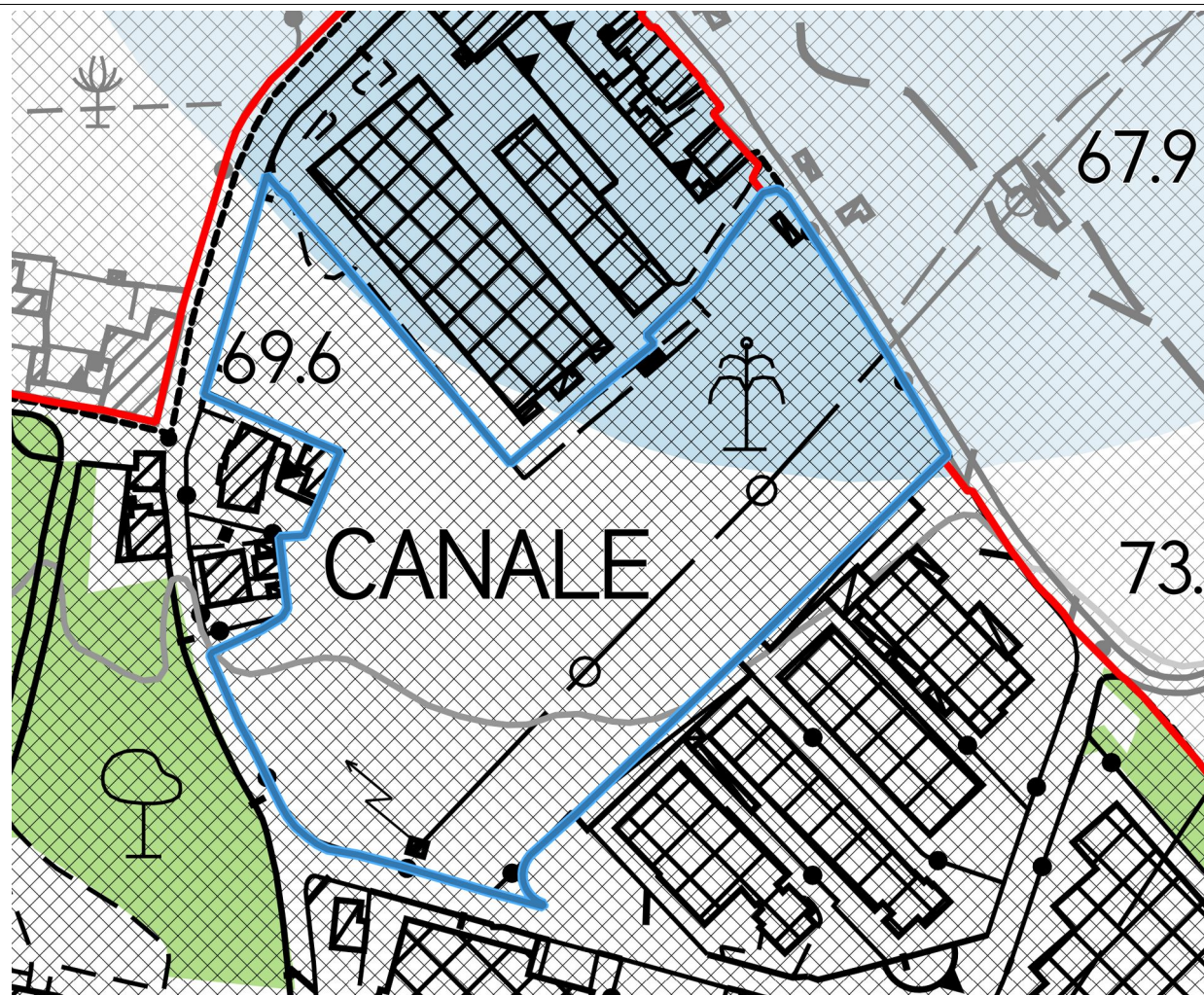


n. 3 – Visuale da ovest verso est, su Via del Ponte a Iozzi



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)

CASCINE DEL RICCIO

AT – TU n. 04

Area produttiva Cascine del Riccio

loc. Cascine del Riccio

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

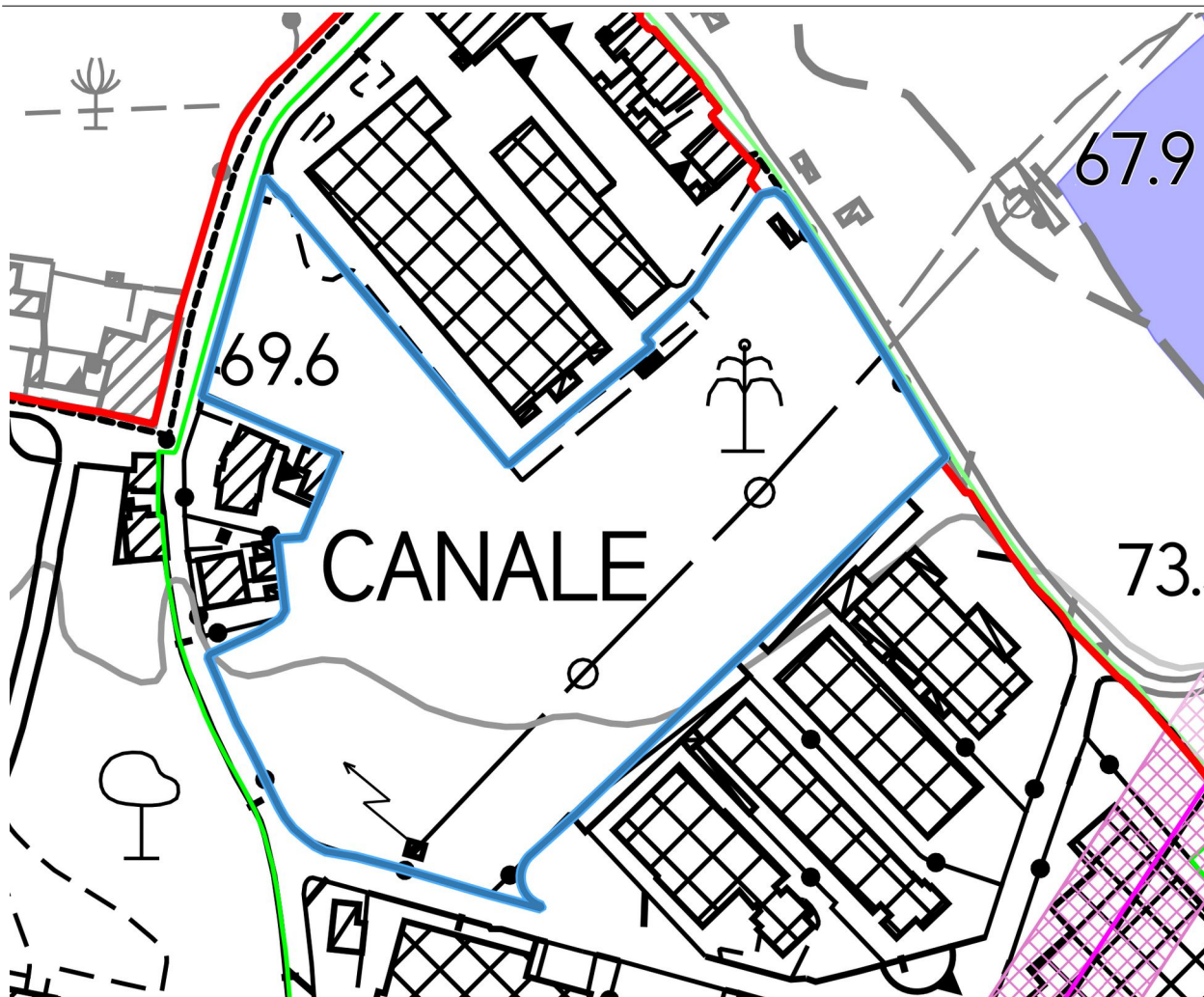
**Aree tutelate per legge
art. 142 Dlgs 42/2004**

□ 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]

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

CASCINE DEL RICCIO

AT – TU n. 04

Area produttiva Cascine del Riccio

loc. Cascine del Riccio

- ☐ 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 22.000 ca.		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 7.000		
	Sc max 60%		
	H max ml 9,00		
	Destinazione d'uso prevalente: Industriale e artigianale Destinazioni d'uso complementari ammesse: Direzionale e di servizio - Commerciale al dettaglio limitata ad esercizi di vicinato - Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		7.000
Dotazione di standard	Commerciale al dettaglio		
	Turistico - ricettiva		
Modalità di attuazione	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Verde pubblico e parcheggi pubblici almeno nelle quantità minime stabilite per le zone D dal DM 1444/68. L'eventuale insediamento di attività commerciali e direzionali dovrà prevedere dotazioni aggiuntive di verde pubblico e parcheggi pubblici, come previsto dal DM 1444/68 per queste destinazioni d'uso.			
Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (PUA). La convenzione deve prevedere la realizzazione e cessione al Comune della strada pubblica interna di distribuzione dell'area, che indicativamente connetta via del Ponte a Iozzi/via Guido Rossa a ovest con la strada comunale Poggio Secco a est, corredata da parcheggi pubblici e spazi verdi con equipaggiamento vegetale costituito da alberi ad alto fusto. E' ammessa la individuazione di Unità Minime di Intervento, purché sia garantita la realizzazione della strada pubblica interna e di adeguate opere di urbanizzazione anche nel caso di attuazione parziale o in tempi diversi per le diverse UMI.			
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	Il Piano attuativo deve prevedere una ordinata distribuzione delle aree pubbliche, dei lotti e dei fabbricati sull'area, tale da integrarsi funzionalmente e morfologicamente con il tessuto produttivo esistente. All'interno dell'area deve trovare corretta collocazione la nuova strada pubblica interna di distribuzione dell'area, che indicativamente connetta via		

CASCINE DEL RICCIO

AT – TU n. 04

Area produttiva Cascine del Riccio

loc. Cascine del Riccio

del Ponte a Iozzi/via Guido Rossa a ovest con la strada comunale Poggio Secco a est, corredata da parcheggi pubblici e spazi verdi con equipaggiamento vegetale costituito da alberi ad alto fusto, sia effettivamente utilizzabili come verde pubblico sia nella forma di fasce verdi lungo le strade (che non concorrono al soddisfacimento degli standard minimi).

I parcheggi pertinenziali e di relazione devono essere ricavati all'interno dei singoli lotti.

Nelle aree libere è ammessa la installazione di impianti per la produzione di energia da FER e/o di altri impianti e dotazioni finalizzati ad attrezzare ecologicamente le aree produttive ed a ridurre gli impatti ambientali diretti ed indiretti.

Nelle aree pertinenziali di ogni singolo lotto, lungo il perimetro esterno (su almeno due lati), nonché lungo la nuova viabilità pubblica, devono essere previste fasce verdi di profondità minima ml 5,00, con alberature ad alto fusto (essenze autoctone o naturalizzate) e sesto d'impianto massimo max 5-6 metri.

Condizioni alla trasformazione

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142 c.1 lett. c) (torrente Ema).

FALCIANI**AT – TU n. 01****Via del Pontormo**

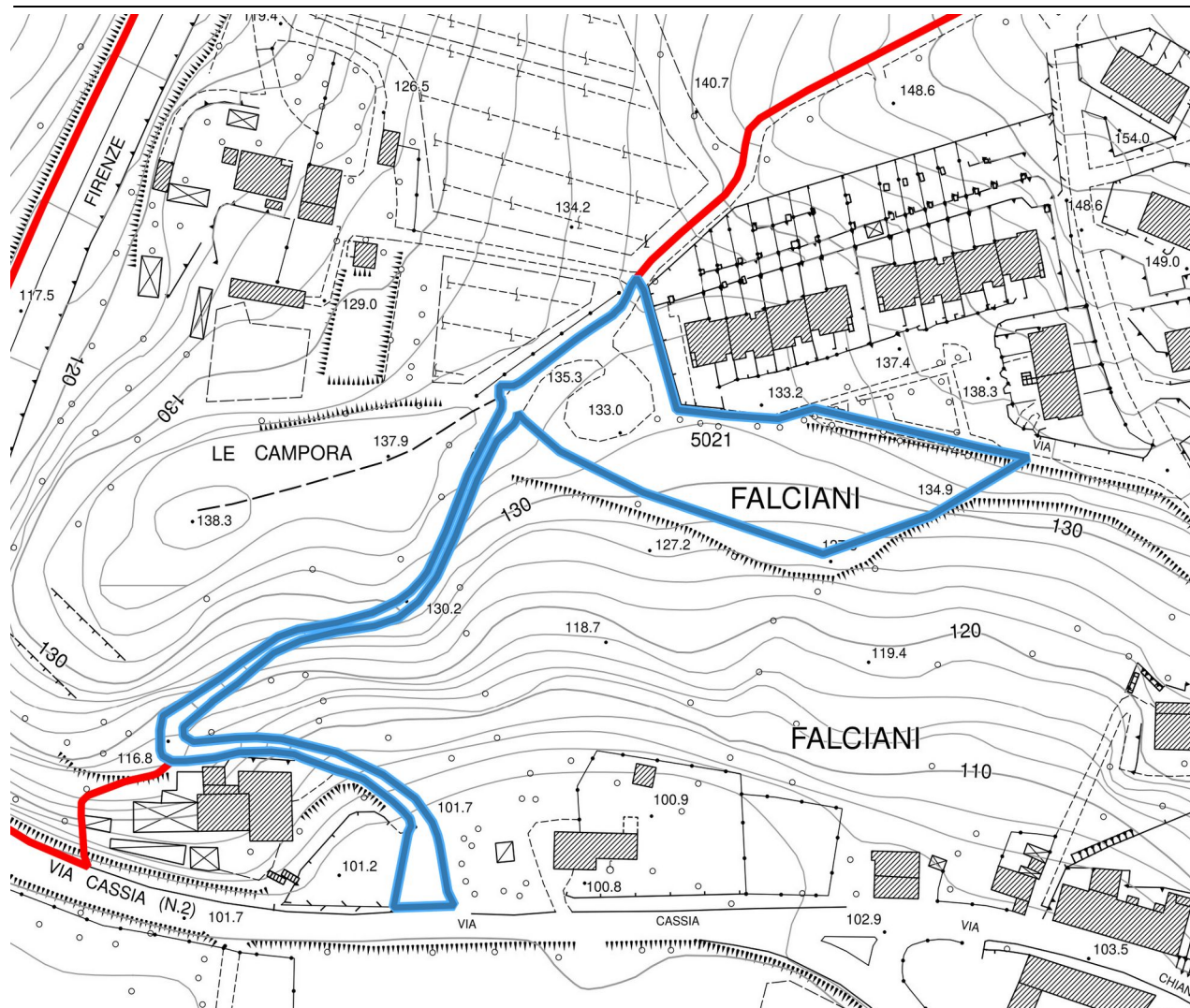
loc. Falciani

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	3 – Fondovalle della Greve
Descrizione	Intervento di nuova edificazione in prossimità dell'insediamento residenziale esistente, nella parte nord della frazione.
Finalità	Completamento dell'insediamento residenziale esistente e definizione del margine.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 5.469 • Superficie edificata esistente mq 0,00
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)



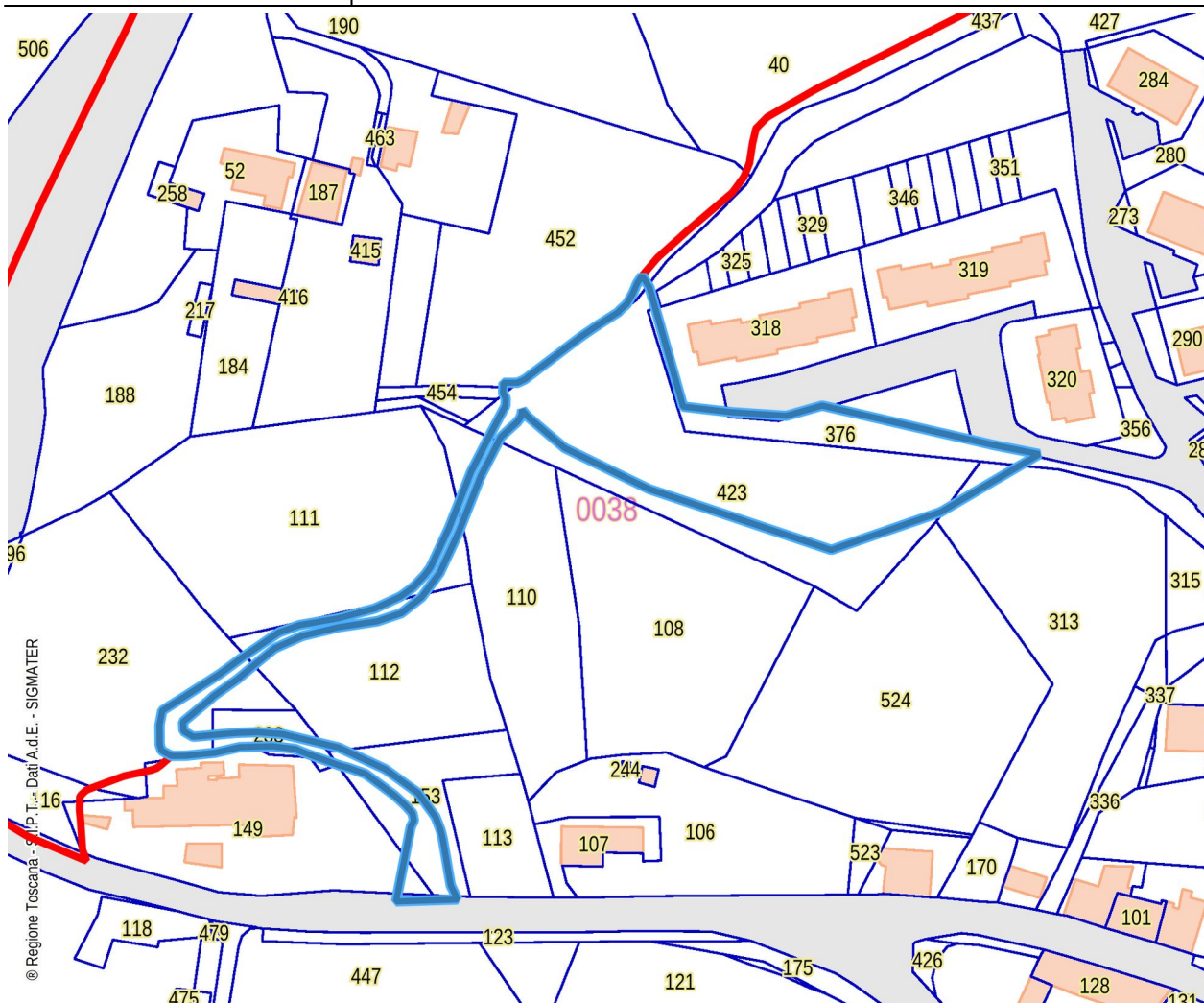
FALCIANI**AT – TU n. 01**

Via del Pontormo

loc. Falciani

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 38	n. 376, 423



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord
verso sud, su via del
Pontormo verso l'area di
intervento



n. 2 – Visuale da nord
verso sud ovest, su via del
Pontormo verso l'area di
intervento



FALCIANI

AT – TU n. 01

Via del Pontormo

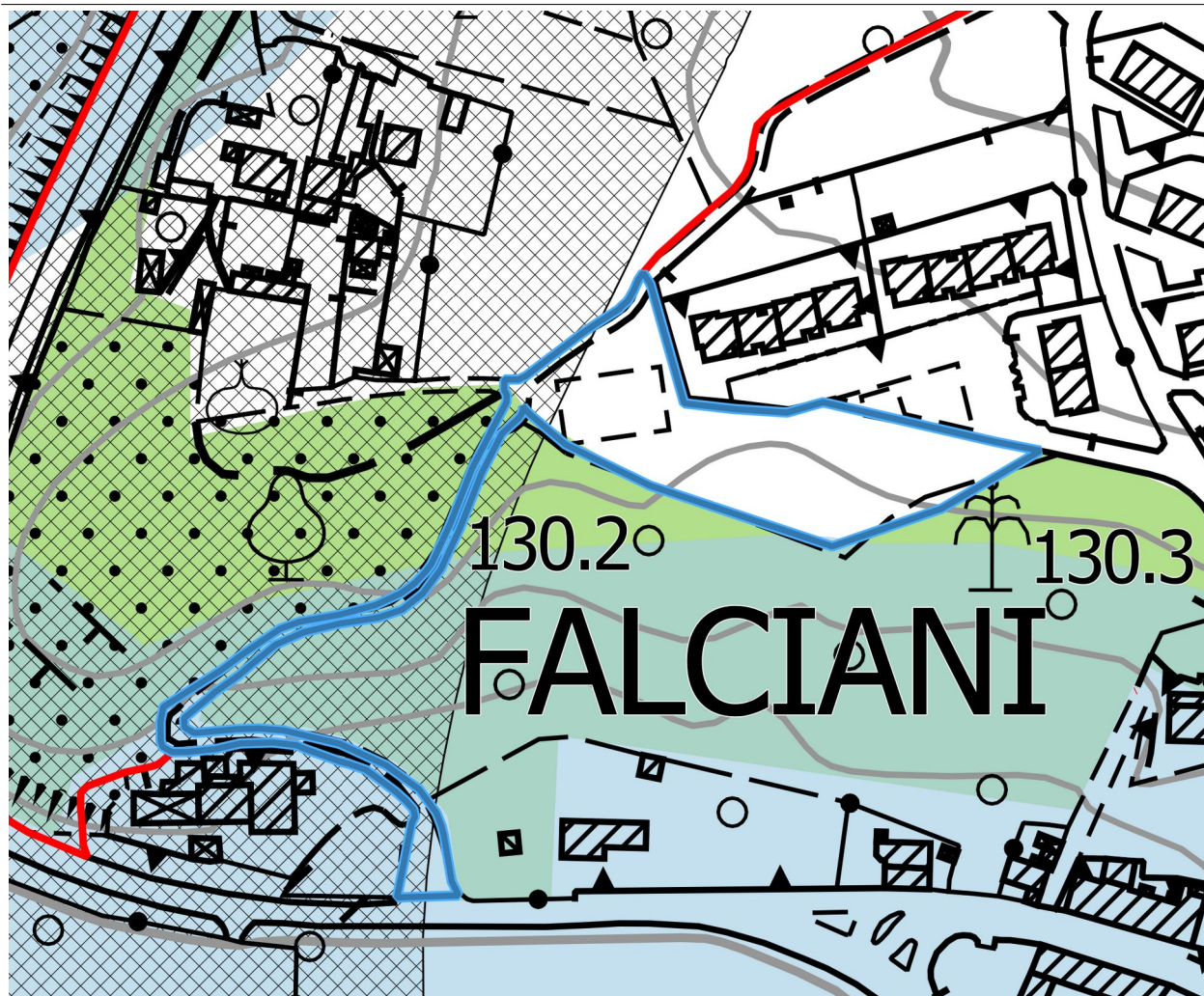
loc. Falciani

n. 3 – Visuale da est verso ovest, su via del Pontormo verso l'area di intervento



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)

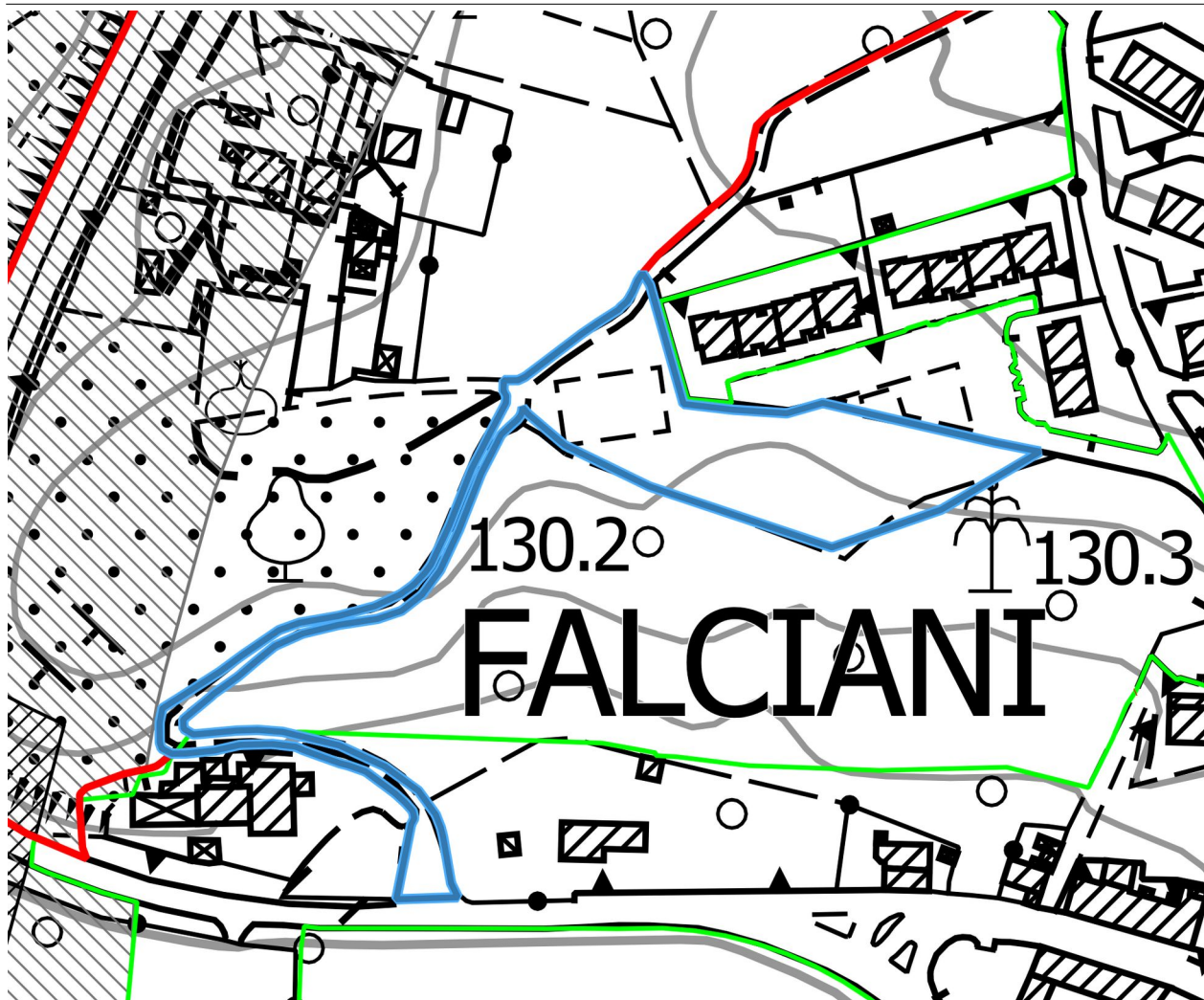
Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)



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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area carrabile
esistente

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 5.469		
	SE riuso circa mq 0		
	SE nuova edificazione mq 1.200		
	H max ml. 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		1.200
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Aree per verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare in continuità con quelle esistenti.		
	Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area.		
	--		
	E' ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica a schiera analogo a quelli esistenti in fregio alla via del Pontormo per tipologia, altezza e ingombro, in modo da costituire chiusura del margine dell'insediamento. Nelle pertinenze dei fabbricati residenziali, ed in particolare ai margini a confine con la zona boscata, dovranno essere previste piantagioni di alberi e di arbusti analoghi alle specie presenti nel bosco attiguo. Per le difficoltà di accesso a quella parte del tessuto urbanizzato, all'interno dell'ambito deve essere previsto il tracciato di una viabilità carrabile di connessione con la Cassia, attraverso il potenziamento e l'adeguamento del tracciato viario esistente sul limite ovest dell'ambito. Ai fini del contenimento e riduzione del dissesto idrogeologico non sono ammessi rimodellamenti orografici. Gli interventi dovranno essere coerenti per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. Devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica.		
	E' prescritto il mantenimento delle alberature ad alto fusto esistenti ai margini dell'area di trasformazione, sia a nord sia a sud. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della		

FALCIANI

AT – TU n. 01

Via del Pontormo

loc. Falciani

scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

FALCIANI**AT – TU n. 02****Zona produttiva via Cassia/Fiume Greve**

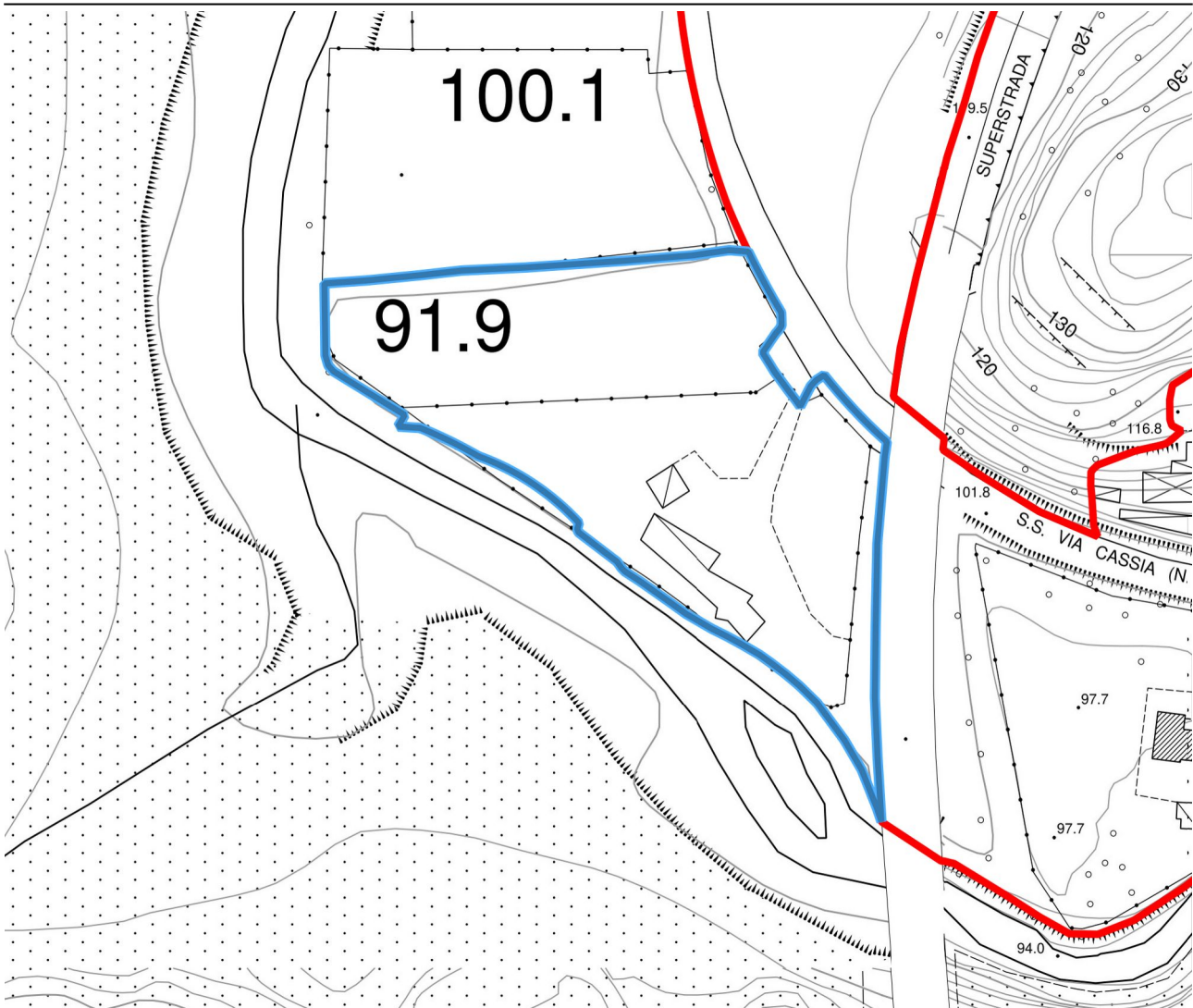
Loc. Falciani

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	3 – Fondovalle della Greve
Descrizione	Area pianeggiante situata fra la SS 2 Cassia e l'ansa del fiume Greve, con pericolosità idraulica P1-bassa (PGRA e 5R), utilizzata per piazzali e depositi all'aperto. L'area è in territorio urbanizzato ma esterna al centro abitato, è quindi interessata dalla fascia di rispetto del raccordo autostradale FI-SI (ml 60) e dalla fascia di rispetto della SS 3 Cassia (ml 30). Destinazione d'uso attuale: artigianale/industriale, depositi all'aperto, in parte verde urbano. Nell'area sono presenti manufatti accessori a servizio delle attività di deposito.
Finalità	Riqualificazione dell'esistente e realizzazione di un'area produttiva, anche per il trasferimento di attività collocate in aree non idonee.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 11.530 • Superficie edificata esistente mq 0,00
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: Geoscopia RT)



FALCIANI

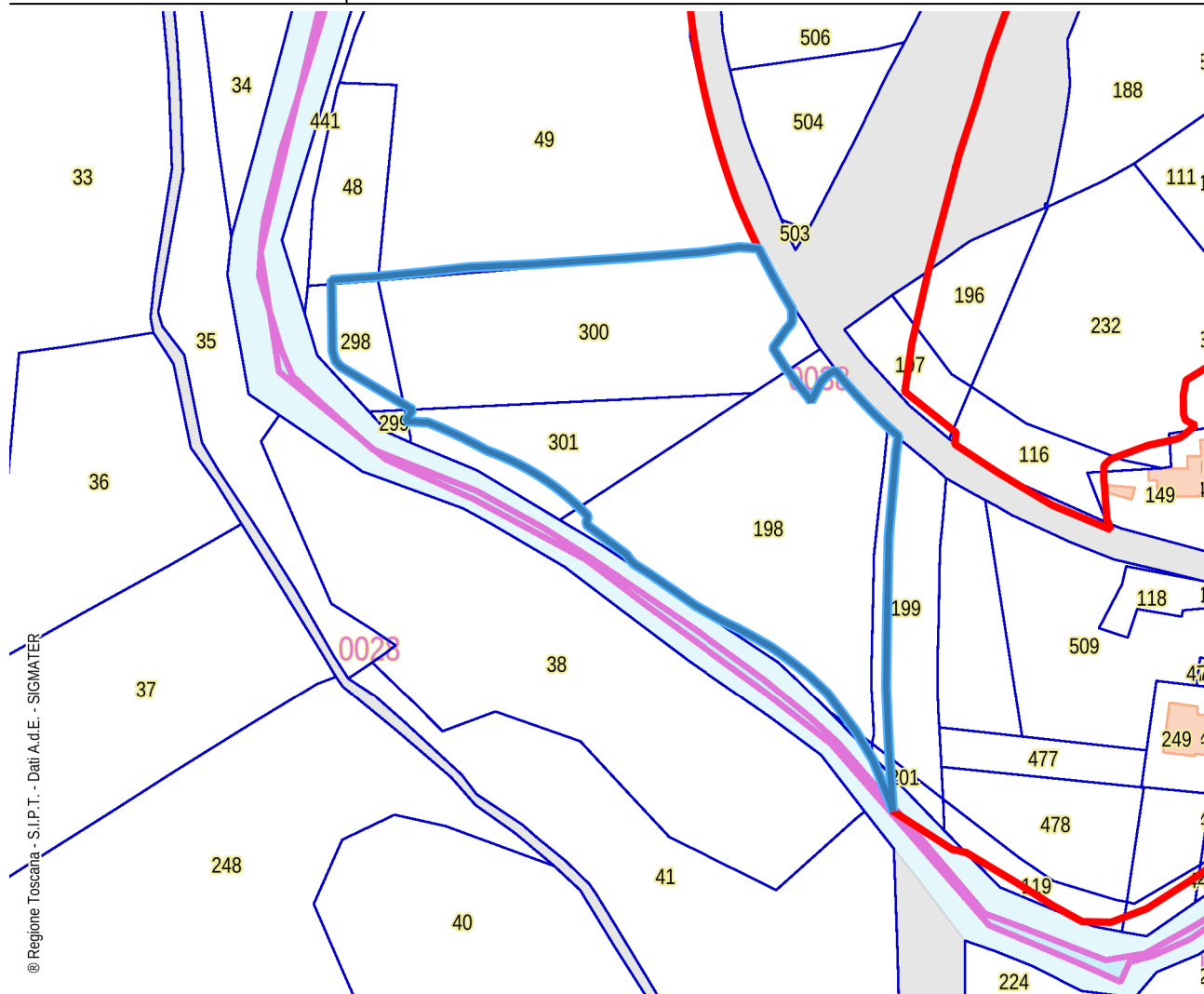
AT – TU n. 02

Zona produttiva via Cassia/Fiume Greve

Loc. Falciani

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 38	n. 198, 298, 300, 301



FALCIANI

AT – TU n. 02

Zona produttiva via Cassia/Fiume Greve

Loc. Falciani

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da est verso ovest, su via Cassia verso l'area di intervento

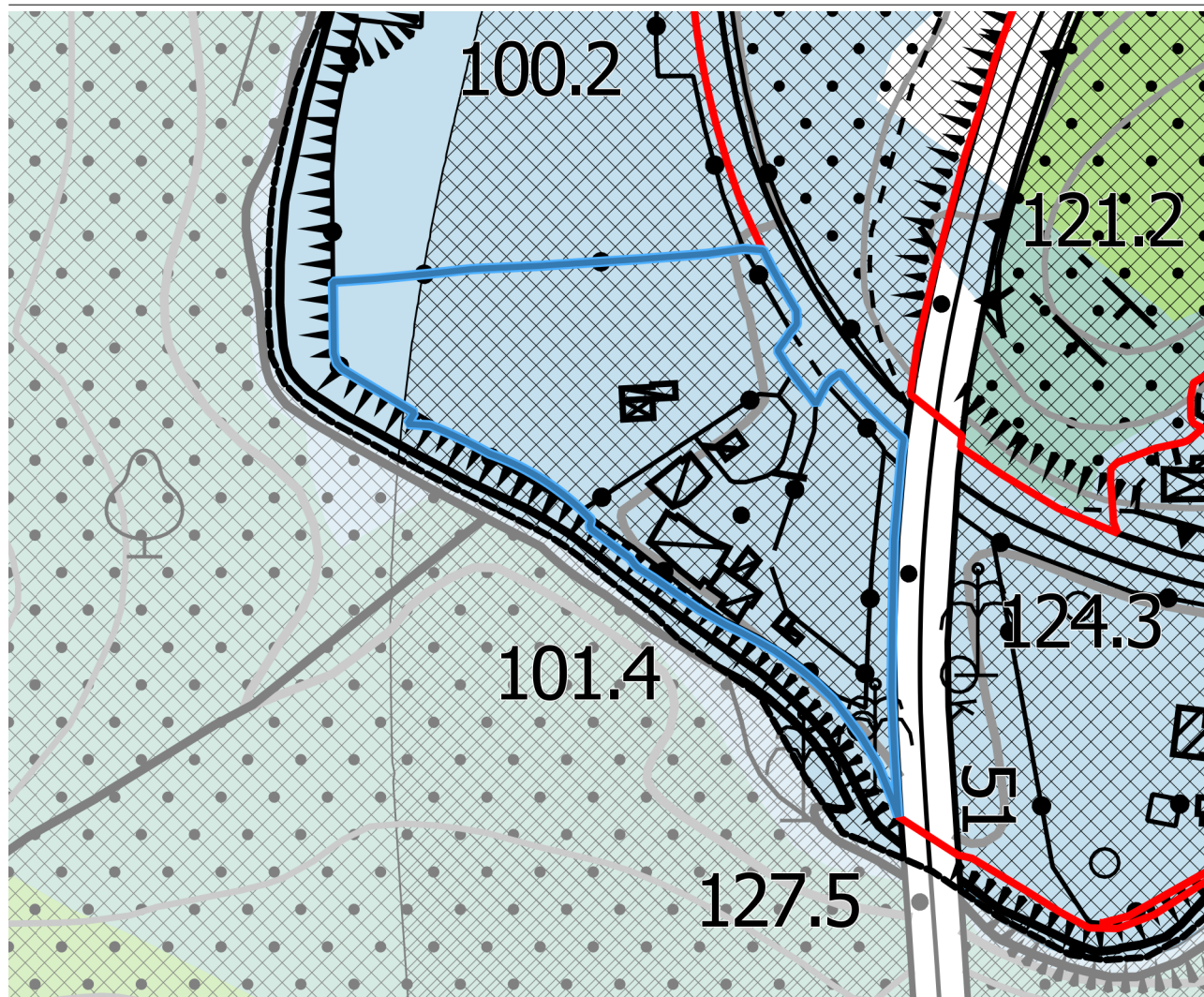


n. 2 – Visuale da est verso sud ovest, su via Cassia verso l'area di intervento



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

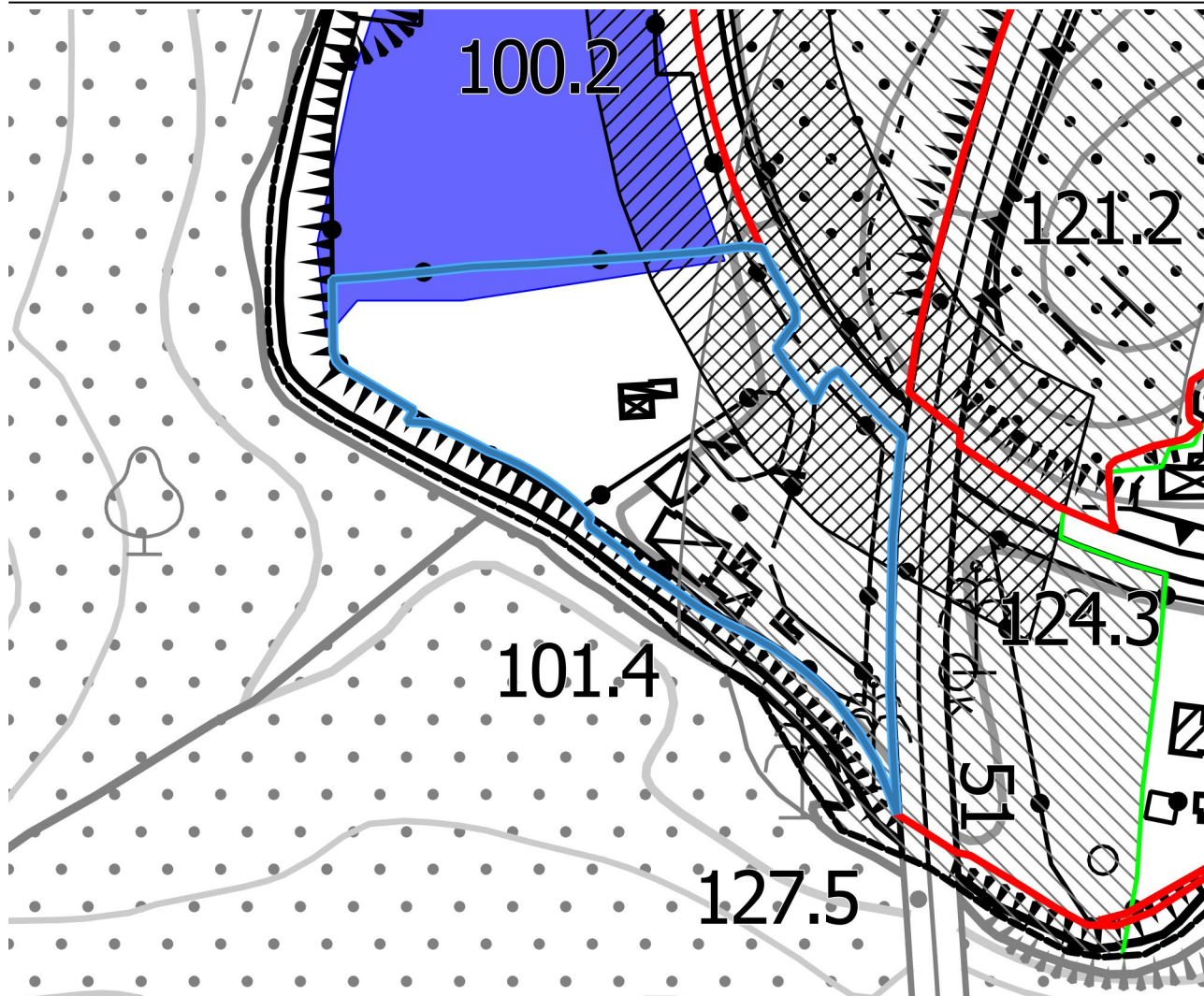
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

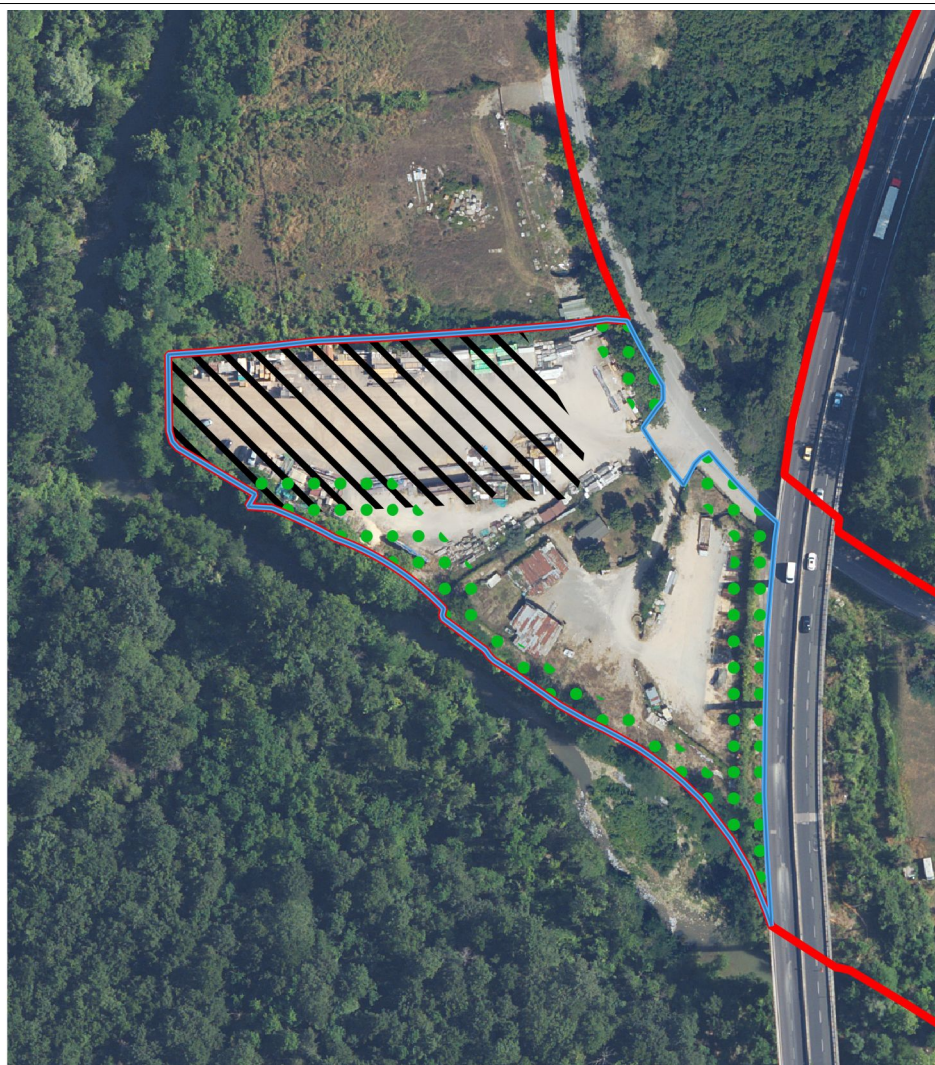
ambiti_trasformazione

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 11.530		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 1.700		
	Altezza massima fabbricato principale ad un piano f.t. H ml 4,00		
	Altezza massima piano aggiuntivo H ml 3,00		
	(per un totale del corpo di fabbrica a due piani H max ml 7,00)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
Dotazione di standard	Industriale e artigianale		1.700
	Commerciale al dettaglio		
	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	--		
Disposizioni normative	All'interno della SE max totale ammessa, per una superficie coperta massima (Sc) pari al 50% della superficie coperta totale, è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo di H max ml 3,00 (per un totale del corpo di fabbrica a due piani di H max ml 7,00) da destinare a servizi e uffici connessi all'attività artigianale esercitata al piano terra. La porzione del fabbricato a due piani dovrà essere collocata nella parte est dell'area di trasformazione, prossima alla SS 2 Cassia, al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche che si aprono dalla superstrada Firenze-Siena verso il territorio aperto e gli elementi significativi del paesaggio, come da prescrizioni della scheda del vincolo paesaggistico G.U. 101-1970a. Allegata al PIT/PPR. I nuovi fabbricati devono essere di elevata qualità architettonica, tali da non interferire negativamente con le visuali dal raccordo autostradale, come da prescrizioni della scheda del PIT/PPR relativa al vincolo paesaggistico presente. Superficie coperta Sc massima occupata da edifici, viabilità e piazzali con superficie impermeabili: max 60% del totale. Il restante 40% della superficie deve essere permeabile, sistemato in		

FALCIANI

AT – TU n. 02

Zona produttiva via Cassia/Fiume Greve

Loc. Falciani

	prevalenza a verde ed in parte ridotta a sterrato e inghiaiato. L'intervento deve prevedere la riqualificazione dell'esistente con l'eliminazione di annessi e superfetazioni, senza recupero di volumi e superfici. Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di tettoie in materiali leggeri (legno, metallo) per la protezione dei materiali esposti, da computare nella Sc max.
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142. Sul margine dell'area lungo la Greve deve essere prevista una fascia con alberature ed arbusti tipici della vegetazione ripariale di profondità minima ml 10,00.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area collocata fra il cimitero di Tavarnuzze (a sud) ed i tessuti residenziali a nord.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla dotazione di verde e parcheggi per gli insediamenti residenziali ed alla definizione del margine sud degli insediamenti.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 4.414 • Superficie edificata esistente mq 0,00
Categorie d'intervento	Realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e privati: verde e parcheggi.

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



TAVARNUZZE

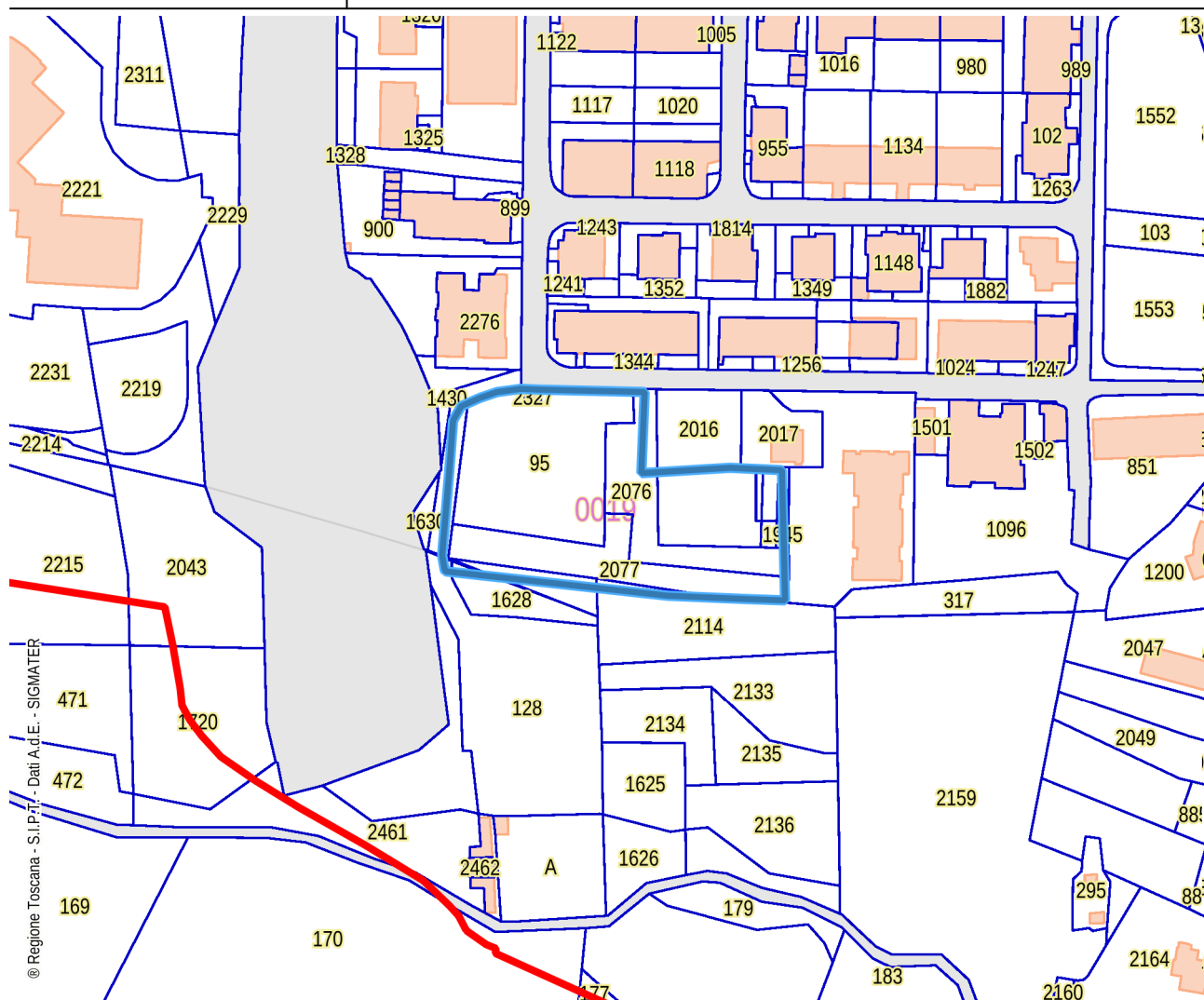
AT – TU n. 09

Via Filippo Turati

Loc. Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 19	n. 19, 1490, 1942, 1944, 1949, 2076, 2077, 2327



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord verso sud ovest, su Via Filippo Turati verso l'area di intervento



n. 2 – Visuale da ovest verso est, su Strada del Cimitero verso l'area di intervento



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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Parcheggio

 Parcheggio coperto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 4.414		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 0,00		
	Altezza massima fuori terra garage in struttura ml 3,00		
	Destinazioni d'uso: verde e parcheggi pubblici e privati		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	La parte più a sud dell'area viene ceduta al Comune per realizzare parcheggi alberati e verde pubblico.		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	La parte dell'area di trasformazione in fregio alla via Turati (parte a nord) è destinata a parcheggi privati, che per una superficie coperta Sc massima pari al 40% possono essere realizzati in struttura metallica prefabbricata, H max 1 piano f.t., con struttura leggera e pareti esterne schermate da verde (piantagioni e/o rampicanti); la restante parte di parcheggi privati deve essere in superficie e alberata.		
	Per la Pericolosità geologica G3 e P3a (elevata) non sono ammessi parcheggi interrati. La parte più a sud dell'area deve essere ceduta al Comune per realizzare parcheggi alberati e verde pubblico. Non sono consentiti rilevanti sbancamenti, modifiche orografiche e abbattimento alberature ad alto fusto esistenti.		
Condizioni alla trasformazione	Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde delle aree a parcheggio e in quello delle aree a verde pubblico, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano -		

effettuata
da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to
Italy",
Galasso et al., 2018).
La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli
paesaggistici
presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR
per i
beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

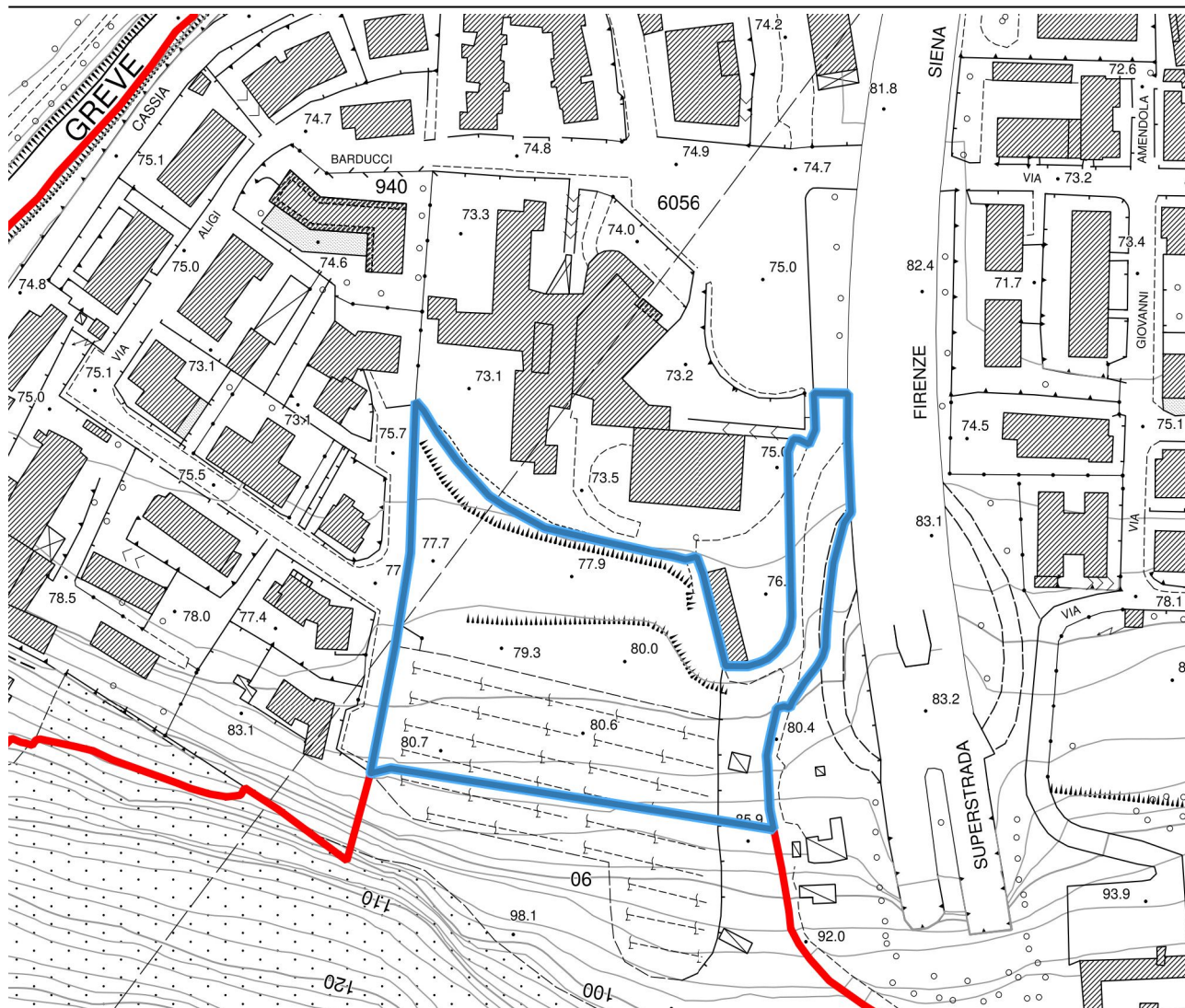
TAVARNUZZE**AT – TU n. 10****Via Barducci**

Loc. Tavarnuzze

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area collocata al bordo sud-ovest del territorio urbanizzato di Tavarnuzze, alla base del rilievo di Montebuoni (a sud del complesso scolastico "Istituto Comprensivo Primo Levi"). Nell'area è compresa una porzione a nord-est di proprietà del Comune.
Finalità	L'area è destinata a nuova edificazione residenziale, in continuità morfologica con l'edificazione presente in via Barducci, a chiusura e definizione del margine dell'edificato di Tavarnuzze. E' prevista inoltre la dotazione di parcheggi e verde pubblico.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 9.025 • Superficie edificata esistente mq 0
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



TAVARNUZZE

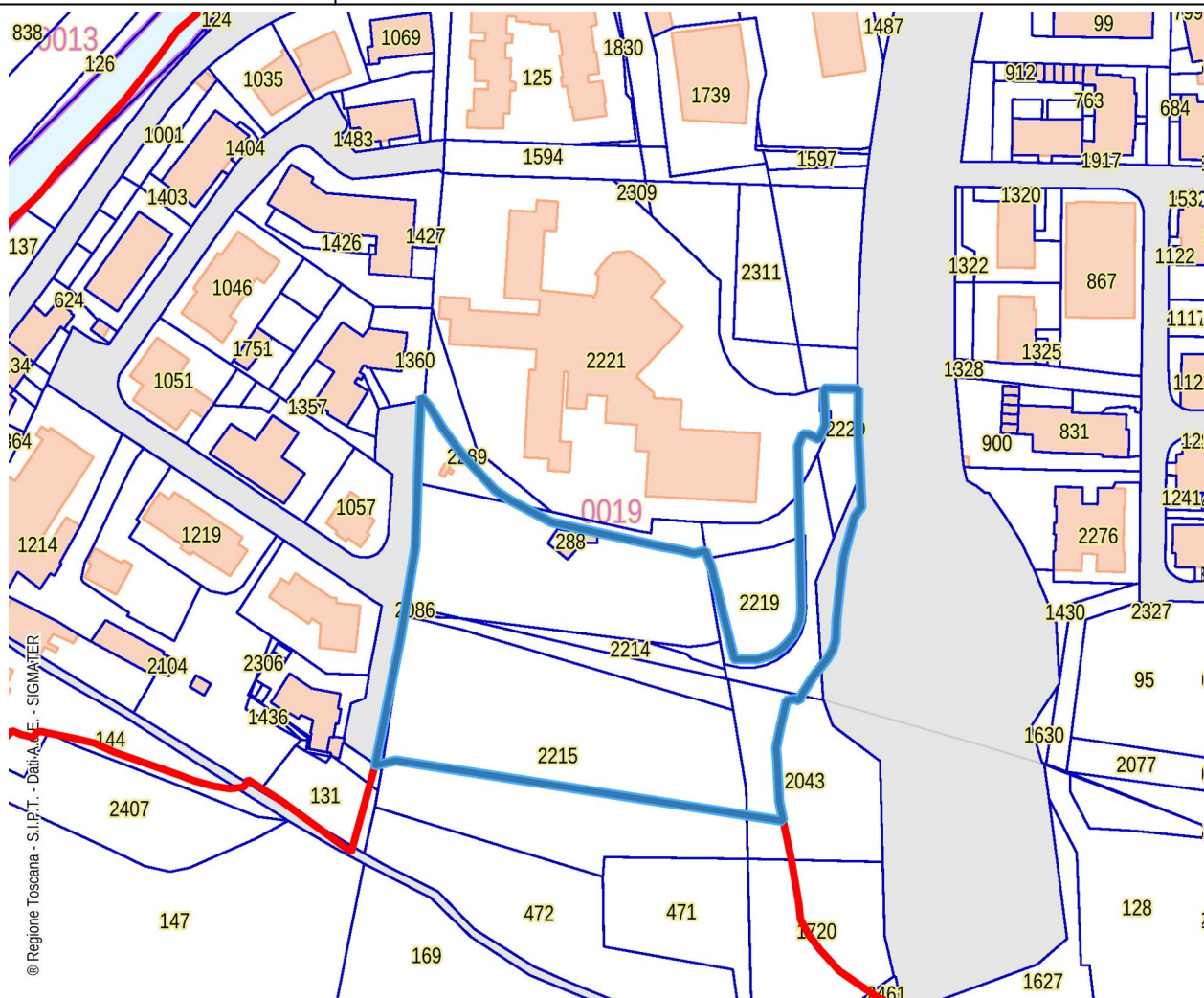
AT – TU n. 10

Via Barducci

Loc. Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 19	n. 288, 2043, 2086, 2213, 2214, 2215, 2216, 2227, 2229, 2231, 2289



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da ovest
verso est, su via barducci
verso l'area

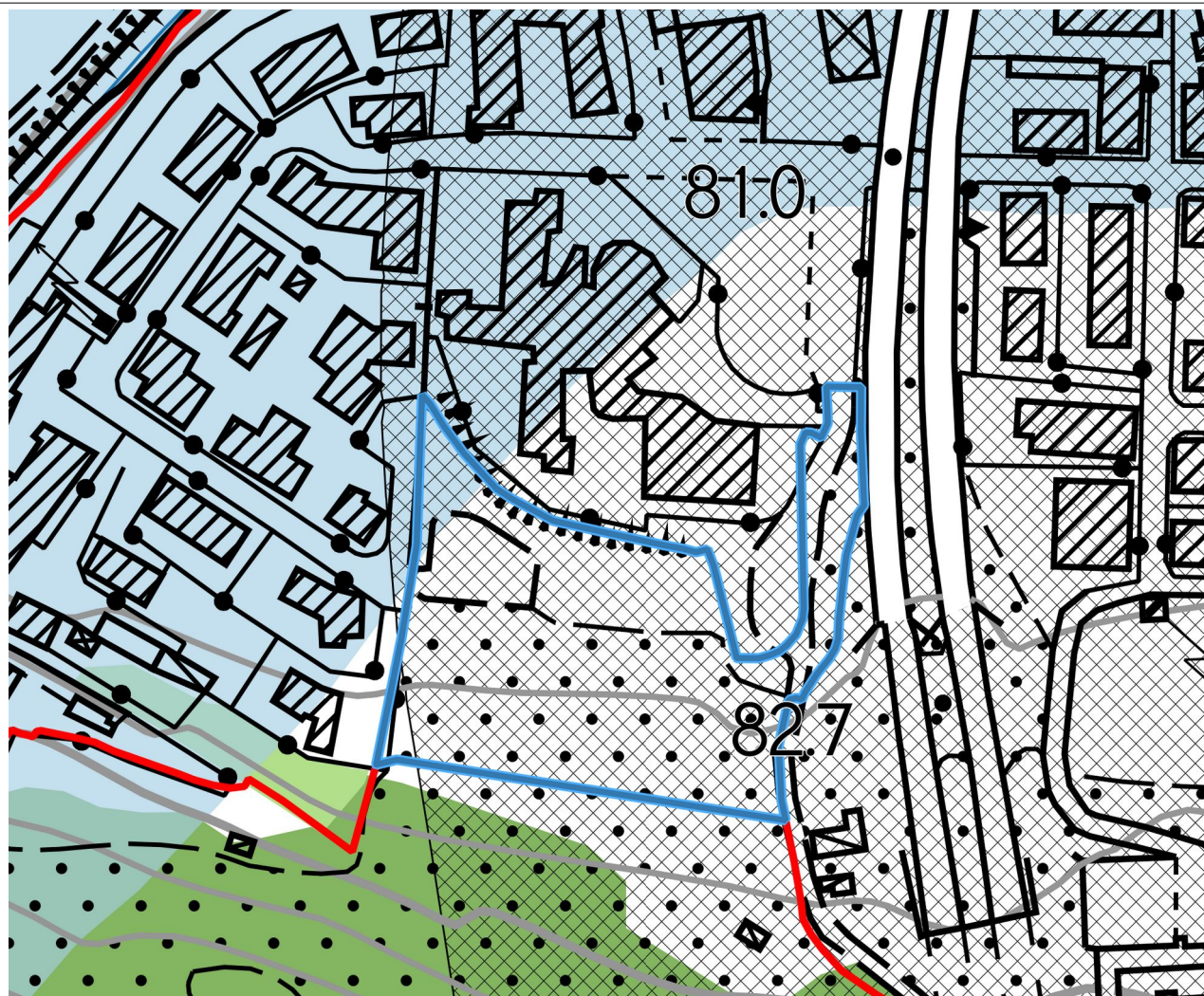


n. 2 – Visuale da nord
verso sud, su via I Maggio
verso l'area che ospiterà
la nuova viabilità di
collegamento



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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

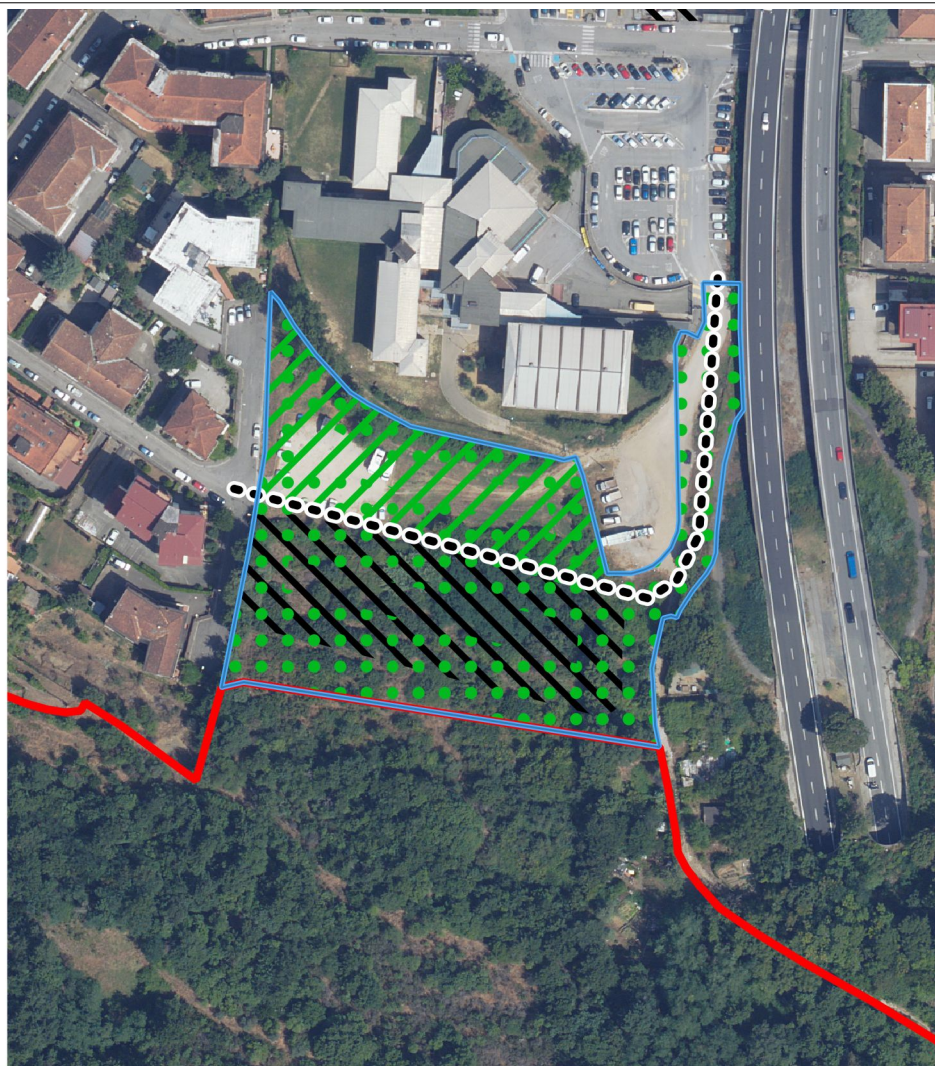
Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.025		
	SE riuso mq 0		
	SE nuova edificazione mq 2.000		
	H max ml 12,00 (n° 3 piani fuori terra ad uso residenziale più eventuale piano terra per autorimesse pertinenziali e vani accessori con h utile max ml 2,40)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		2.000
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		
Modalità di attuazione	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	E' prevista la dotazione di parcheggi e verde pubblico da definire all'interno del PUA nel rispetto delle disposizioni normative. Deve essere inoltre realizzata e ceduta, come opera di urbanizzazione, la viabilità pubblica di connessione est-ovest con i tessuti edificati circostanti, in prosecuzione della via Barducci, nonché il tratto di viabilità sul bordo est dell'area di trasformazione, che congiunge la stessa via Barducci con il parcheggio dell'istituto scolastico e chiude l'anello della detta via; la nuova viabilità pubblica è da realizzare in parte sui tracciati esistenti.		
Opere preliminari all'intervento	Piano Urbanistico Attuativo Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Disposizioni normative	--		
Disposizioni normative	La nuova edificazione residenziale deve essere realizzata in continuità morfologica con l'edificazione presente in via Barducci, a chiusura e definizione del margine dell'edificato di Tavarnuzze. La nuova edificazione deve essere collocata nella parte centrale dell'area, dove non sono presenti alberature. Nella parte nord è compresa nell'area di trasformazione una porzione a nord-est di proprietà del comune, che con l'area privata a nord-ovest è da destinare a parcheggio e verde pubblico, da realizzare e cedere quale opera di urbanizzazione. La parte dell'ambito a nord della nuova viabilità, destinata a verde e parcheggi, deve essere corredata da fasce verdi alberate sia sul bordo nord		

TAVARNUZZE

AT – TU n. 10

Via Barducci

Loc. Tavarnuzze

sia sul bordo sud lungo la nuova viabilità, di profondità minima ml 5,00 e con essenze analoghe a quelle del bosco del colle di Montebuoni.

Nella parte sud dell'area di trasformazione deve essere realizzata una fascia verde alberata di profondità minima ml 10, a confine con l'area boscata a sud, da piantumare con alberature ad alto fusto ed essenze arboree in continuità con il bosco adiacente, per specie e per impianto, per garantire la continuità ambientale e l'integrazione paesaggistica fra il tessuto urbanizzato e il colle di Montebuoni.

Condizioni alla trasformazione

Le alberature ad alto fusto presenti sui lati nord, est ed ovest devono essere mantenute e/o integrate con specie analoghe, previa relazione da parte di tecnico abilitato.

Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde delle aree a parcheggio e in quello delle aree a verde pubblico, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

UGOLINO**AT – TU n. 05****Via del Quercioli nord**

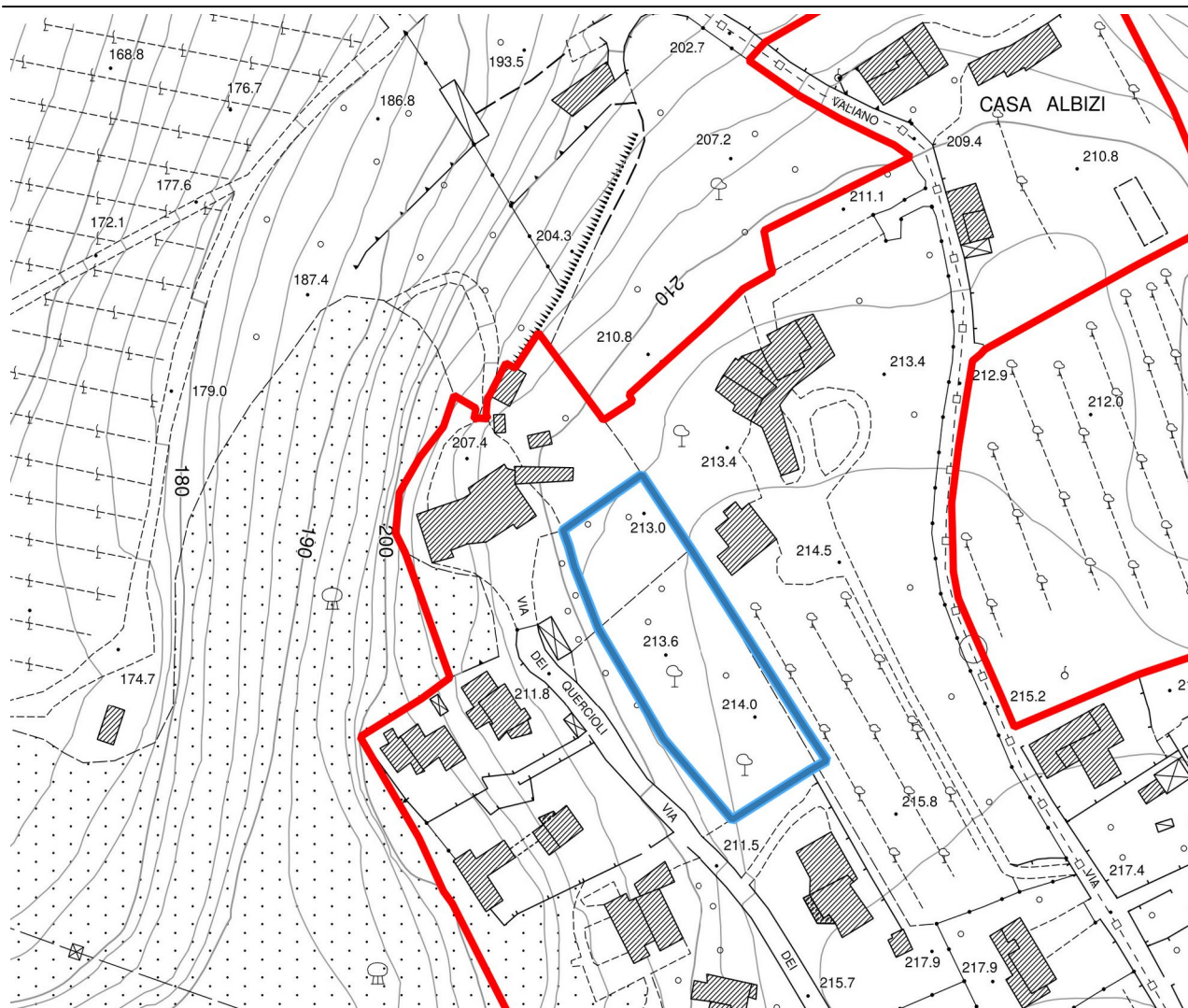
Loc. Ugolino

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 – Crinali del Chianti
Descrizione	Area pianeggiante situata nella parte nord dell'abitato dell'Ugolino, lungo via del Quercioli, occupata da un oliveto, dove sono presenti porzioni boscate.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino, ed alla tutela della fascia boscata.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 3.191 • Superficie edificata esistente mq 0
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



UGOLINO

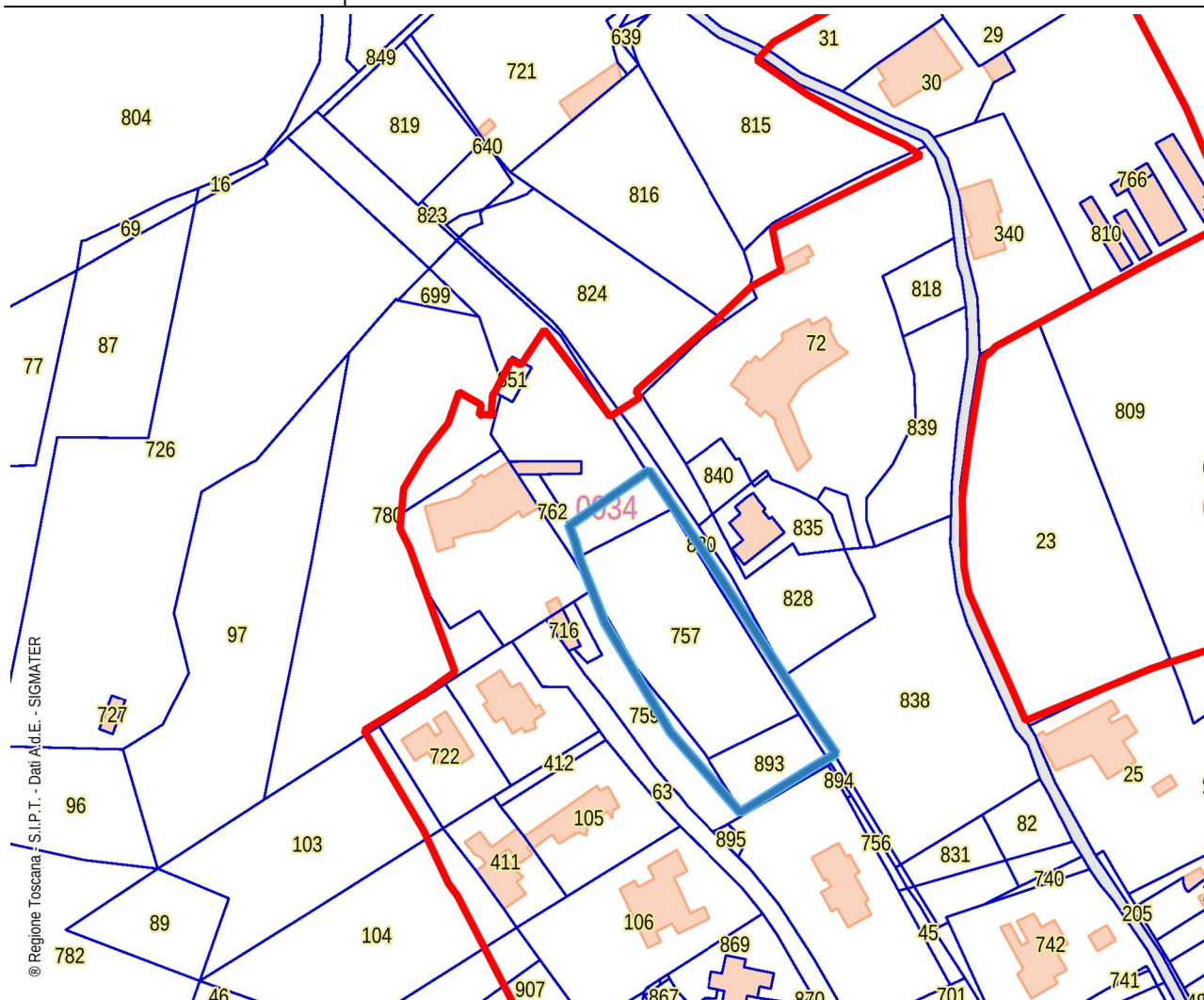
AT – TU n. 05

Via del Quercioli nord

Loc. Ugolino

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 34	n. 757, 778, 893



UGOLINO

AT – TU n. 05

Via del Quercioli nord

Loc. Ugolino

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile	
------------------------	--

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)

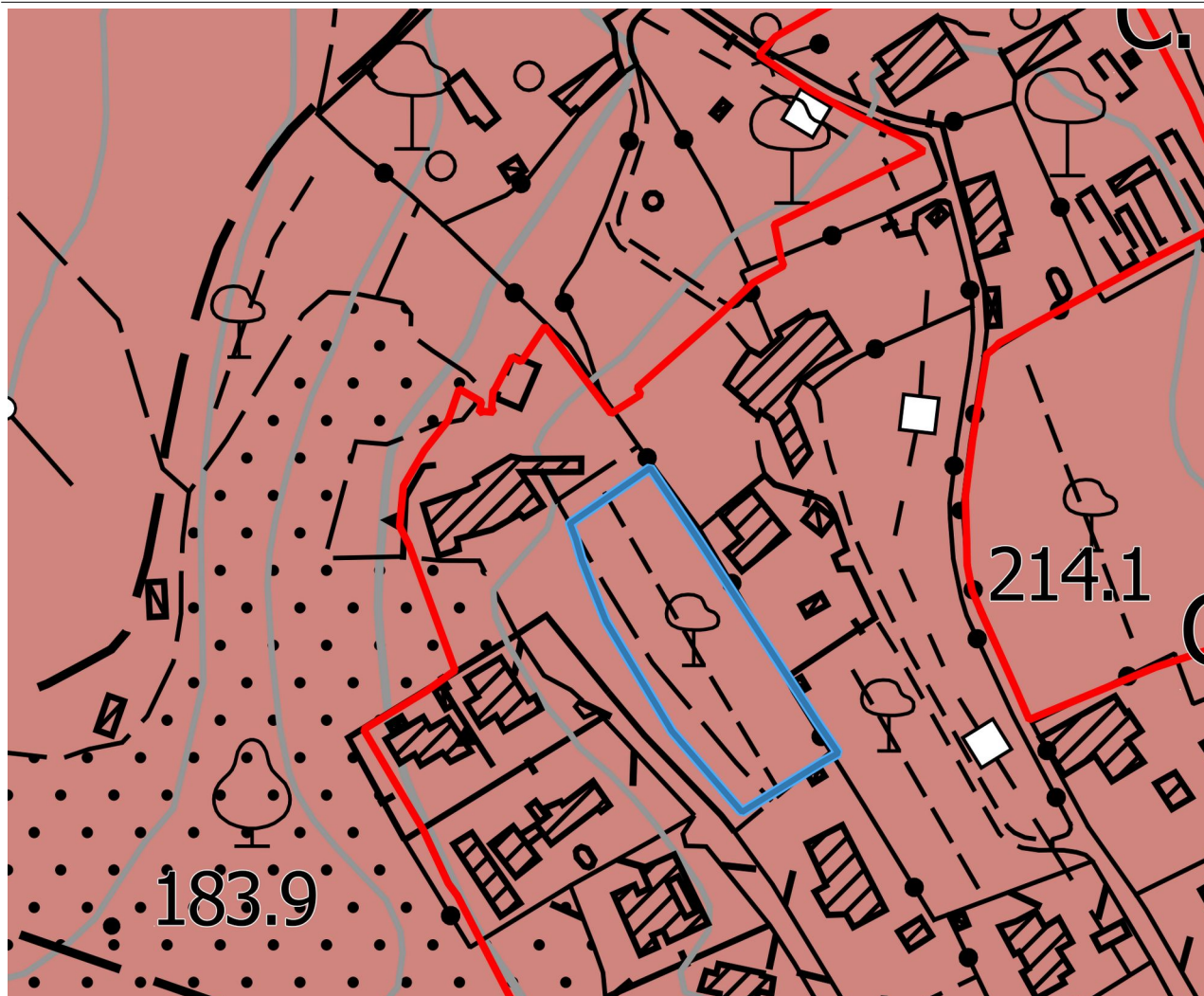
Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)



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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

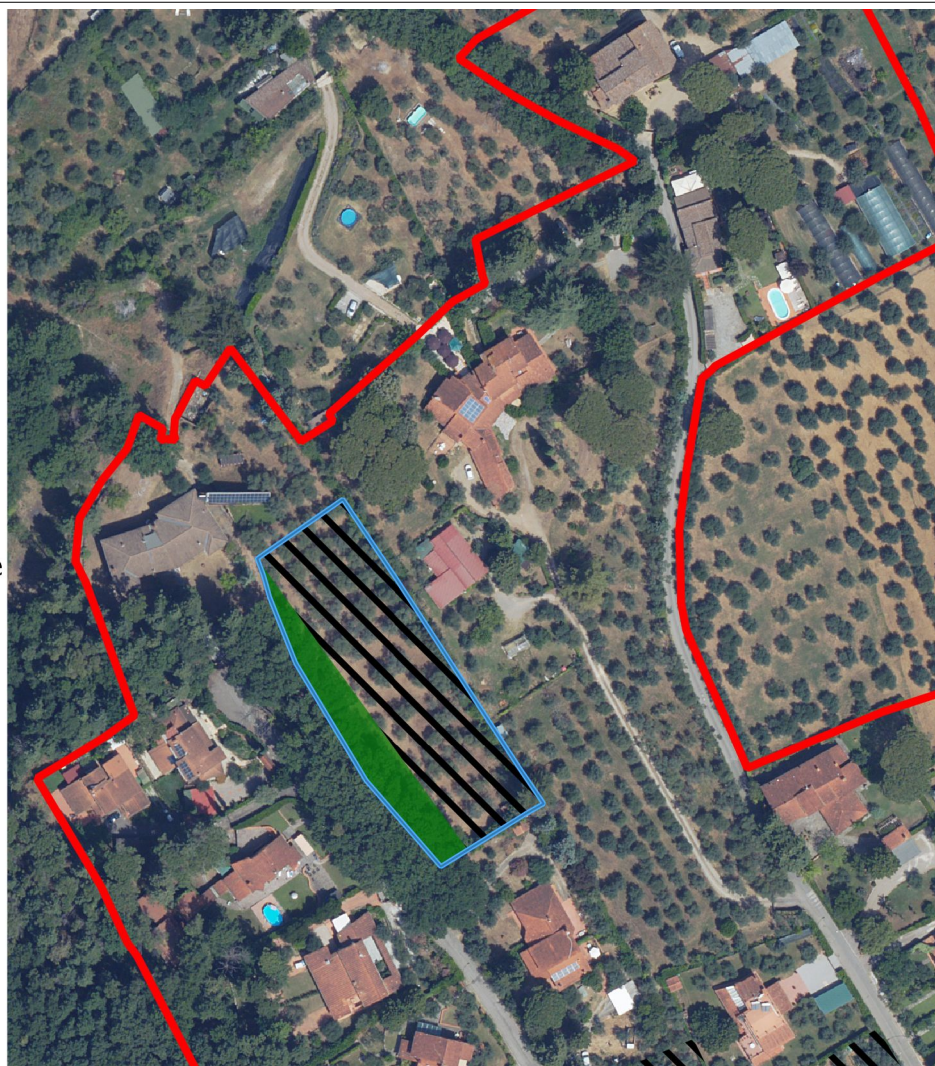
 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree boscate vincolate



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 3.191		
	SE riuso mq 0		
	SE nuova edificazione mq 600		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		600
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio per la frazione da definire in sede di PUA.		
	Piano Urbanistico Attuativo Progetto esteso a tutta l'area.		
	La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi ad uso della frazione da realizzare.		
	Pertanto per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco in tutto l'ambito, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.		
	E' ammessa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali, h max 2 piani fuori terra.		
	Eventuali locali accessori e garage devono essere compresi nella sagoma degli edifici.		
	Nelle pertinenze degli edifici le aree devono essere lasciate a verde con oliveto come esistente, la pavimentazione deve essere limitata a percorsi per l'accesso agli edifici sulla particella F. 34 n.757; le particelle nn. 778 e 893 del Foglio 34 costituiscono pertinenze degli edifici residenziali e devono essere conservate a verde ed oliveto eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente.		
	Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in analogia con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' di cui alle NTA, in cui sono inserite.		
	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli		

UGOLINO

AT – TU n. 05

Via del Quercioli nord

Loc. Ugolino

trasformazione

paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142 comma 1 lett. g) (zone boscate).

Le particelle F. 34 nn. 759-760 risultano boscate e devono essere escluse dalle trasformazioni, se non per l'accesso ai nuovi edifici, che dovrà avvenire dal lato ovest (via del Quercioli) attraverso la zona boscata, senza comportare l'abbattimento di alberature ad alto fusto.

UGOLINO**AT – TU n. 06****Via del Quercioli / via di Poggio Ugolino**

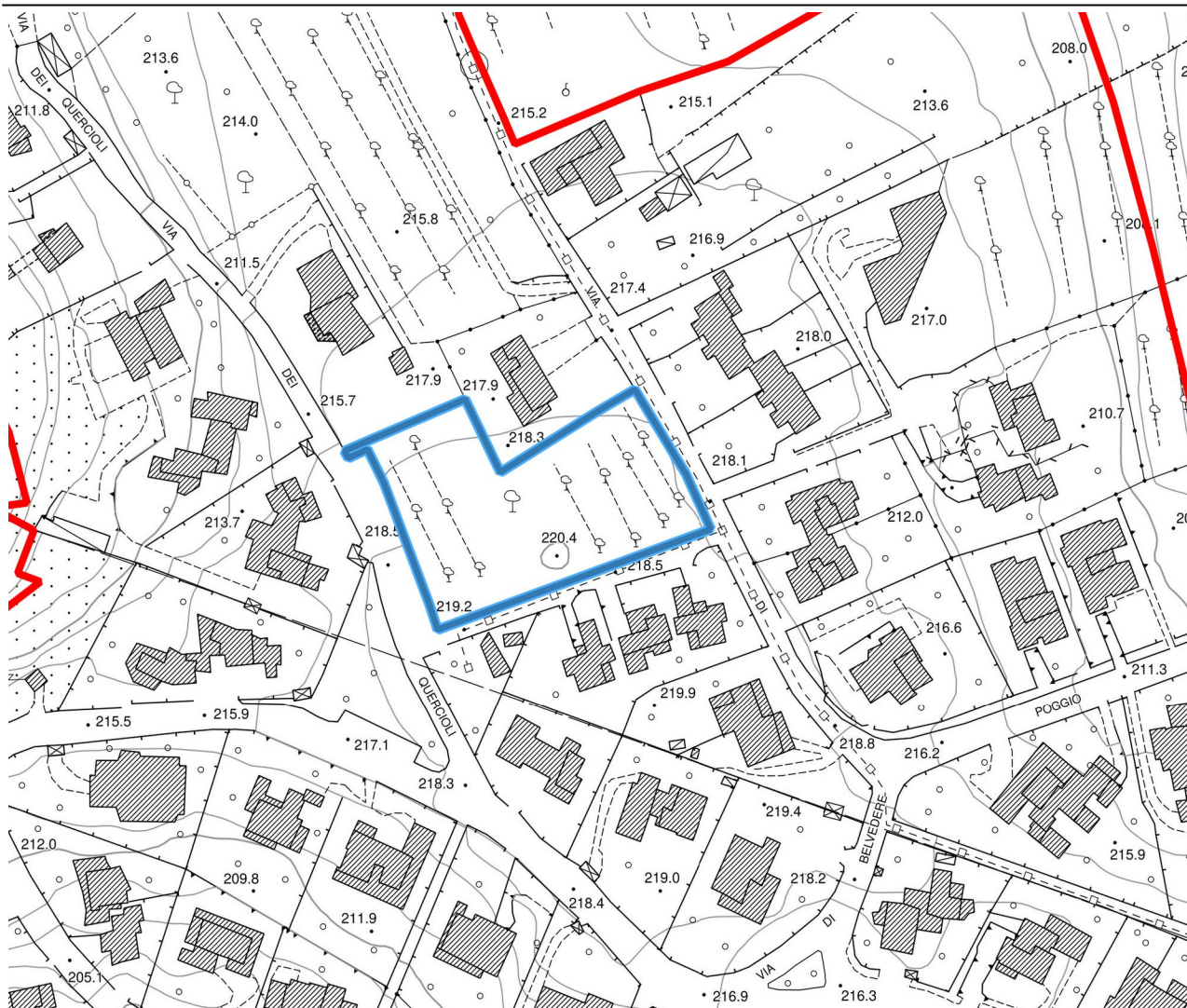
Loc. Ugolino

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area pianeggiante situata nella parte nord dell'abitato dell'Ugolino, fra via del Quercioli e via di Poggio Ugolino, attestata sulla traversa che unisce le due strade. L'area di trasformazione è attualmente occupata da un oliveto.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino, ed alla realizzazione di aree condominiali a parcheggio e verde.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 3.797 • Superficie edificata esistente mq 0,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



UGOLINO

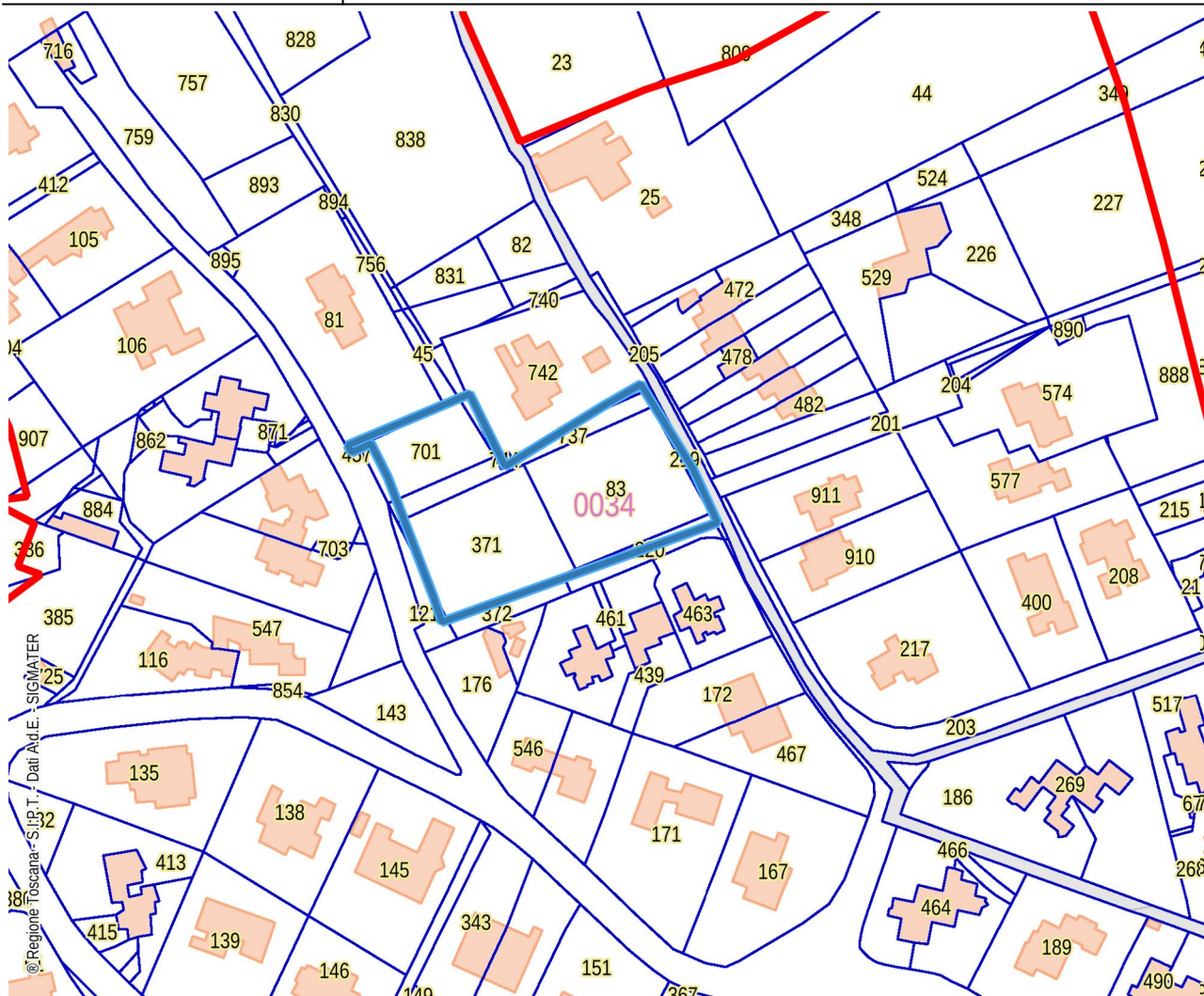
AT – TU n. 06

Via del Quercioli / via di Poggio Ugolino

Loc. Ugolino

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 34	n. 83, 219, 371, 451, 701, 737, 741, 743,



UGOLINO

AT – TU n. 06

Via del Quercioli / via di Poggio Ugolino

Loc. Ugolino

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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

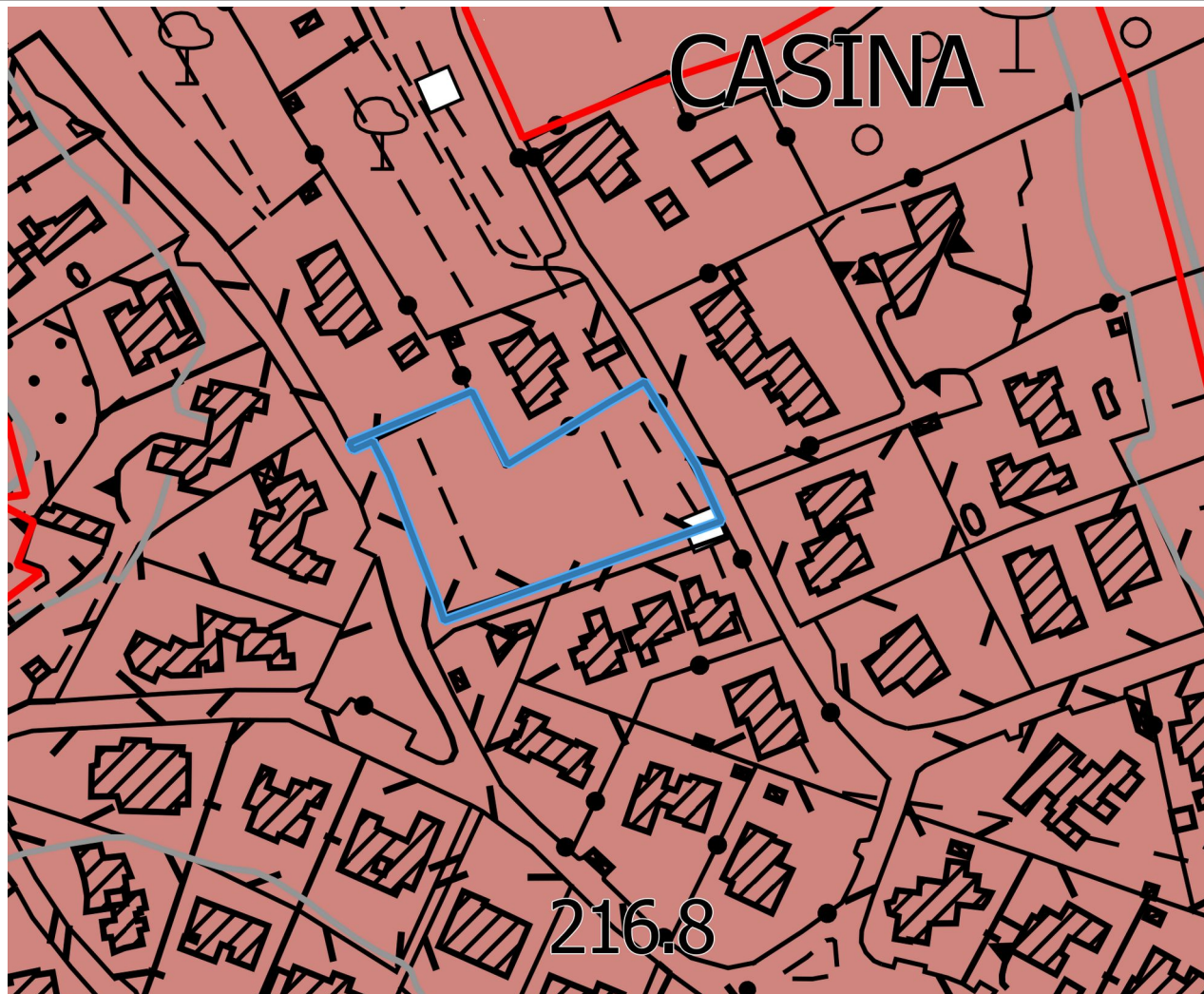
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione degli
standard

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 3.797		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 600		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		600
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio e verde per la frazione, da definire in sede di PUA.		
	Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area.		
	La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi e verde ad uso della frazione, da realizzare.		
	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico.		
	E' ammessa la realizzazione di 1-2 edifici residenziali nella parte a est, prospettante via di Poggio Ugolino.		
	Nella parte a ovest prospettante la via del Quercioli deve essere realizzata un'area di parcheggi e verde, in ampliamento del parcheggio già esistente lungo strada, che risulti integrata con l'oliveto esistente.		
	Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in analogia con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' di cui alle NTA, in cui sono inserite.		
	Le pertinenze degli edifici devono avere superfici verdi alberate, con prevalenza di oliveti eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente.		
	Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).		
Condizioni alla trasformazione	Laddove sussistano esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore		

UGOLINO

AT – TU n. 06

Via del Quercioli / via di Poggio Ugolino

Loc. Ugolino

paesaggistico, a condizione di una generale fattibilità tecnico-agronomica, gli olivi dovranno essere mantenuti tramite le procedure di espanto / reimpianto.

UGOLINO**AT – TU n. 07****Casina (via di Poggio Ugolino est)**

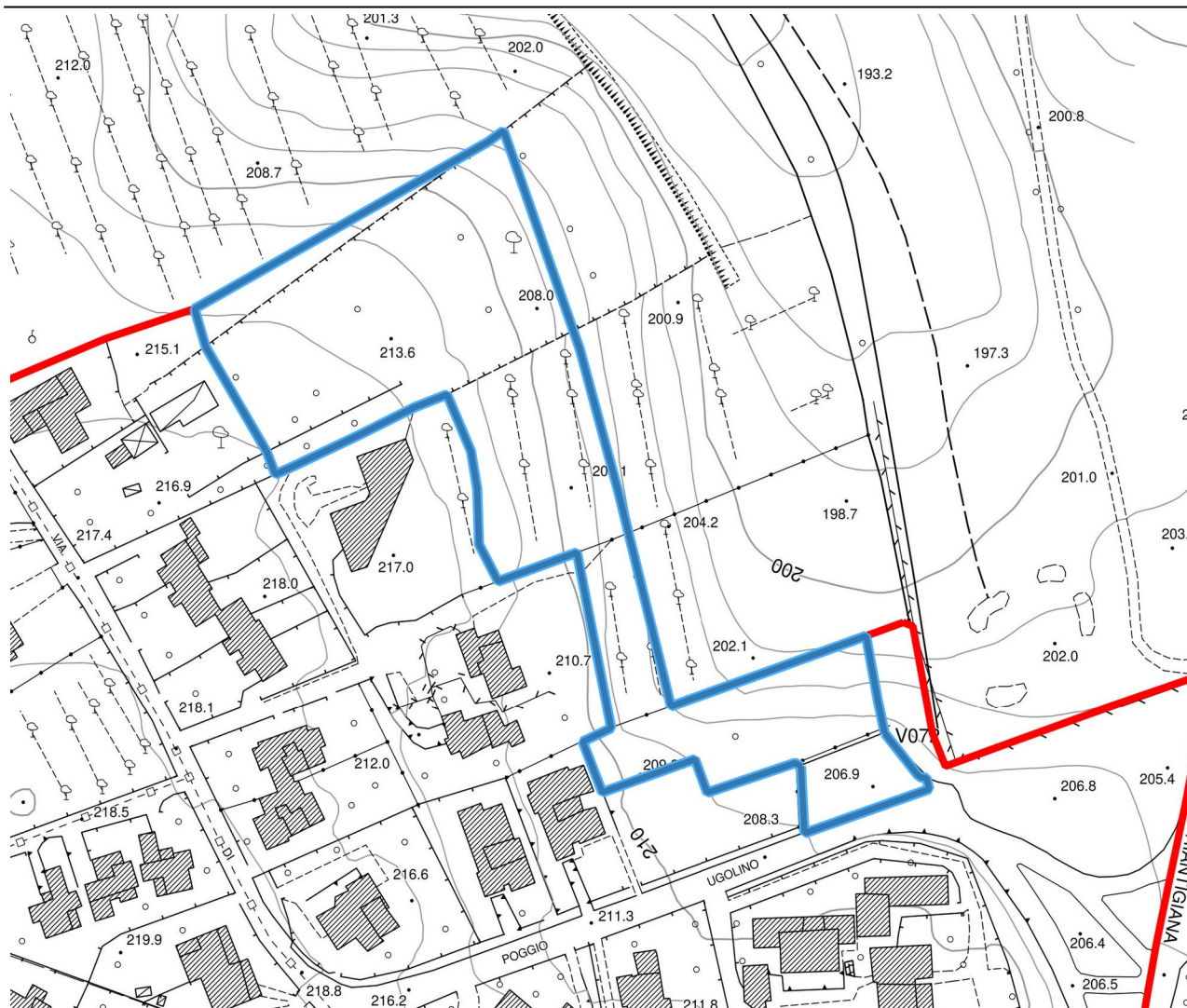
Loc. Ugolino

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area di trasformazione situata in continuità con il tessuto edificato dell'Ugolino, sul lato est. L'area, pressoché pianeggiante, è connotata da una maglia agraria suddivisa in fasce in direzione ovest-est, delimitate sui bordi da filari di olivi e altre alberature perpendicolari alla via di Poggio Ugolino. I lotti attestati sulla via di Poggio Ugolino sono edificati secondo questo disegno mentre le porzioni più distanti, oggetto della trasformazione, sono attualmente inedificate e occupate da oliveti. L'ambito comprende le aree private condominiali destinate a parcheggio e verde privato, situate all'intersezione fra la SR 222 Chiantigiana e la via di Poggio Ugolino, a sud-est dell'ambito.
Finalità	Area di trasformazione finalizzata alla definizione del margine dell'edificato dell'Ugolino sul lato est, attraverso la realizzazione di nuova edificazione residenziale, coerente per tipologia e morfologia con il tessuto di tipo puntiforme dell'Ugolino.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 11.137 • Superficie edificata esistente mq 0,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



UGOLINO

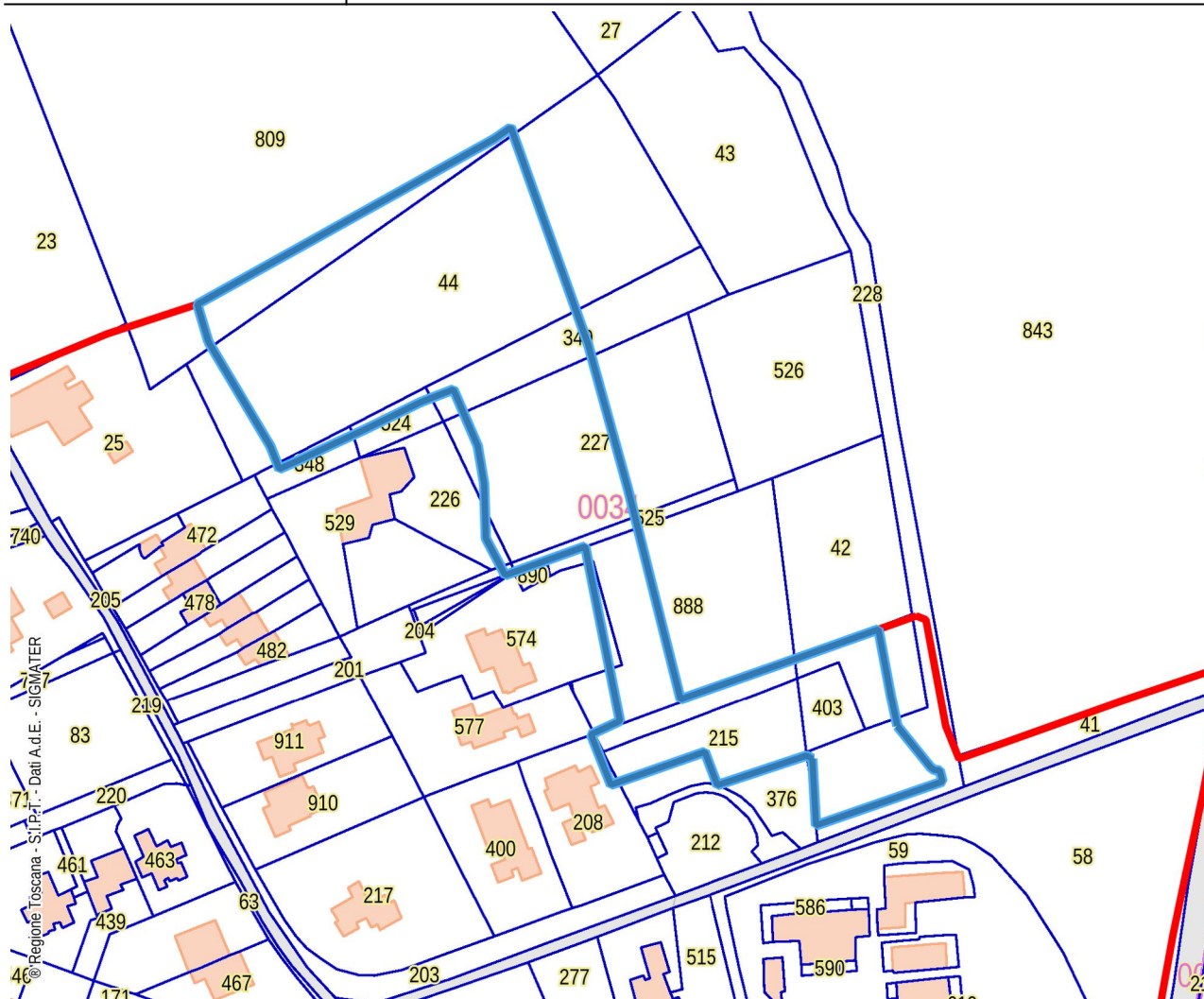
AT – TU n. 07

Casina (via di Poggio Ugolino est)

Loc. Ugolino

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 34	n. 34, 44, 215, 227, 228, 265, 402, 403, 525, 888,



UGOLINO

AT – TU n. 07

Casina (via di Poggio Ugolino est)

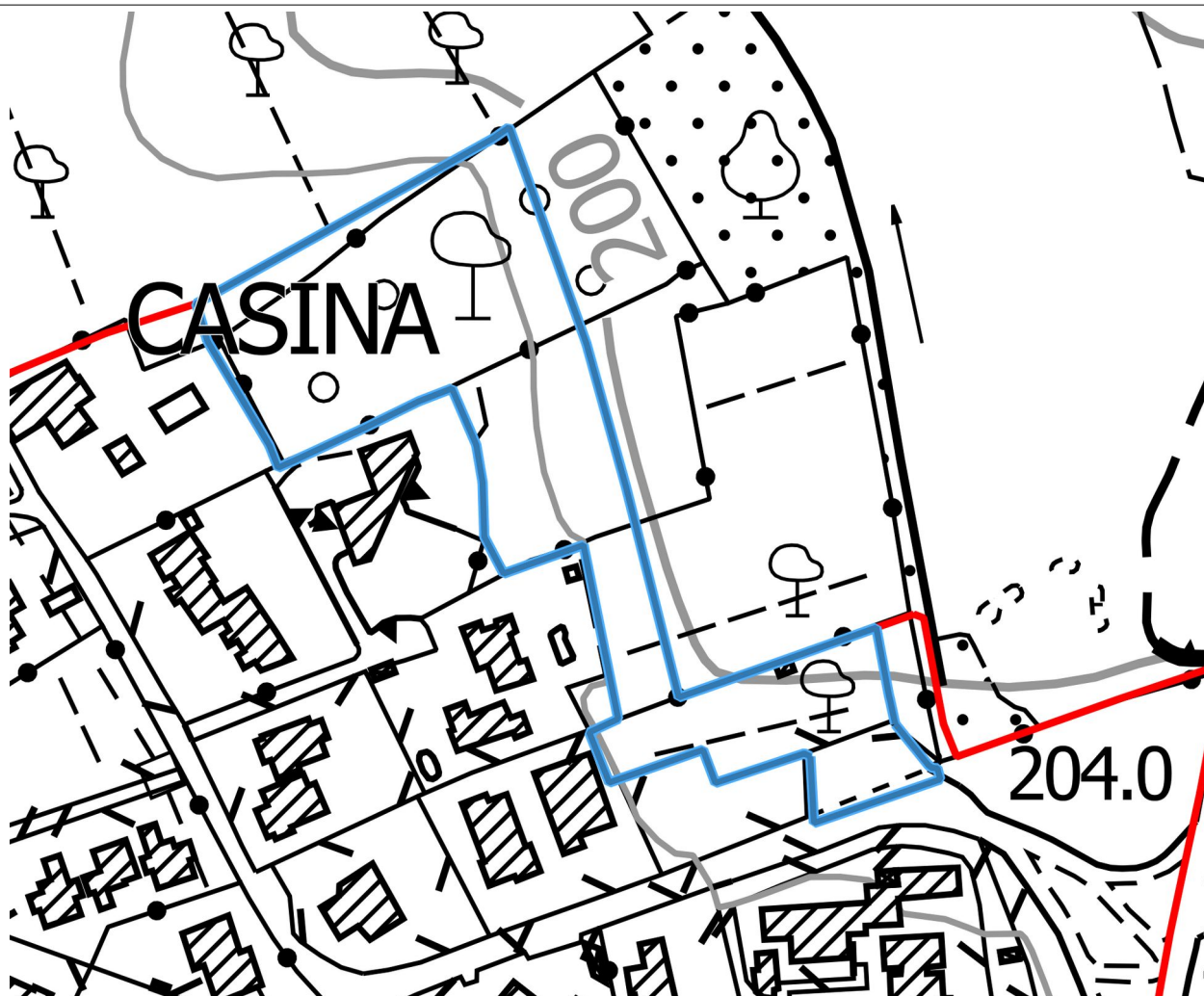
Loc. Ugolino

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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

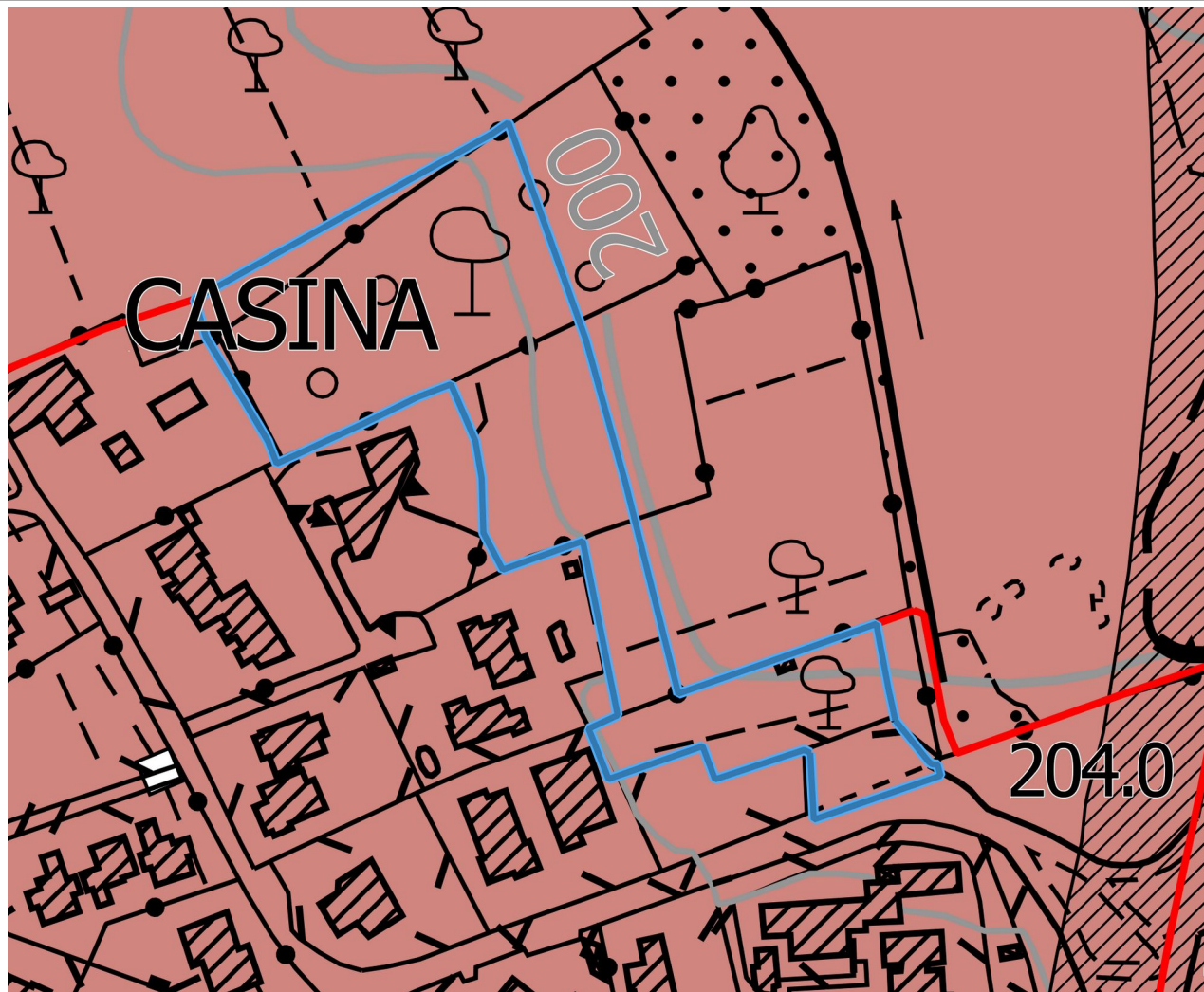
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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 metanodotti (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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

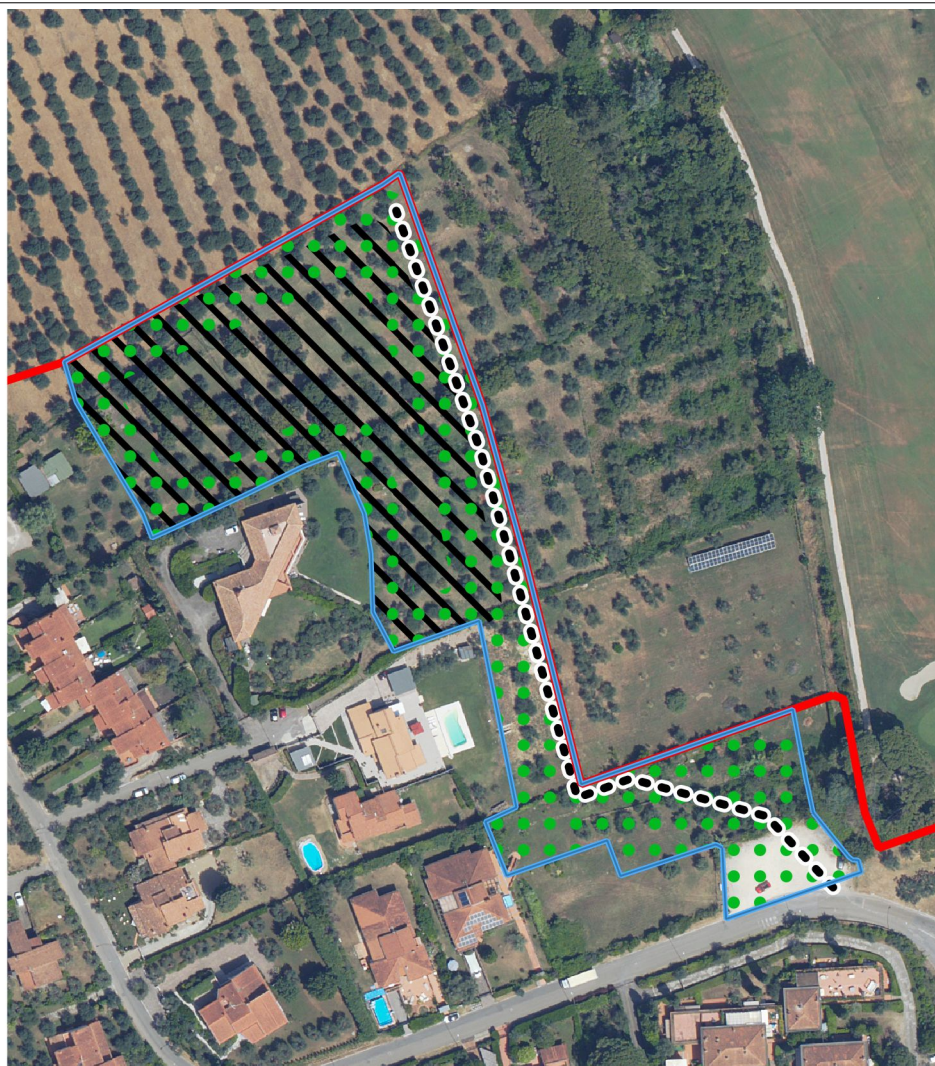
 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 11.137		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 1.200		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		1.200
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Aree condominiali a parcheggio e verde per la frazione, da definire in sede di PUA.		
	Nuova viabilità condominiale di accesso all'area.		
	Standard pubblici monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area. La convenzione dovrà stabilire la quota di parcheggi e verde ed il tratto di nuova viabilità, ad uso della frazione, da realizzare.		
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico.		
Disposizioni normative	E' ammessa la realizzazione di 2-4 edifici residenziali. Le nuove costruzioni devono configurarsi – per tipologia e morfologia insediativa – in continuità con le costruzioni esistenti sul lato ovest dell'area di trasformazione, in direzione via di Poggio Ugolino; devono essere coerenti con la maglia agraria sopra descritta e con i 'Tessuti puntiformi di recente formazione T3' di alle NTA, in cui sono inserite. Le pertinenze degli edifici devono avere superfici verdi alberate, con prevalenza di oliveti eventualmente intervallati da esemplari di alberature ad alto fusto, in analogia con l'esistente. Devono essere conservate ed implementate le alberature di bordo esistenti, lungo le fasce che disegnano la maglia agraria. La trasformazione AT.TU.07 deve prevedere anche la sistemazione dell'area di parcheggio e l'area di verde condominiale, all'interno delle quali, nel territorio urbanizzato, deve essere realizzata una nuova viabilità condominiale che connetta direttamente l'intersezione fra la SR 222 Chiantigiana e la via di Poggio Ugolino con l'area di trasformazione, sul lato		

UGOLINO

AT – TU n. 07

Casina (via di Poggio Ugolino est)

Loc. Ugolino

est.

L'area a verde, il parcheggio e la nuova viabilità dovranno essere oggetto di una progettazione integrata e di qualità ambientale e paesaggistica (superfici permeabili, dotazione di alberature, qualità morfologica).

Condizioni alla trasformazione

Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).
Laddove sussistano esemplari di olivo vetusti di apprezzabile valore paesaggistico, a condizione di una generale fattibilità tecnico-agronomica, gli olivi dovranno essere mantenuti tramite le procedure di espanto / reimpianto.

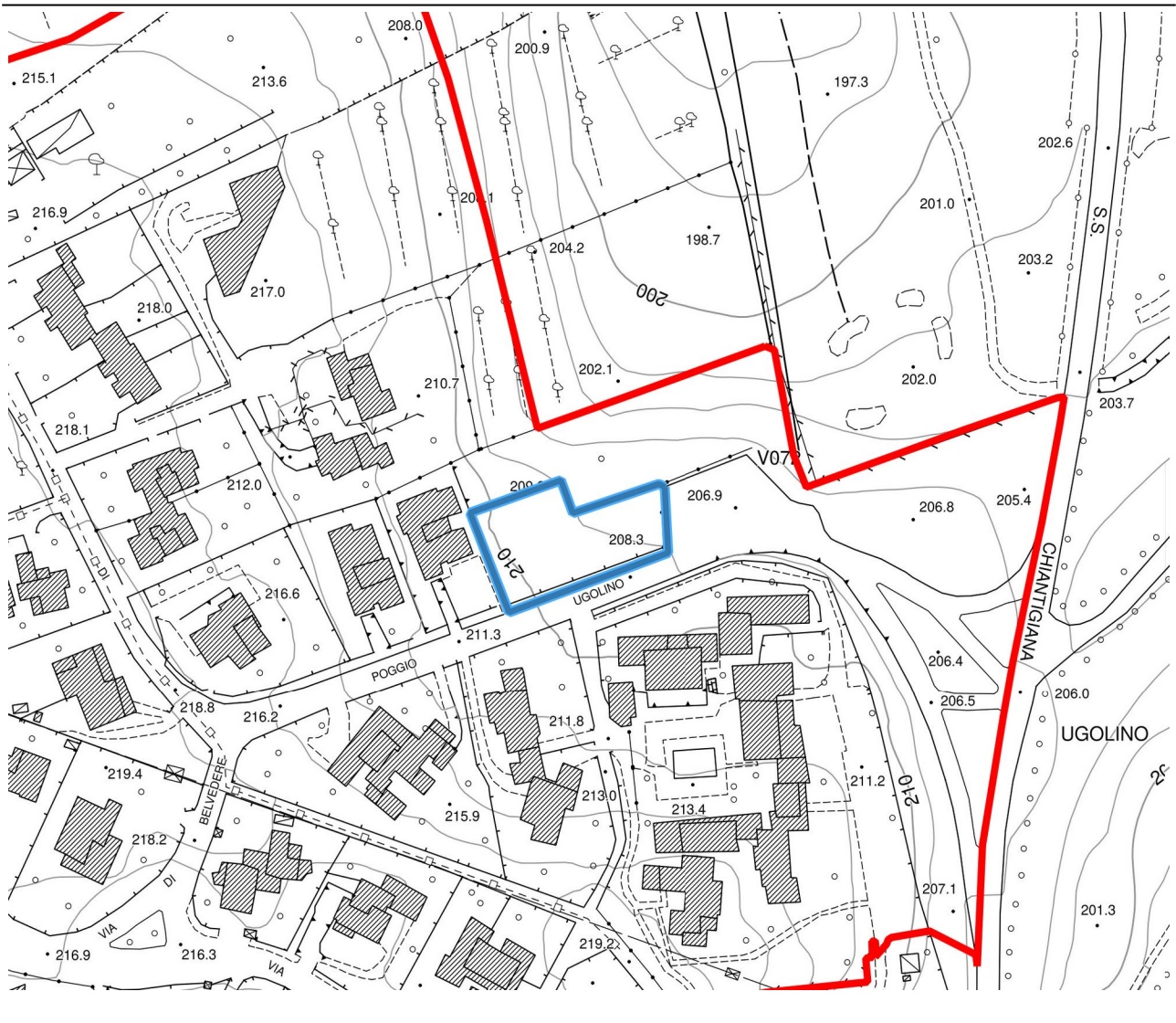
UGOLINO**AT – TU n. 12****SR Chiantigiana/via di Poggio Ugolino**

Loc. Ugolino

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area situata ad est della frazione dell'Ugolino, all'ingresso alla frazione dalla SR 222 Chiantigiana, all'inizio della via di Poggio Ugolino, adiacente ad un'area di parcheggio. L'area è pianeggiante e priva di alberature.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla nuova edificazione di servizi di interesse generale, di proprietà privata, da utilizzare come centro di aggregazione, sala riunioni, archivio, ufficio, deposito attrezzi ed altro per la comunità residente nel condominio l'Ugolino.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 1.347 • Superficie edificata esistente mq 0,00
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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

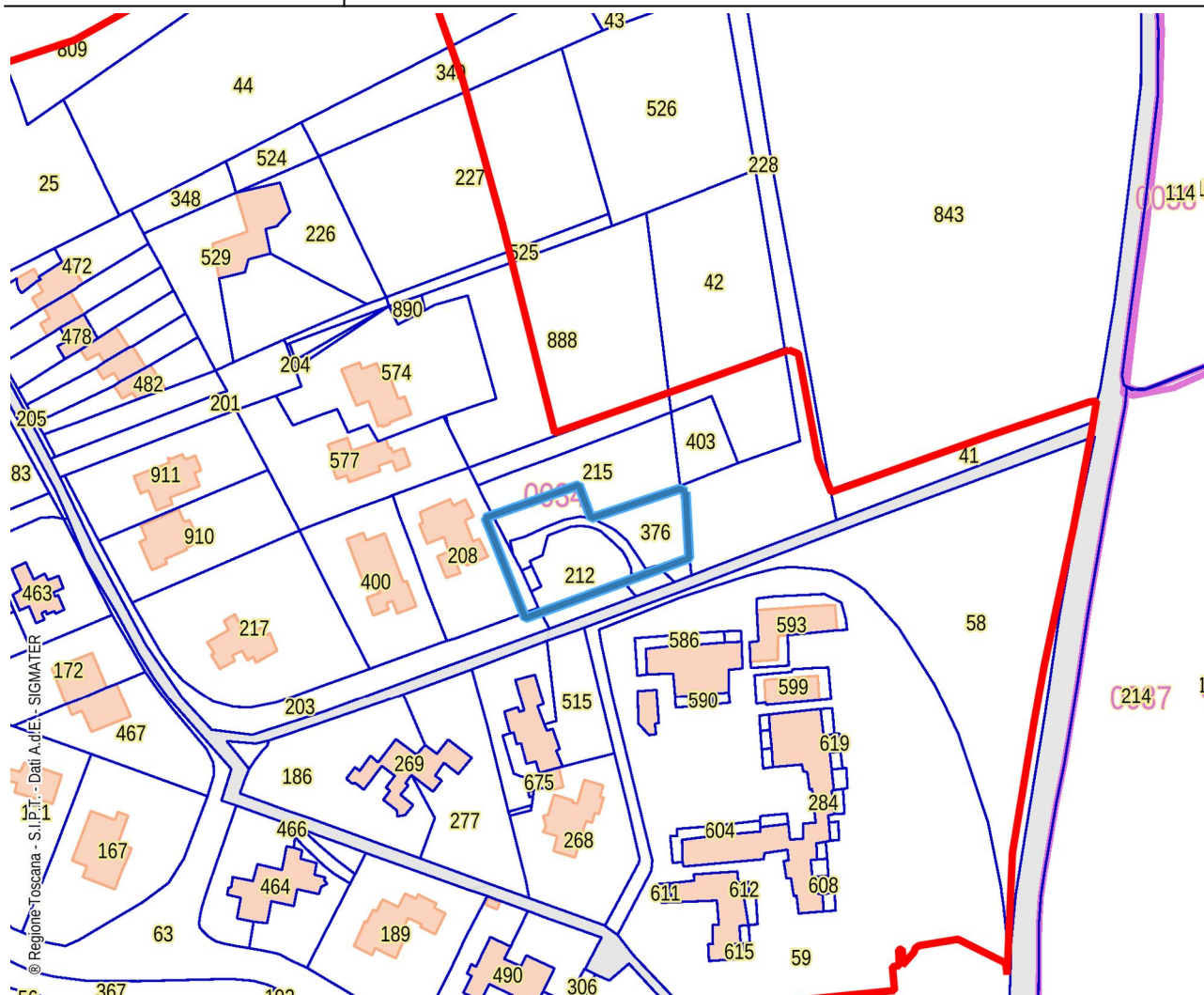


UGOLINO**AT – TU n. 12****SR Chiantigiana/via di Poggio Ugolino**

Loc. Ugolino

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 34	n. 212, 215, 373, 374, 376



UGOLINO

AT – TU n. 12

SR Chiantigiana/via di Poggio Ugolino

Loc. Ugolino

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 1.347		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 200		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani 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		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		200
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da definire in sede di PUC, monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	È ammessa l'edificazione di uno o più fabbricati, purché integrati in unico nucleo. I servizi potranno usufruire del piazzale adiacente esistente adibito a parcheggio, pertanto le aree pertinenziali dovranno essere mantenute a verde con piantumazione di alberature ad alto fusto e olivi, in analogia con le aree circostanti.		
Condizioni alla trasformazione	--		

Aree di Riqualificazione in Territorio Urbanizzato (RQ.TU.) Articolo 88 delle NTA

IMPRUNETA**RQ – TU n. 06****Candegli-Villa L'Olmo**

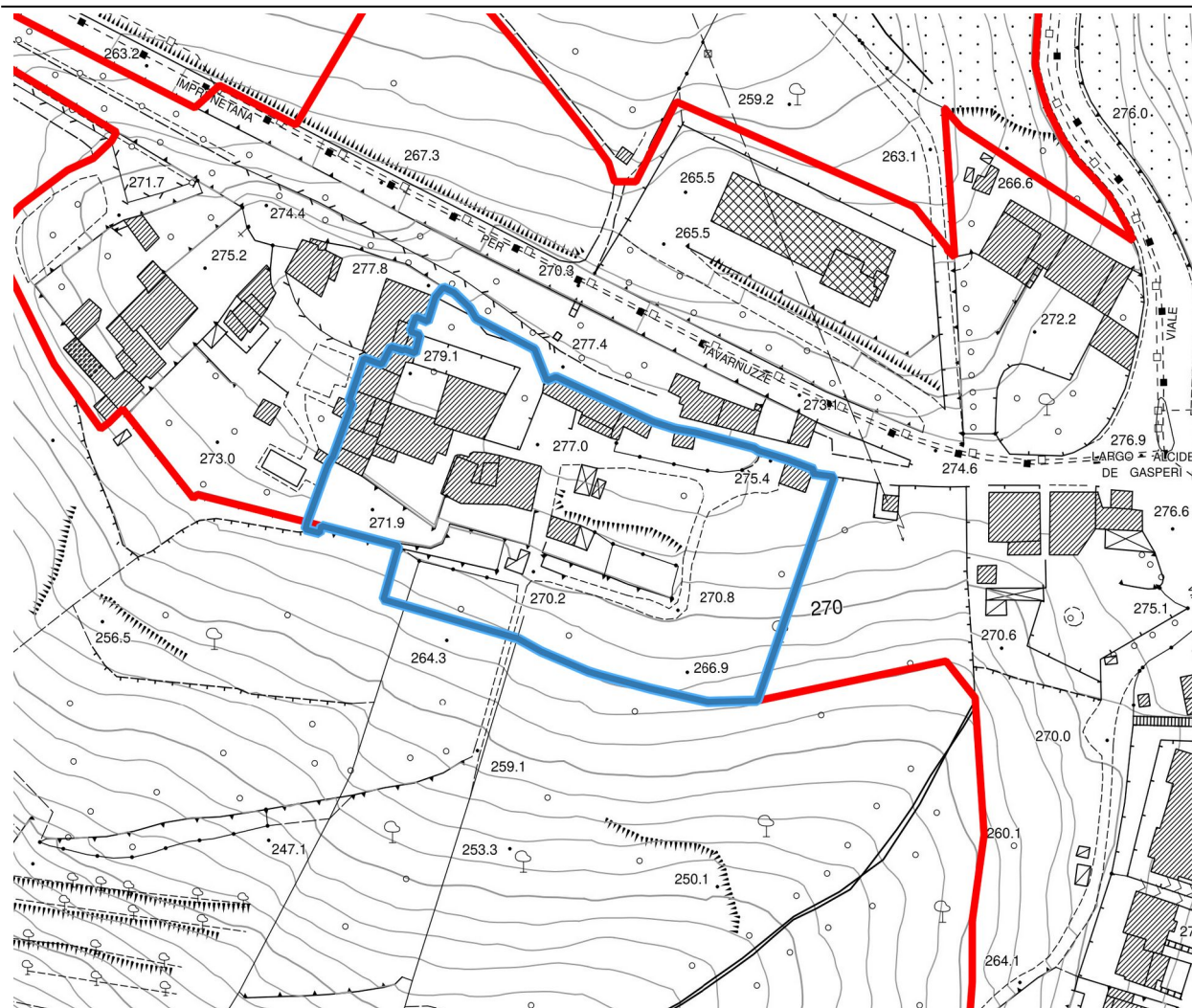
Loc. via Imprunetana per Tavarnuzze

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area collocata lungo la via Imprunetana per Tavarnuzze, nel territorio urbanizzato storico TS di Impruneta, dove è presente una struttura turistico-ricettiva e residenziale, composta da diversi edifici e manufatti, spazi di pertinenza ed attrezzature all'aperto.
Finalità	Ambito di riqualificazione in TS, finalizzato al riordino degli edifici e delle aree libere, al rafforzamento della funzione turistico-ricettiva ed alla definizione dei margini verso il territorio non edificato circostante (sud e est).
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 9.907 • Superficie coperta esistente (SC) circa mq 2.328
Categorie d'intervento	Riuso, nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



IMPRUNETÀ

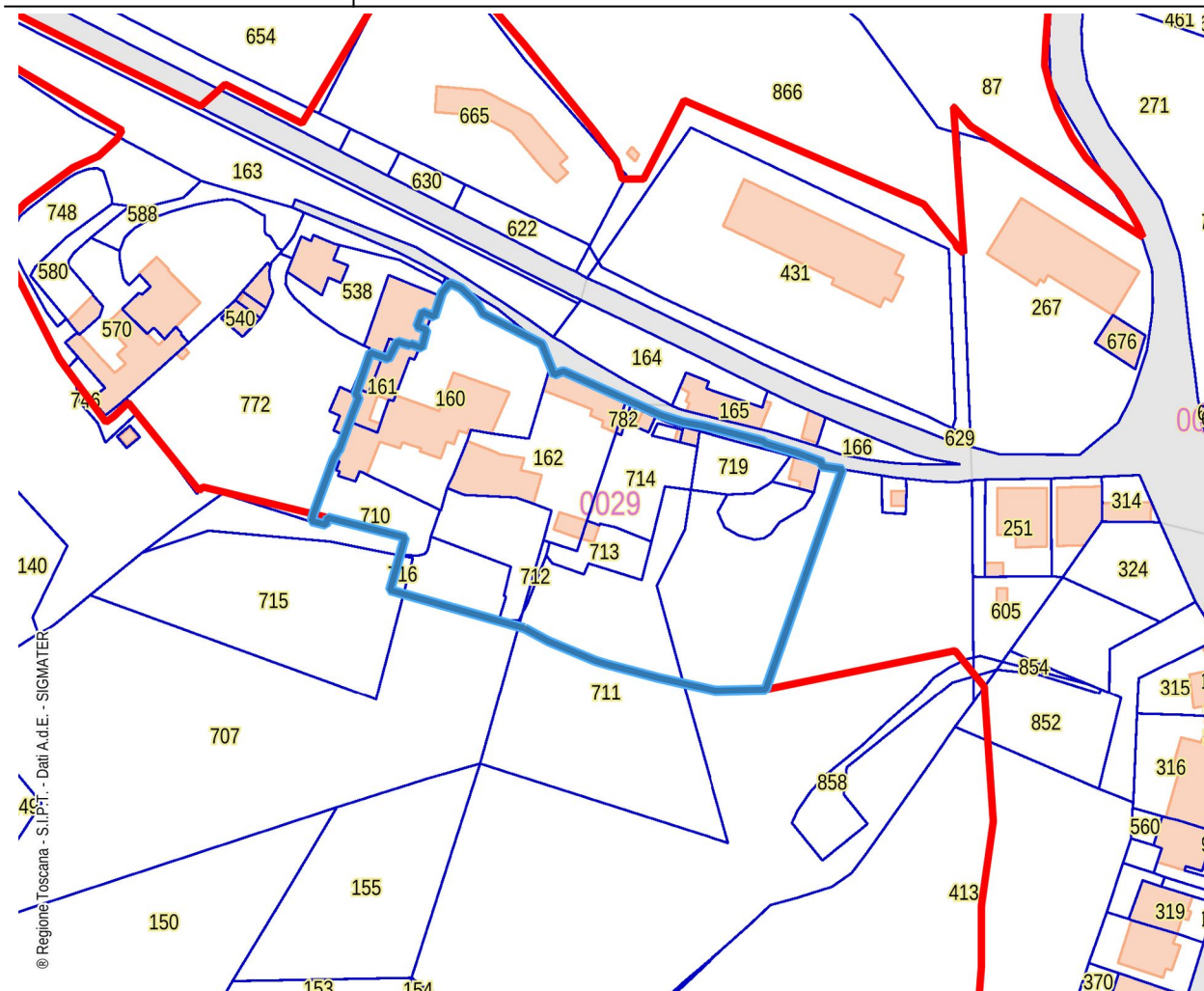
RQ – TU n. 06

Candegli-Villa L'Olmo

Loc. via Imprunetana per Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 29	n. 160, 161, 162, 592, 708, 709, 710, 711 (in parte), 712, 713, 714, 716, 718, 719, 782, 783, 784, 785, 857 (in parte),



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da est verso ovest, su Via Imprunetana per Tavarnuzze verso l'accesso all'area di intervento



n. 2 – Visuale da sud verso nord, su Via Don Binazzi verso l'area di intervento



IMPRUNETA

RQ – TU n. 06

Candegli-Villa L'Olmo

Loc. via Imprunetana per Tavarnuzze

n. 3 – Visuale del cortile
dell'ambito

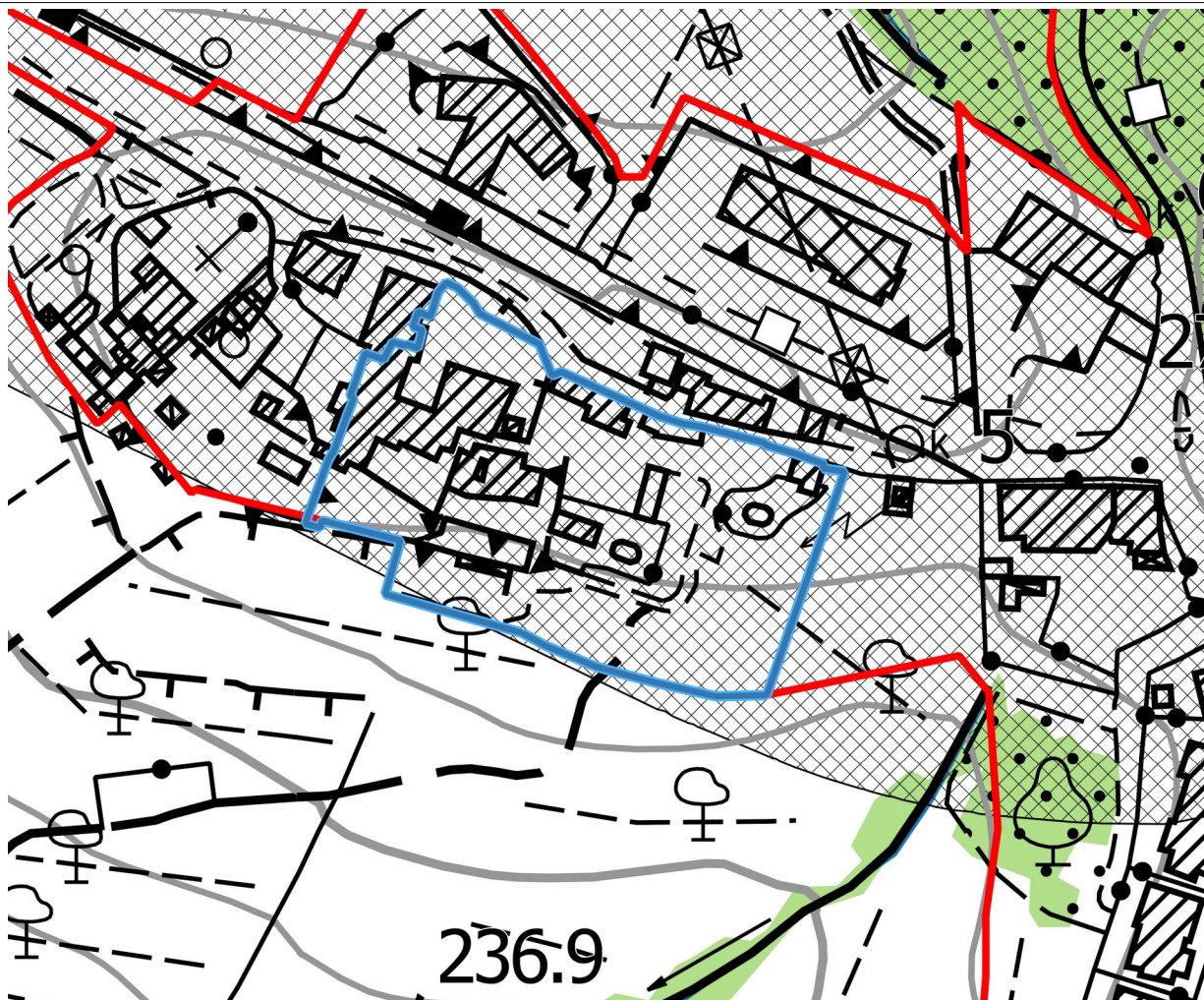


N 4 – Visuale degli edifici
che compongono la
struttura ricettiva



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

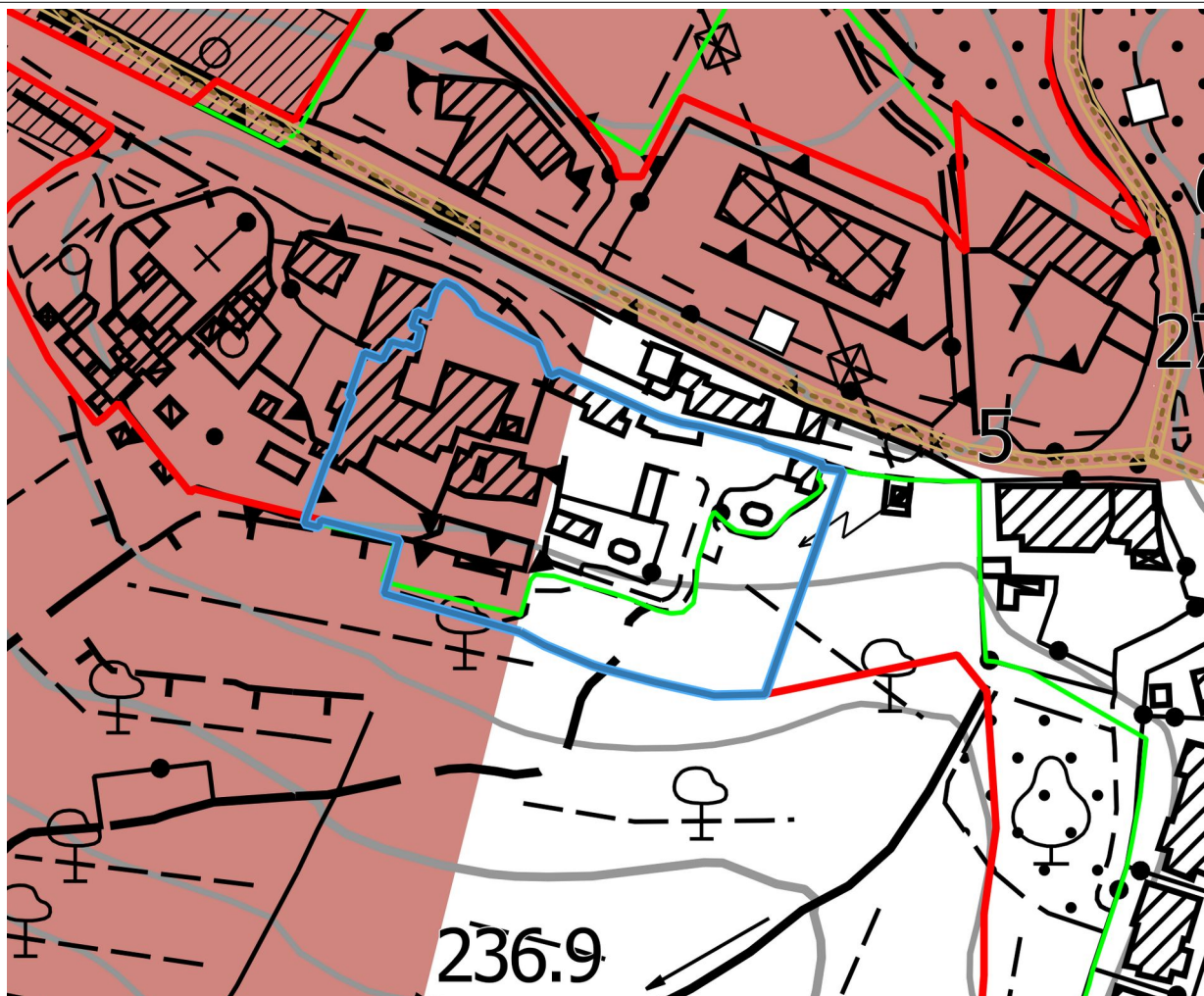
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

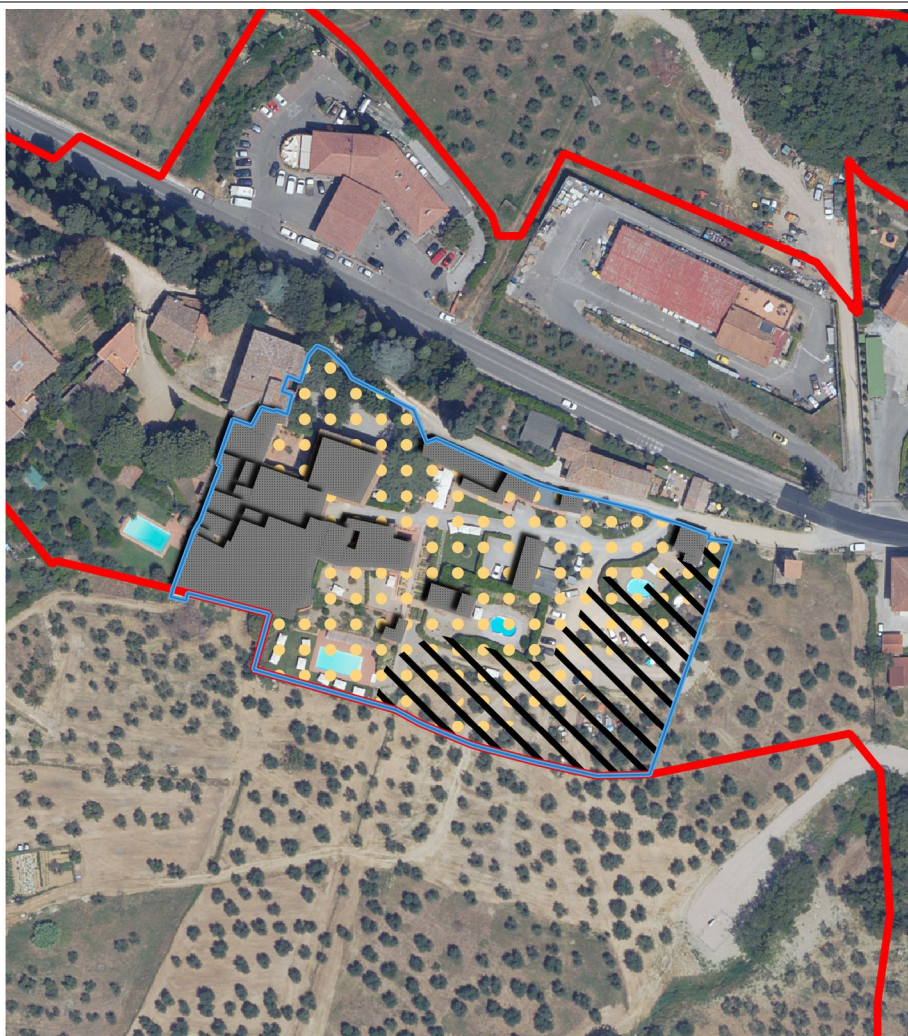
 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Edifici esistenti,
volumi da recuperare



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 9.907		
	SE riuso mq 250		
	SE nuova edificazione mq 650		
	H max della nuova edificazione ml 7,00 (n° 2 piani 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		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva	250	650
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da valutare nel P. di R., monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito. All'interno del P. di R. possono essere individuate diverse Unità Minime di Intervento (UMI).		
Opere preliminari all'intervento	Il Piano di Recupero deve contenere la preliminare schedatura edilizia di tutti i fabbricati e manufatti presenti, con documentazione fotografica, valutazione della storicità e dei valori presenti, indicazione degli interventi ammessi e previsti in coerenza con l'articolo "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle NTA del POC.		
Disposizioni normative	E' ammessa nuova edificazione quale ricucitura e definizione dei margini sul lato est e sul lato sud, in prossimità dell'esistente e finalizzata a creare un borgo con morfologia ordinata e non dispersione di nuova edificazione nelle aree libere. Con le stesse finalità sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi in relazione alla datazione degli edifici e con le limitazioni e prescrizioni di cui all'articolo "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle NTA del POC. Nuova edificazione: SE max mq 650 distribuita in 1-2 edifici collocati nelle aree libere al margine sud-est dell'area di intervento, quale definizione e qualificazione del margine verso l'area di verde privato, che costituisce il cono visivo verso il territorio collinare.		

	Nel rispetto della schedatura preliminare, sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti per una SE max complessiva di mq 250, con destinazione turistico-ricettiva. H max degli ampliamenti non superiore a quella dei fabbricati esistenti. L'intervento deve prevedere la riqualificazione delle aree libere, con implementazione delle aree verdi e delle alberature. Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura ed in generale la impermeabilizzazione di aree oggi permeabili, ad esclusione della superficie coperta dai nuovi edifici e da modeste aree pavimentate intorno a questi per l'accesso. Non sono ammessi sbancamenti rilevanti né modifiche orografiche.
Condizioni alla trasformazione	L'intervento deve rispettare le prescrizioni previste dalla scheda del PIT/PPR per il bene paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 presente, di cui in particolare le seguenti: "3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: • garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie; • siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; • siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); 3.c.5. Non sono ammessi: • previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).

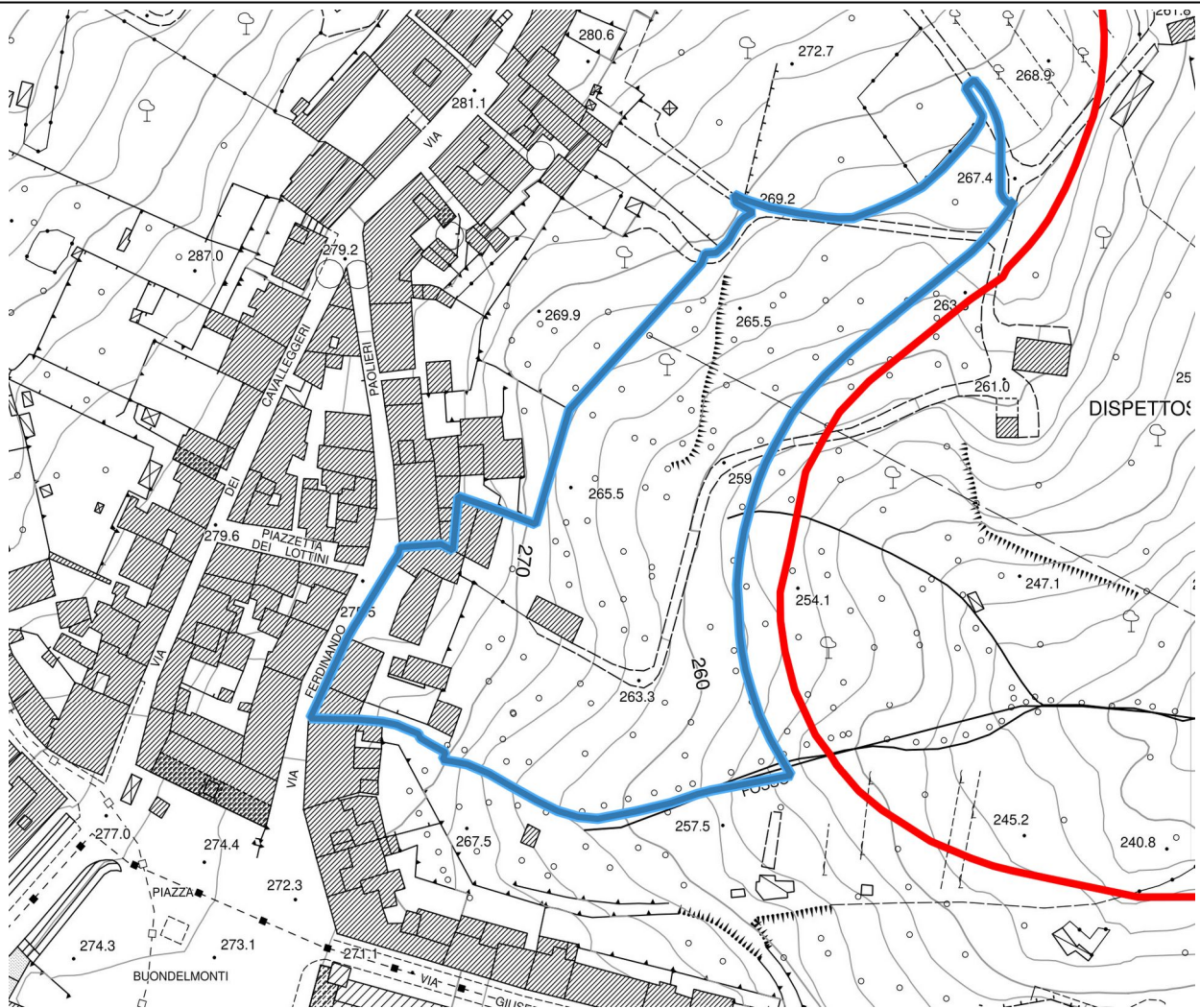
IMPRUNETA**RQ – TU n. 07****Fattoria Alberti**

Loc. Impruneta - via Paolieri 16/18/20

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area collocata nel centro storico di Impruneta, comprende edifici storici in disuso e degradati, con aree di pertinenza.
Finalità	Il progetto di ristrutturazione del complesso immobiliare "Ex fattoria Alberti", via Paolieri 16/18/20 Impruneta, è finalizzato a realizzare residenze sociali per anziani comprensive di servizi alla persona. Il progetto è stato dichiarato di pubblica utilità dal Consiglio Comunale di Impruneta l'11-8-2023, su richiesta dell'Opera Pia Vanni con nota prot. 18675 dell'11 luglio 2023.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 14.440 • Superficie edificata esistente circa mq 1.730
Categorie d'intervento	Riuso, nuova edificazione

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



IMPRUNETA

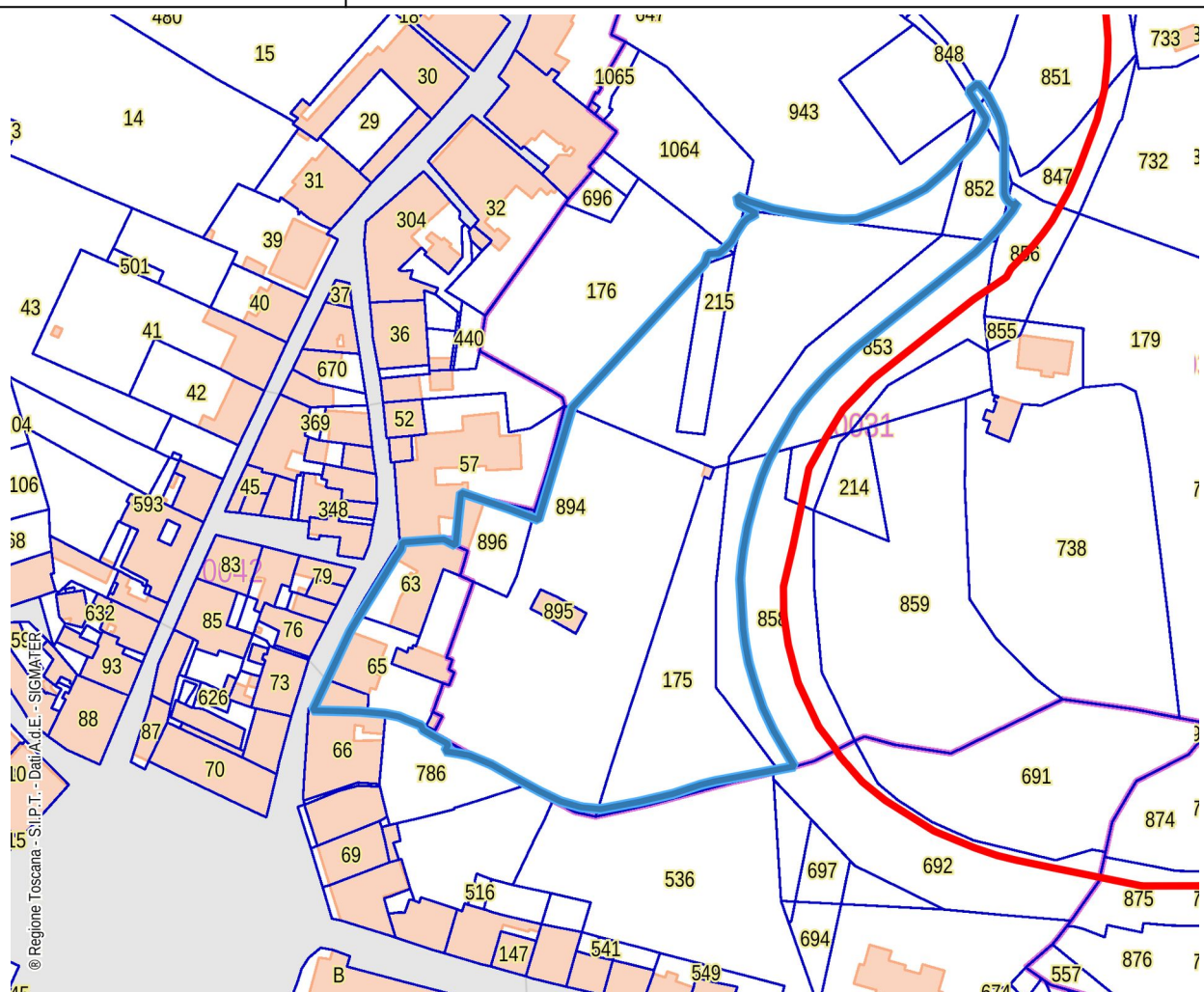
RQ – TU n. 07

Fattoria Alberti

Loc. Impruneta - via Paolieri 16/18/20

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 31	n. 175, 176 (in parte), 215, 852, 853 (in parte), 858 (in parte), 894, 895, 896
n. 42	n. 63, 64, 65, 293, 754



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da est verso ovest, su Viale San Luca verso l'area di intervento

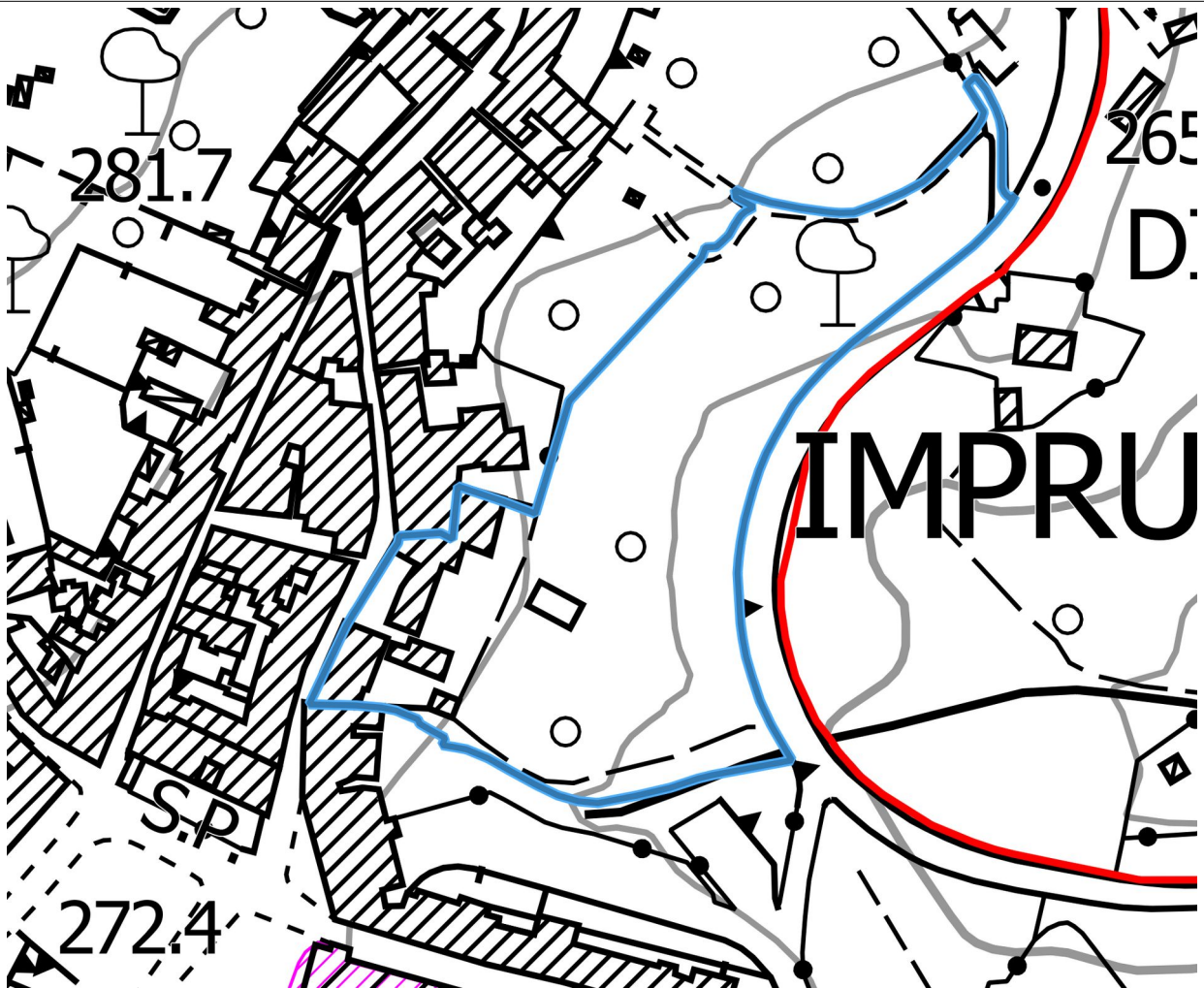


n. 2 – Visuale da nord est verso sud ovest, su Via Roma verso l'area di intervento



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,

IMPRUNETA

RQ – TU n. 07

Fattoria Alberti

Loc. Impruneta - via Paolieri 16/18/20

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

IMPRUNETA

RQ – TU n. 07

Fattoria Alberti

Loc. Impruneta - via Paolieri 16/18/20

6 – Schema progettuale

Scheda Progetto del Regolamento Urbanistico "Impruneta RQr01"

IMPRUNETA**RQ – TU n. 07****Fattoria Alberti**

Loc. Impruneta - via Paolieri 16/18/20

7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 14.440		
	SE riuso circa mq 1.730,00		
	SE nuova edificazione mq 200		
	Altezza massima fuori terra: da progetto approvato		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio	1.730	200
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Progetto di opera di pubblica utilità esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Da progetto.		
Disposizioni normative	L'ambito è soggetto alle previsioni del 'Progetto Fattoria Alberti' promosso dalla Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" Impruneta (FI), approvato dal Consiglio di Amministrazione della APS con del. n. 16 del Registro delle Deliberazioni del 14.03.2024, soggetto al provvedimento autorizzativo unico del SUAP del Comune di Impruneta n° 9/2025 del 04.03.2025 ed alla Delibera C.C. n.49/2024 del 27.06.2024 di presa d'atto dell'approvazione del progetto e contestuale variante. Progetto finanziato con fondi PNRR.		
Condizioni alla trasformazione	In caso di mancata o non completa attuazione del progetto approvato l'ambito è soggetto alle norme del tessuto TS, normato dalle NTA del POC.		

IMPRUNETA**RQ – TU n. 13****Ristorante 'Il Battibecco'**

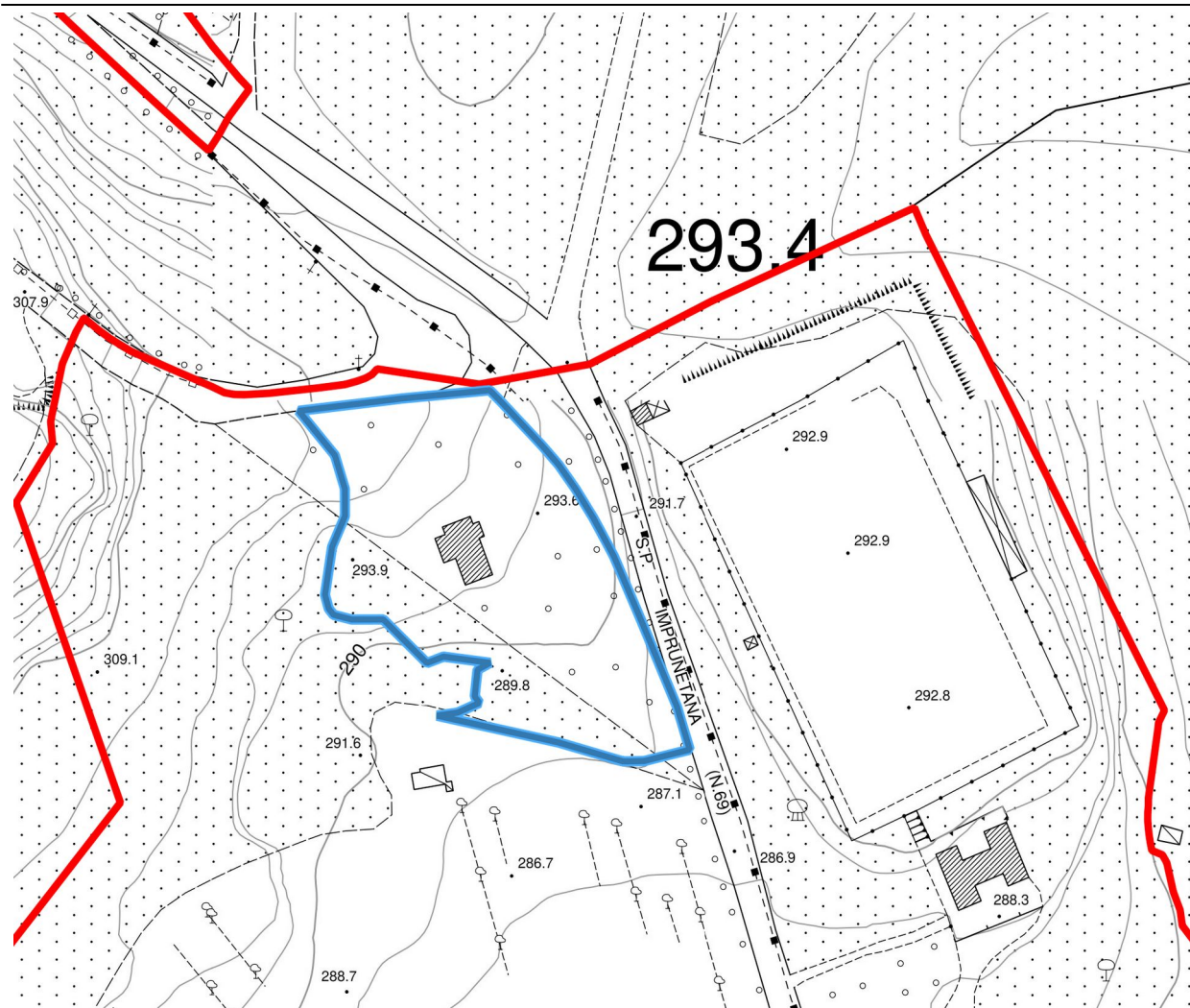
Loc.: via Vittorio Veneto (Impruneta)

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area collocata all'interno della SP n° 69 Imprunetana, a sud est di Impruneta, in prossimità della piazza A. Bandinelli. L'accesso è dalla via Vittorio Veneto, che conduce al cimitero delle Sante Marie. L'area è in prevalenza verde e boscata con porzioni sterrate, nella parte centrale è presente l'edificio che ospita l'attività di ristorazione. L'edificio esistente ha un'altezza di un piano fuori terra e tipologia tradizionale, con copertura a falde.
Finalità	La trasformazione è finalizzata all'ampliamento della attività di ristorazione esistente (commerciale) inserendo la destinazione turistico-ricettiva con attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con contestuale riqualificazione dell'intera area.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 6.651 • Superficie coperta esistente (SC) circa mq 470
Categorie d'intervento	Riuso (ampliamento edifici esistenti)

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



IMPRUNETA

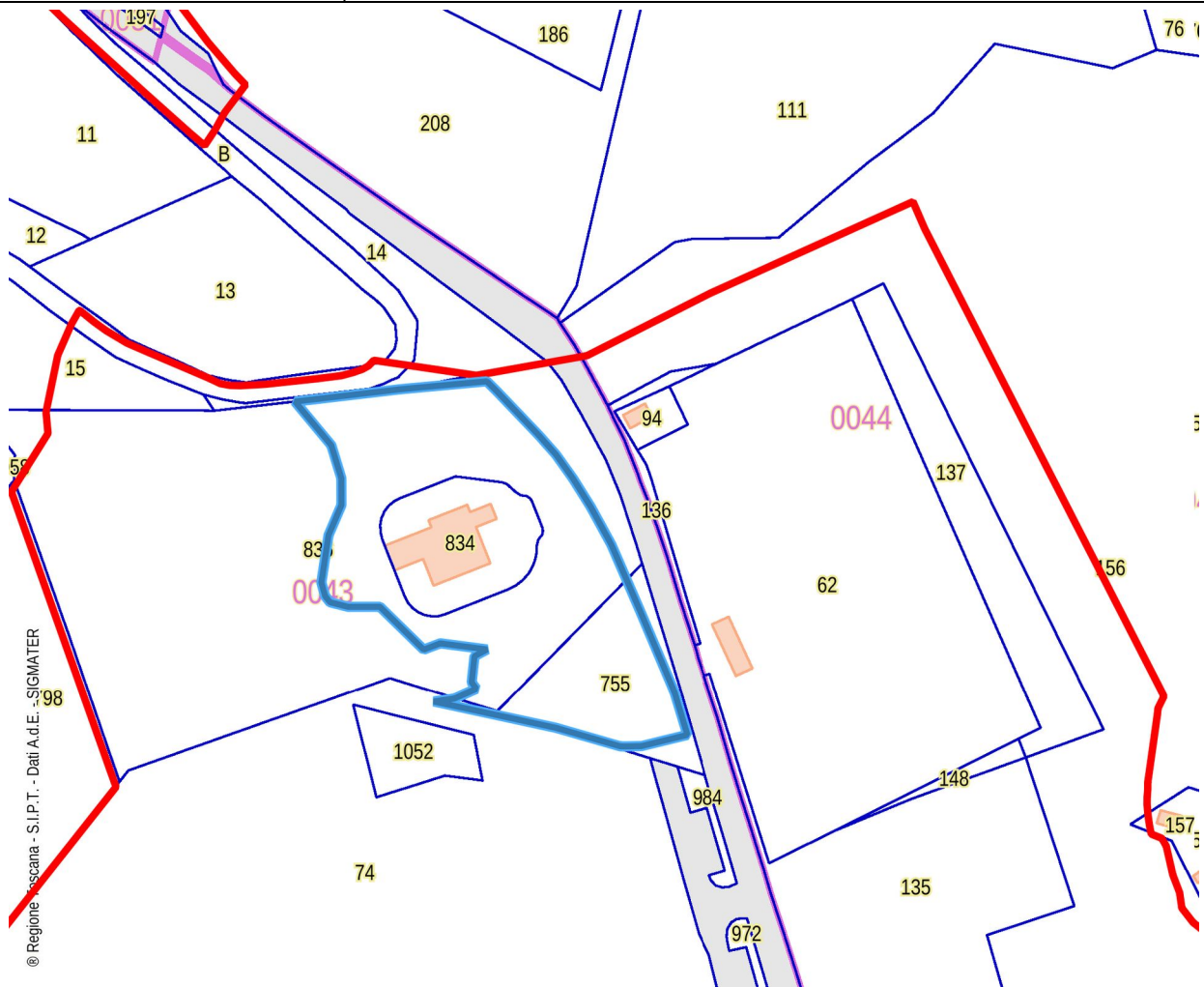
RQ – TU n. 13

Ristorante 'Il Battibecco'

Loc.: via Vittorio Veneto (Impruneta)

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 43	n. 755, 834, 836 (in parte)



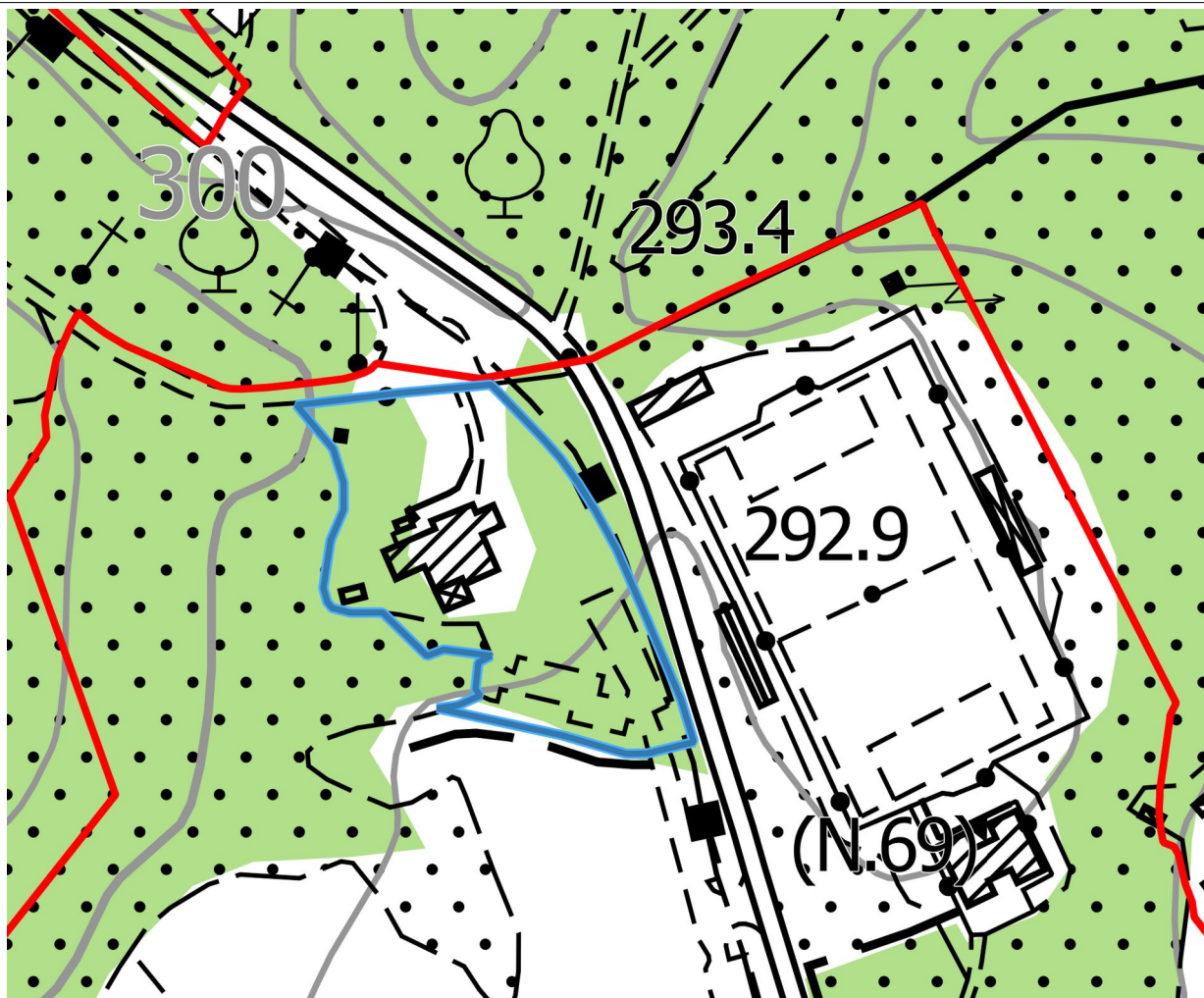
3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord, dal Parcheggio del Parco dei Sassi Neri verso l'accesso all'area di intervento



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

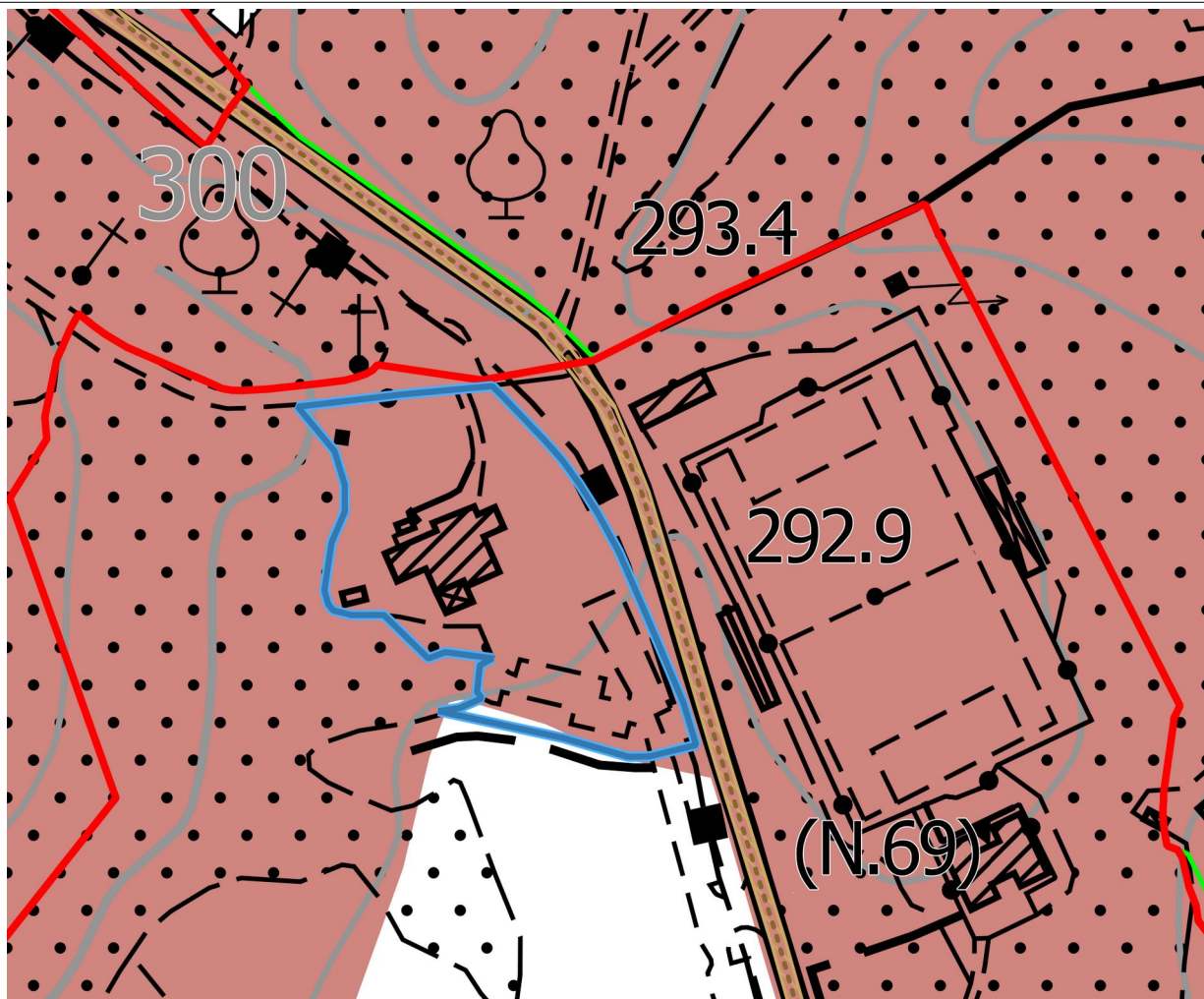
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree boscate vincolate



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 6.651		
	SE riuso: SE esistente mq 470 ca. + SE ampliamento mq 240 = SE tot mq 710		
	SE nuova edificazione mq 0,00		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso: turistico-ricettivo per strutture ricettive alberghiere, con attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e altre attività ammesse ai sensi dell'art. 21 della LR 61/2024 'Testo unico del turismo'		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva	710	
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da valutare nella Convenzione del PUC quote di parcheggio e verde di uso pubblico. Standard monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree coperte da bosco, da assoggettare a tutela ed escluse dalle trasformazioni.		
Disposizioni normative	Ammesso ampliamento edifici esistenti per l'uso turistico-ricettivo. L'ampliamento deve essere collocato in aderenza dell'edificio esistente, sui fronti nord e/o sud non interessati dal bosco, e deve essere configurato come completamento planimetrico e/o tipologico dell'edificio esistente, sia come prolungamento dei corpi di fabbrica esistenti, sia come rialzamento parziale degli stessi. L'ampliamento può essere realizzato con tipologia e materiali analoghi all'esistente, ponendosi in totale continuità anche formale, oppure con forme e materiali dell'architettura contemporanea, distinguendosi dall'esistente ma con questo formalmente e funzionalmente integrato, in modo da creare un complesso unitario. Non è ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica isolati nel resede. Gli interventi devono prevedere la contestuale riqualificazione ed il riordino delle aree di pertinenza e dei fabbricati esistenti. Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature leggere		

IMPRUNETA

RQ – TU n. 13

Ristorante 'Il Battibecco'

Loc.: via Vittorio Veneto (Impruneta)

per la sosta, la ricreazione, la somministrazione (pergolati, pergotende, gazebi, recinzioni ecc.) purché realizzati in materiali leggeri, amovibili e privi di fondazioni.

E' ammessa inoltre la realizzazione di viabilità interna e aree di parcheggio, da realizzarsi con fondo permeabile (erba, terra battuta, inghiaiato) o con asfalti ecologici di colori naturali.

Non è ammessa la trasformazione delle aree boscate né l'eliminazione di alberature ad alto fusto presenti.

Condizioni alla trasformazione

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

Nel caso di mancata attuazione degli interventi previsti dalla presente norma, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale (commerciale per la ristorazione) e interventi sugli edifici esistenti in relazione alla datazione degli stessi.

IMPRUNETA**RQ – TU n. 14****Area commerciale Apparita**

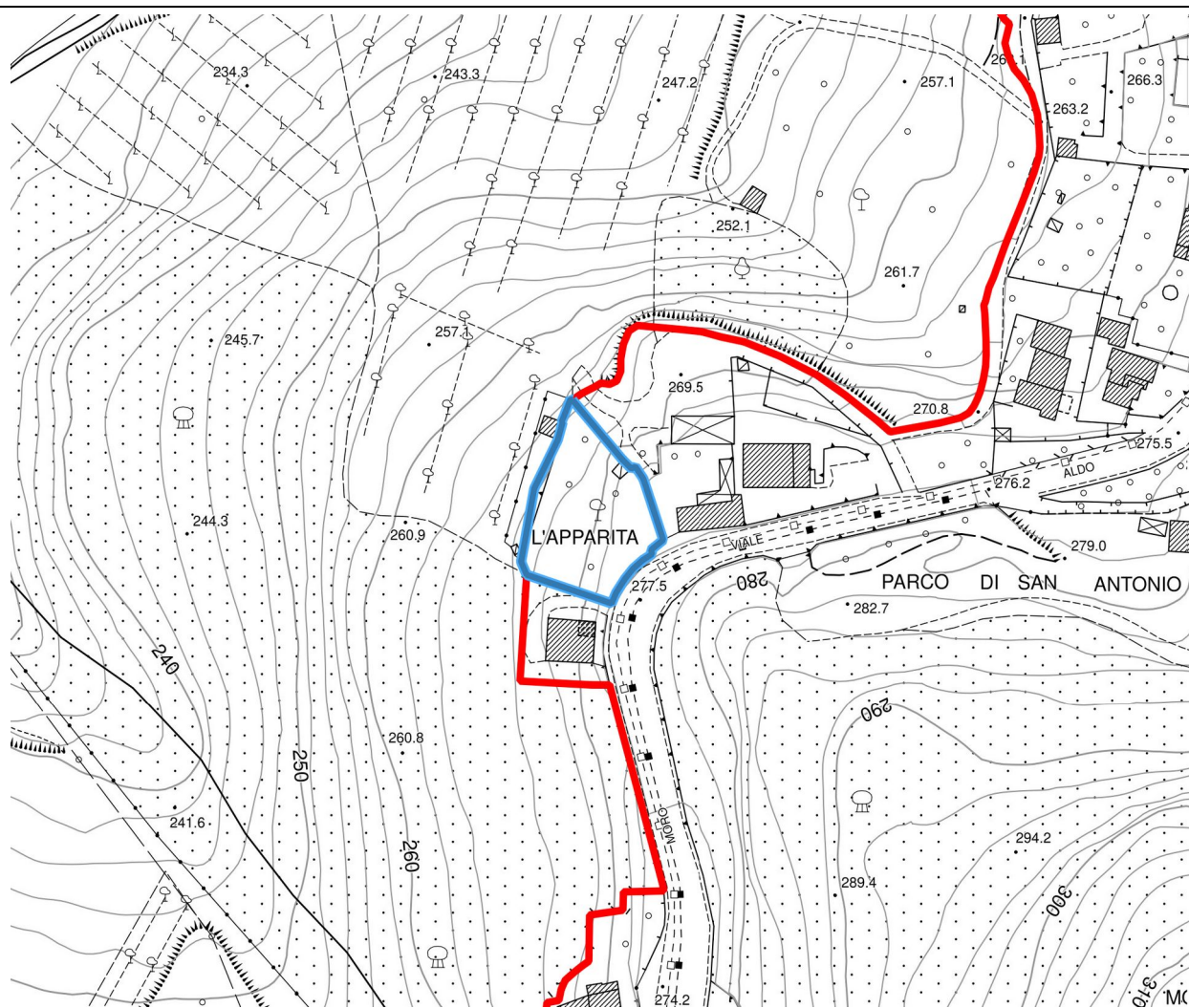
Loc. Impruneta

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area collocata lungo la SP 70 "Imprunetana per Pozzolatico" sul lato opposto del Monte S. Antonio, nella parte ovest di Impruneta. Attualmente utilizzata per l'esposizione e il commercio di terrecotte.
Finalità	Riqualificazione delle attività commerciali in atto.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 1.392 • Superficie edificata esistente mq 0
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



IMPRUNETA

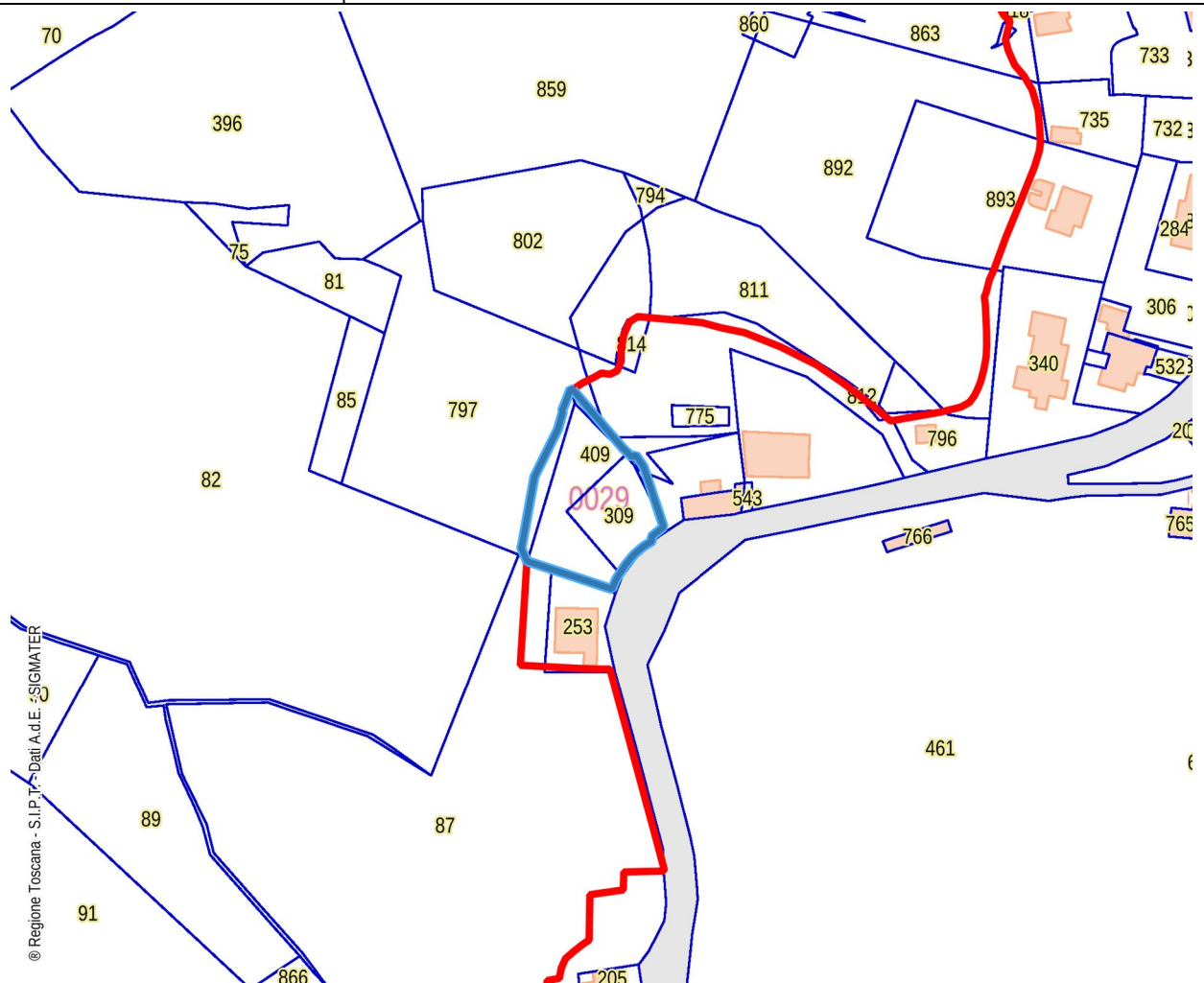
RQ – TU n. 14

Area commerciale Apparita

Loc. Impruneta

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 29	n. 309, 409, 797 (in parte)



IMPRUNETA

RQ – TU n. 14

Area commerciale Apparita

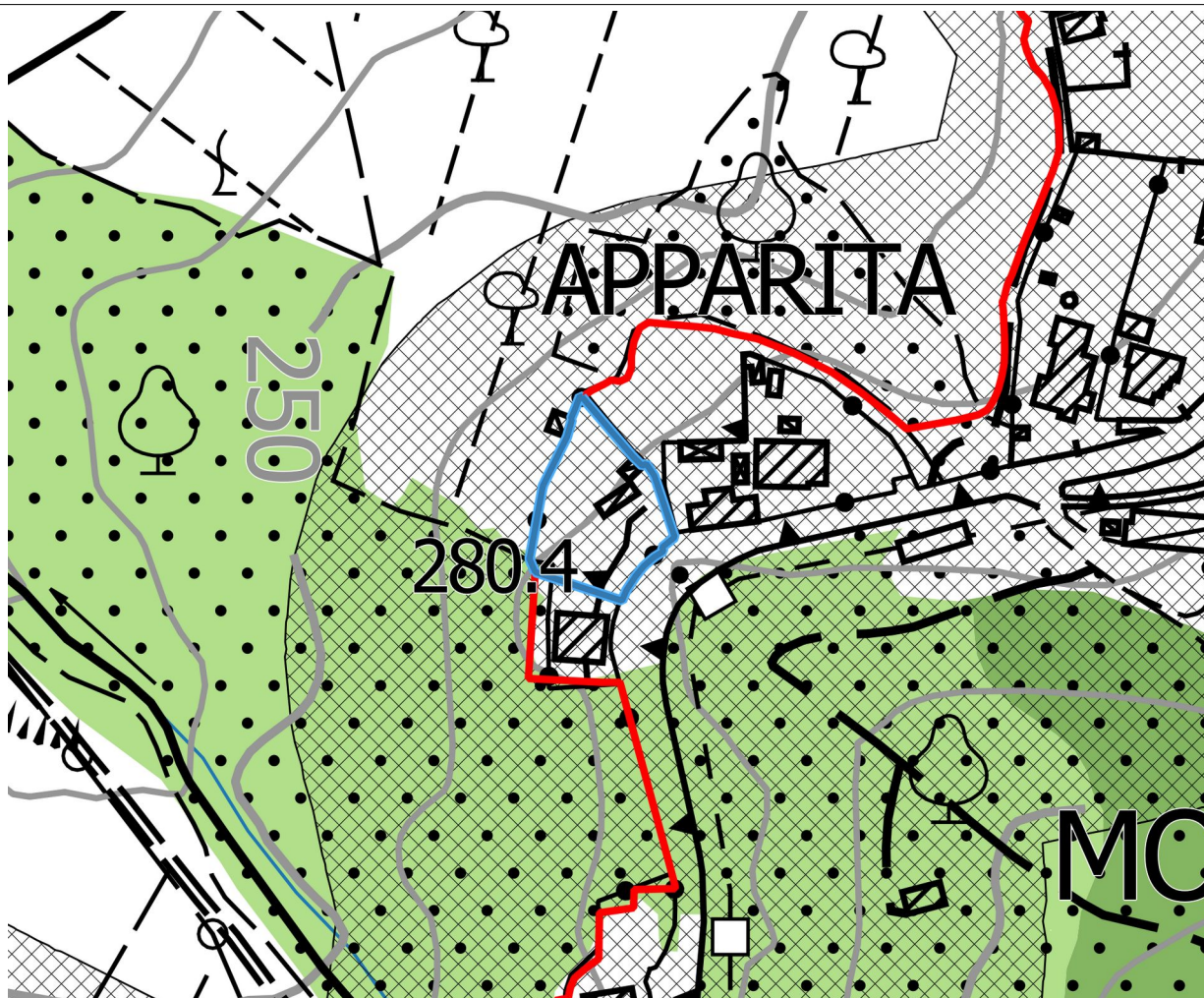
Loc. Impruneta

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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

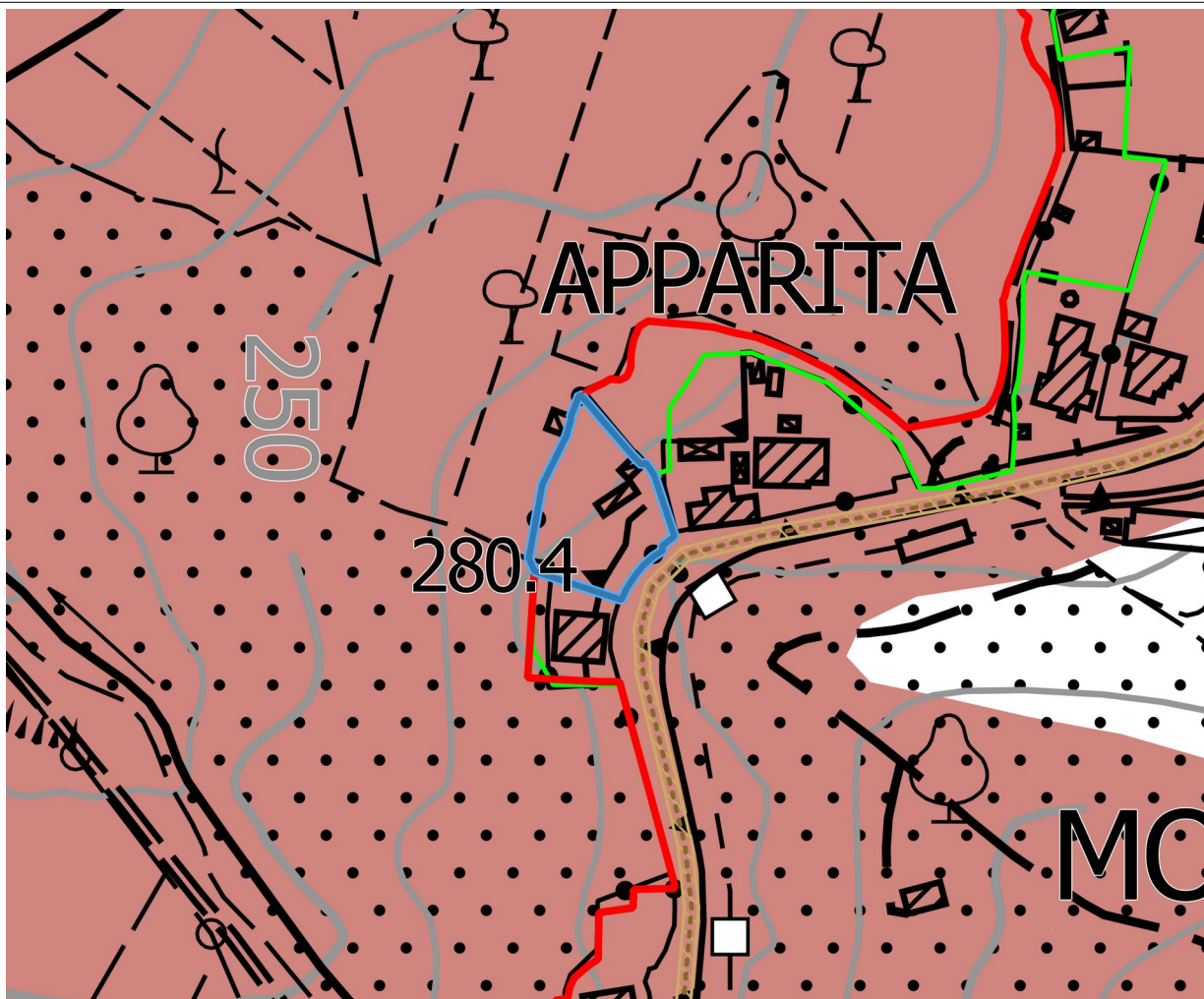
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

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



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 1.392		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 100		
	H max ml 4,00		
	Sup permeabile minima 30%		
	Destinazioni d'uso: Commerciale al dettaglio (esercizio di vicinato)		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		100
Dotazione di standard	Da valutare in PUC, monetizzabili.		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
	Studio agronomico delle alberature presenti e delle aree percorse dal fuoco.		
	Sono ammesse la realizzazione di un'area per esposizione e vendita di prodotti e di un edificio ad uso commerciale, di supporto alle attività che si svolgono nelle aree scoperte.		
	Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde con alberature, in particolare lungo il margine con il territorio rurale deve essere prevista una fascia alberata di profondità minima ml 6,00, con essenze e sistemazione a macchia analoghe alla adiacente area vegetata presente sul lato nord, in modo da costituire continuità paesaggistica ed ecologica con questa.		
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.		

BAGNOLO – CANTAGALLO**RQ – TU n. 05****SP n.69 Imprunetana**

Loc. Cantagallo

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Area di modeste dimensioni, collocata nella parte nord della frazione di Cantagallo, all'interno della SP n.69 Imprunetana, attualmente utilizzata come pertinenza degli edifici circostanti.
Finalità	Riqualificazione ad uso residenziale.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 336 • Superficie edificata esistente mq 0
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

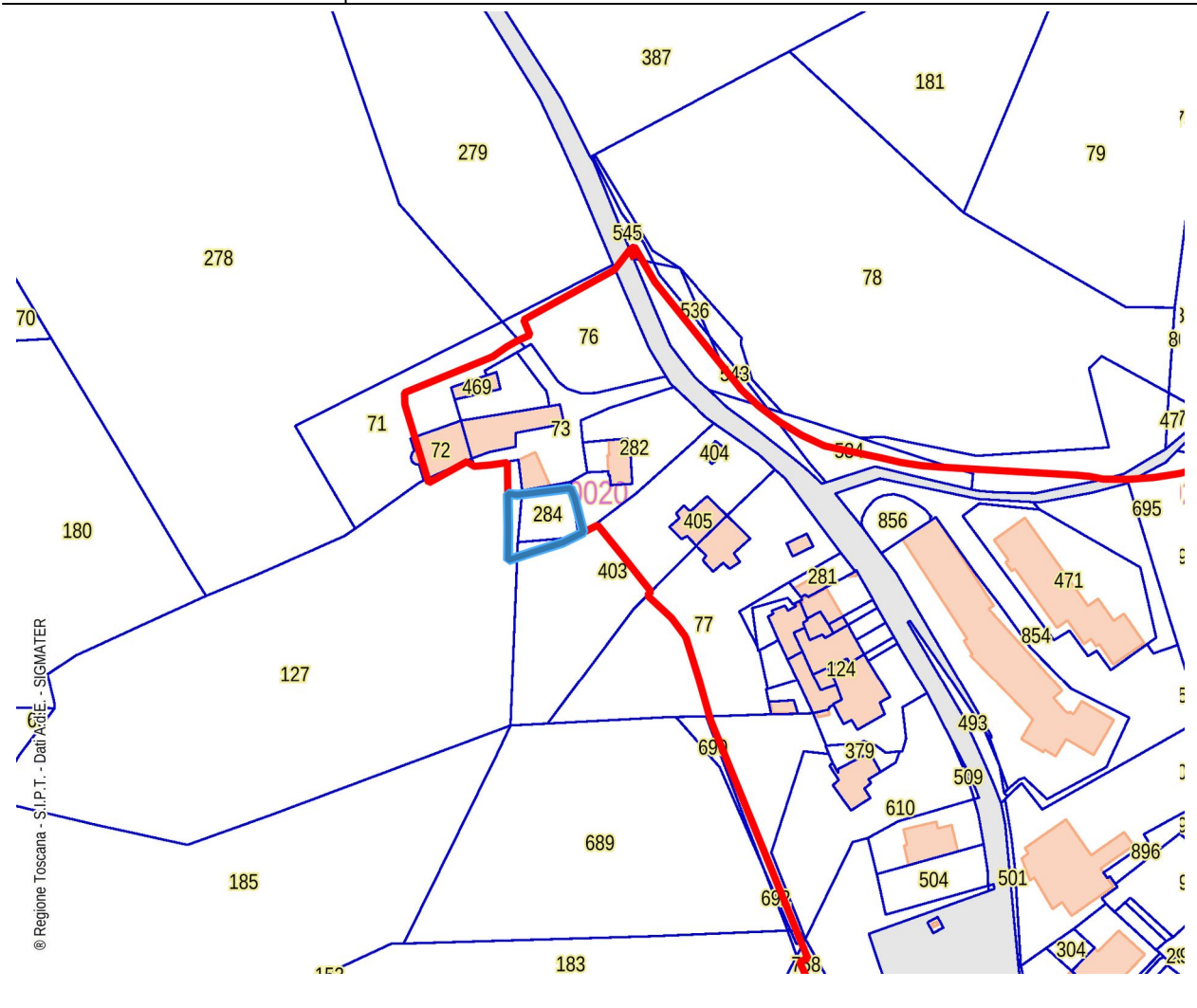
Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



SP n.69 Imprunetana
Loc. Cantagallo

Loc. Cantagallo

Foglio	Particella
n. 20	n. 127 (in parte), 284, 403 (in parte)



BAGNOLO – CANTAGALLO**RQ – TU n. 05****SP n.69 Imprunetana**

Loc. Cantagallo

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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

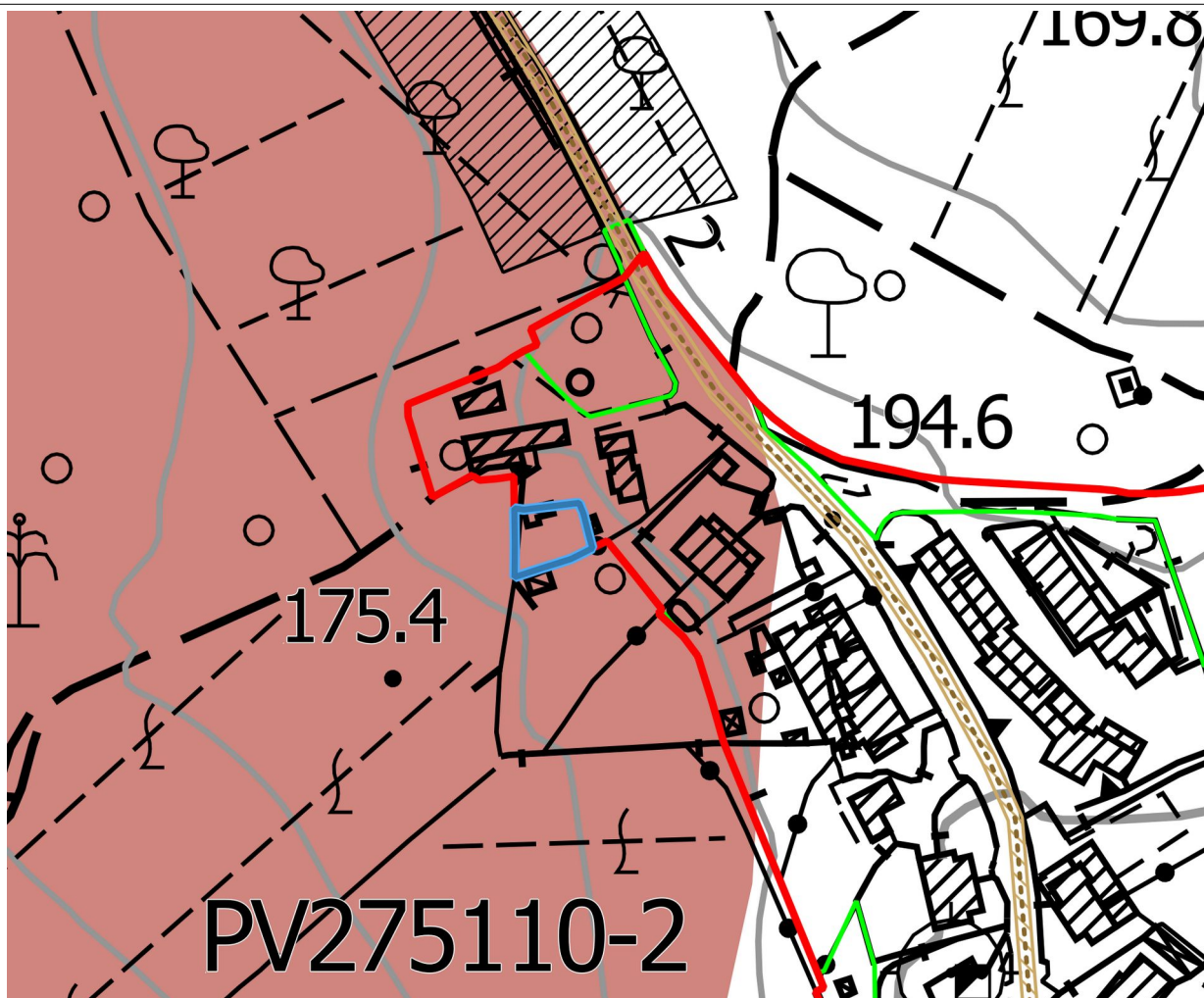
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

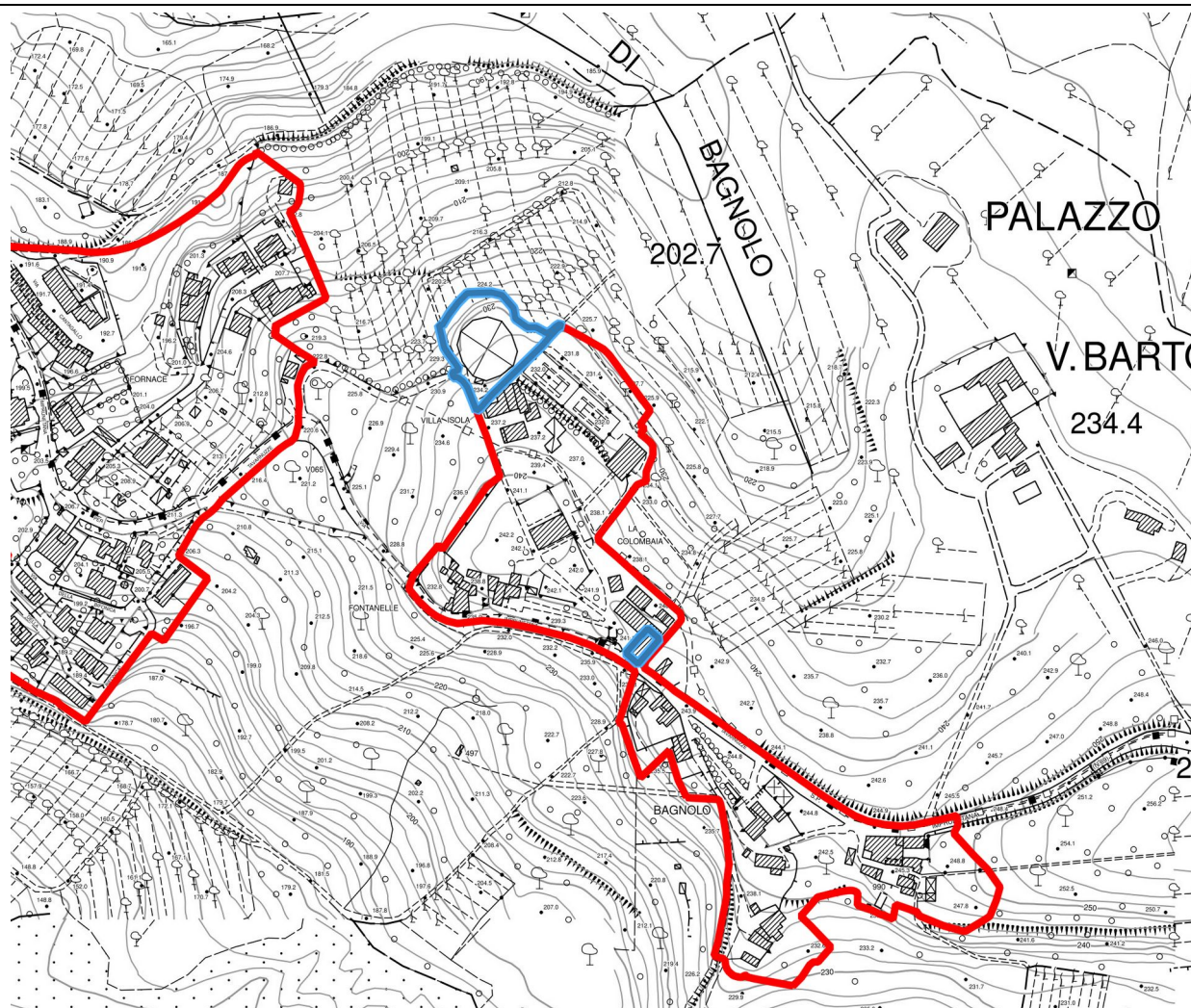
Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 336		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 100		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		100
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Da monetizzare.		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
	Eliminazione degli eventuali manufatti presenti.		
	Con la riqualificazione dell'area è ammessa la nuova edificazione di un fabbricato residenziale.		
	Verifica del rispetto delle distanze minime fra fabbricati e dai confini dell'area di trasformazione (ml 5,00). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.		

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

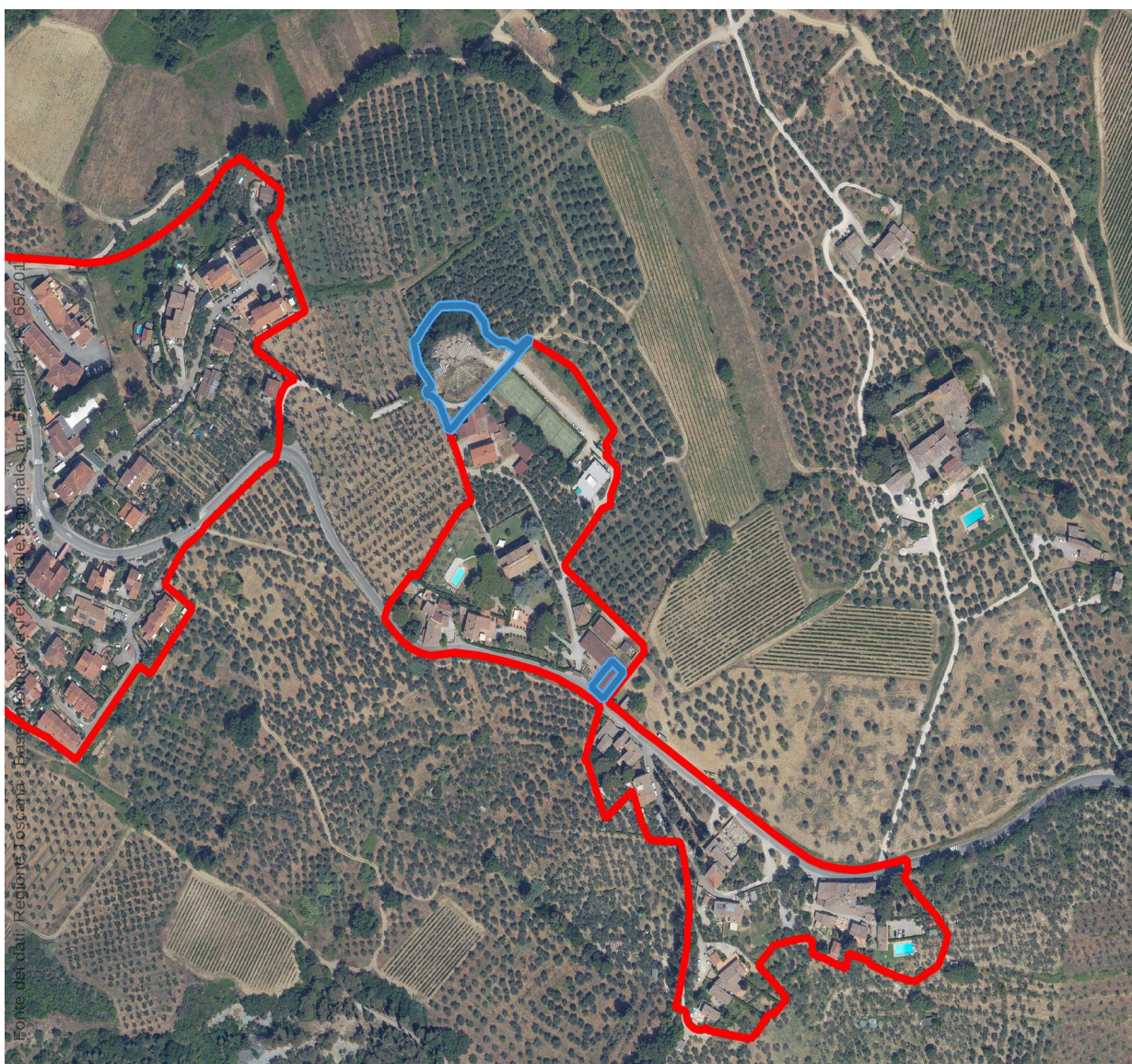
UTOE	2 Crinali del Chianti
Descrizione	Comparto di riqualificazione che comprende due porzioni disgiunte del territorio urbanizzato di Bagnolo, in località 'La Colombaia - Ville di Bagnolo', che sono: • l'area attualmente occupata da un galoppatoio in ferro e vetro, collocata all'estremo nord-ovest dell'abitato; il manufatto è in stato di grave degrado e non più utilizzabile; l'area è pianeggiante, priva di vincoli; sono presenti vegetazione ed alberature al bordo nord-ovest; è servita da una strada privata non asfaltata; • porzione dell'edificio a "L" collocato all'estremo sud-est del territorio urbanizzato di Bagnolo, SP n° 69 Imprunetana n.c. 52, ad uso artigianale; l'edificio è di vecchia costruzione (anteriore al 1956) ma risulta privo di valore; la porzione compresa nel comparto di riqualificazione è costituita dal corpo di fabbrica di superficie coperta mq 175 circa (n° 1 piano fuori terra) che attesta sulla SP, creando un restringimento della carreggiata.
Finalità	Le azioni di riqualificazione hanno come obiettivi il superamento del degrado dell'area del galoppatoio con la definizione del margine dell'abitato, il rafforzamento delle funzioni residenziali ed artigianali già presenti, legate all'uso agricolo delle aree circostanti, e l'ampliamento della sezione stradale dove la testata del fabbricato crea un restringimento.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 3.574 • Superficie coperta della porzione di edificio esistente lungo la SP, soggetto a demolizione senza ricostruzione in loco mq 200 ca. • Superficie coperta galoppatoio soggetto a demolizione senza ricostruzione Sc mq 1.300 ca
Categorie d'intervento	Riuso

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



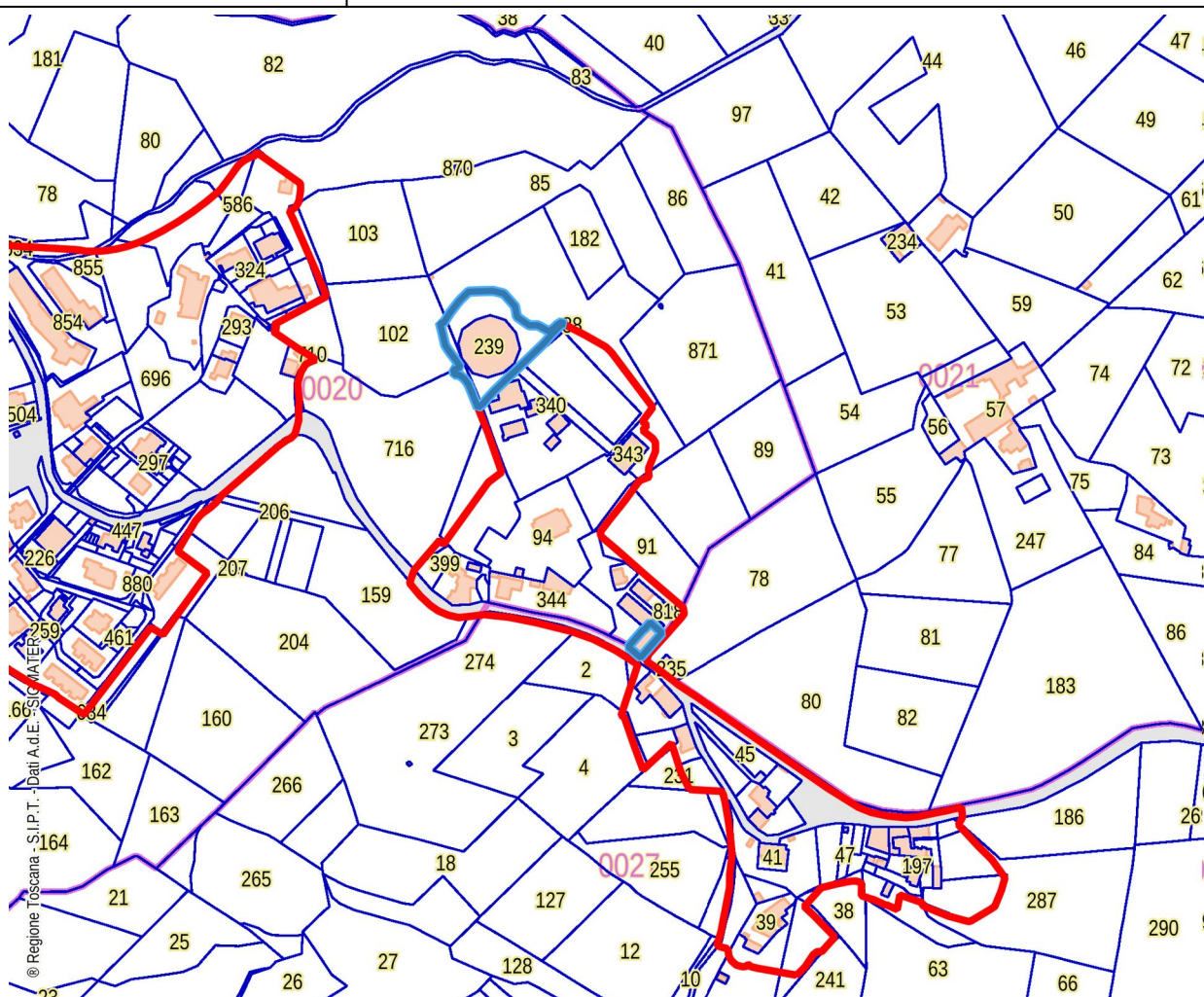
Individuazione dell'area su ortofoto 2023 (fonte: Geoscopio RT)



BAGNOLO – CANTAGALLO**RQ – TU n. 09****La Colombaia - Ville di Bagnolo**

Loc. Bagnolo

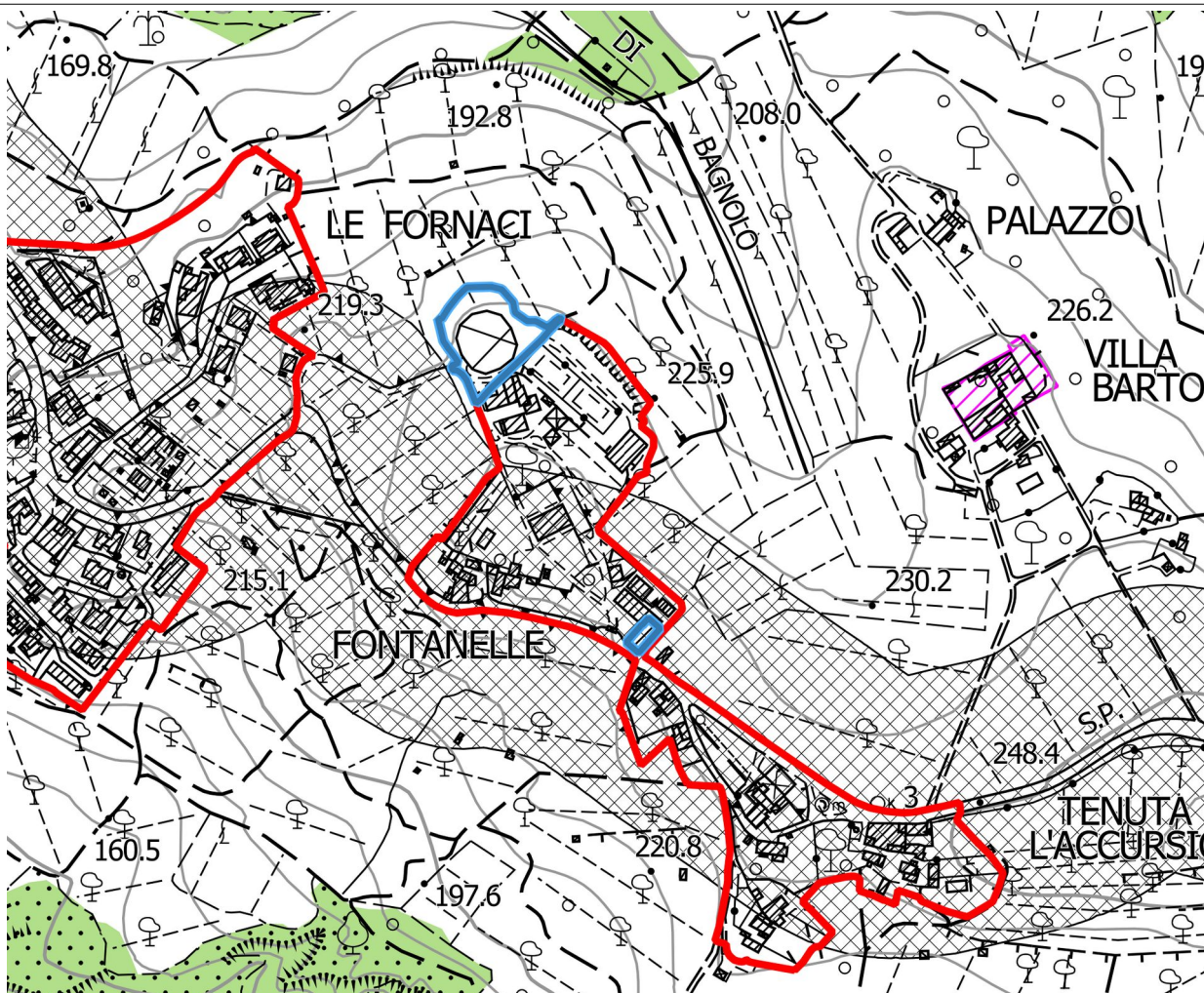
Foglio	Particella
n. 20	n. 88 (in parte), 102 (in parte), 239, 716 (in parte), 819 (in parte)

**3 – Documentazione fotografica**

n. 1 – Visuale da est verso nord ovest, su Via Imprunetana per Tavarnuzze verso la struttura da arretrare



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

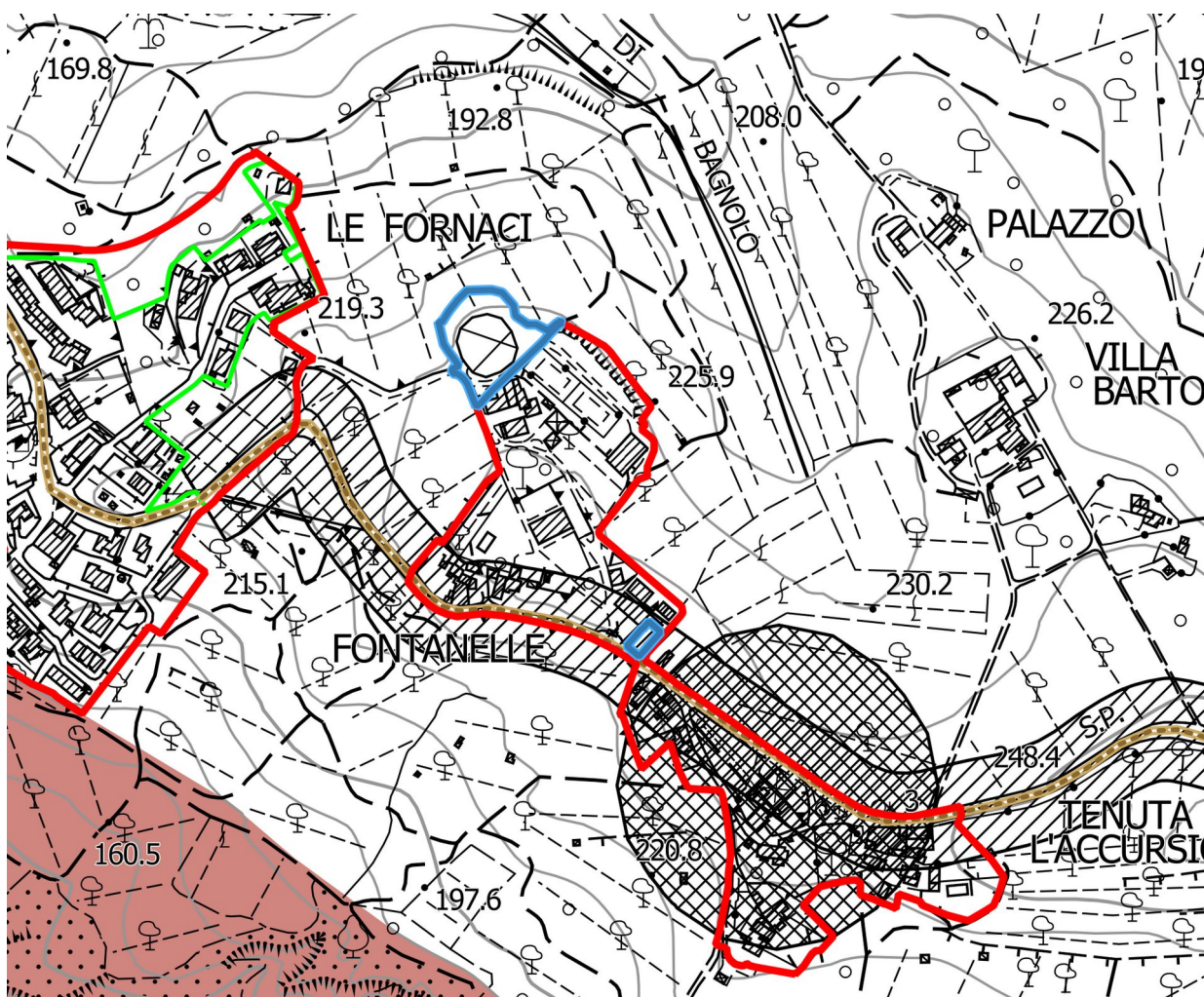
□ D.M. 23/06/1967 - Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio,

BAGNOLO – CANTAGALLO**RQ – TU n. 09****La Colombaia - Ville di Bagnolo**

Loc. Bagnolo

Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004	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]

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)
-

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area carrabile
esistente

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Edifici esistenti,
volumi da
recuperare/demolire



Parametri di progetto	Superficie territoriale circa mq 3574		
	UMI 1 - Area del galoppatoio - SE nuova edificazione mq 200 - H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra) - Destinazioni d'uso: residenziale		
	UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana e Area del galoppatoio - SE riuso mq 250 (da realizzare in adiacenza del fabbricato previsto dalla UMI 1) - H max ml 4,50 (n° 1 piani fuori terra) - Destinazioni d'uso: Artigianale		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		200
	Industriale e artigianale	250	
	Commerciale al dettaglio		
	Turistico - ricettiva		
Dotazione di standard	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) che comprenda l'intera area di riqualificazione e le due diverse Unità Minime di Intervento (UMI). Le due UMI sono attuabili in modo disgiunto, ma il progetto unitario deve garantire che anche la realizzazione di una sola delle due UMI garantisca una adeguata sistemazione dell'intera area di riqualificazione.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	Il comparto deve essere oggetto di una progettazione unitaria che comprenda gli interventi di seguito descritti. <i>UMI 1 - Area del galoppatoio</i> - Demolizione del galoppatoio esistente senza ricostruzione - Nuova edificazione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, collocato sul confine sud-est del comparto, allineato lungo la strada bianca esistente - SE max 200 NE a destinazione d'uso residenziale - H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra) <i>UMI 2 - Fabbricato su SP Imprunetana</i> - Demolizione della porzione di edificio esistente compreso nel comparto, situato lungo la SP (Sc mq 200 ca.) e contestuale		

ristrutturazione dell'altra ala dello stesso fabbricato nella parte interessata dalle opere di demolizione, con ripristino della facciata e della copertura;

- completamento del muro di cinta lungo strada in posizione arretrata (da concordare con l'ente gestore) in continuità con l'esistente;
- ricostruzione di un fabbricato a destinazione d'uso artigianale nella parte nord-ovest del comparto di riqualificazione (UMI 1 - Area del galoppatoio), allineato con il nuovo fabbricato a destinazione residenziale di cui agli interventi della UMI 1;
- SE riuso max 250 a destinazione d'uso artigianale;
- H max ml 4,50 (n° 1 piani fuori terra).

Norme per l'intero ambito

- Le aree libere risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde prevalente con caratteristiche agricole (coltivazioni ortive, oliveto ecc.); non ne è ammessa la pavimentazione né l'asfaltatura;
- la viabilità interna e le aree di parcheggio devono avere fondo permeabile (stabilizzato, terra battuta, inghiaiato) o con asfalti ecologici di colori naturali;
- le aree di margine a nord-ovest devono essere sistemate a verde alberato per una fascia di profondità minima ml 15,00, in continuità con le alberature esistenti, che non possono essere eliminate;
- l'intero ambito deve mantenere caratteristiche rurali, sono escluse le sistemazioni esterne di tipo urbano;
- i nuovi edifici devono avere le caratteristiche dell'edilizia rurale locale; sono ammessi tipologie e materiali dell'architettura contemporanea, purché correttamente inseriti e coerenti con il contesto di riferimento;
- i due nuovi fabbricati devono essere oggetto di una progettazione unitaria, nella configurazione planimetrica e negli allineamenti, e devono costituire il nuovo margine definito e qualificato dell'abitato di Bagnolo a nord-ovest;
- le opere da realizzare lungo la strada provinciale devono essere concordate con l'ente gestore (Città Metropolitana di Firenze).

Condizioni alla trasformazione

In alternativa alle azioni previste dalla presente scheda RQ, il galoppatoio può essere demolito senza ricostruzione, oppure ricostruito nelle dimensioni, forme e con l'uso uguali al manufatto preesistente (solo copertura trasparente o con pergolato, aperto su tutti i lati, fondo sterrato o a prato, struttura metallica semplicemente ancorata al terreno e priva di fondazioni continue, uso accessorio della residenza e/o delle attività agricole e di allevamento).

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004.

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area collocata nella parte nord-ovest della frazione, in prossimità del fiume Greve, circondata da aree boscate. Nell'area di trasformazione è presente l'edificio di impianto storico di due piani fuori terra con tetto a falde (edificato prima del 1956) ad uso ristorazione, aree verdi a prato ed aree con vegetazione arborea ed arbustiva. Sul lato ovest è presente inoltre un ampio piazzale asfaltato per parcheggio, fra l'edificio ed il parcheggio sono state realizzate attrezzature pavimentate all'aperto. All'edificio originario sono stati aggiunti in aderenza altri corpi di fabbrica, in prevalenza ad un piano con copertura a terrazza, che integrano i locali interni.
Finalità	Area destinata alla riqualificazione ed al rafforzamento delle destinazioni già presenti (ristorazione) con l'inserimento di nuove funzioni turistico-ricettive (albergo e ristorante).
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 11.517 • Superficie edificata esistente indicativa mq 1.230
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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

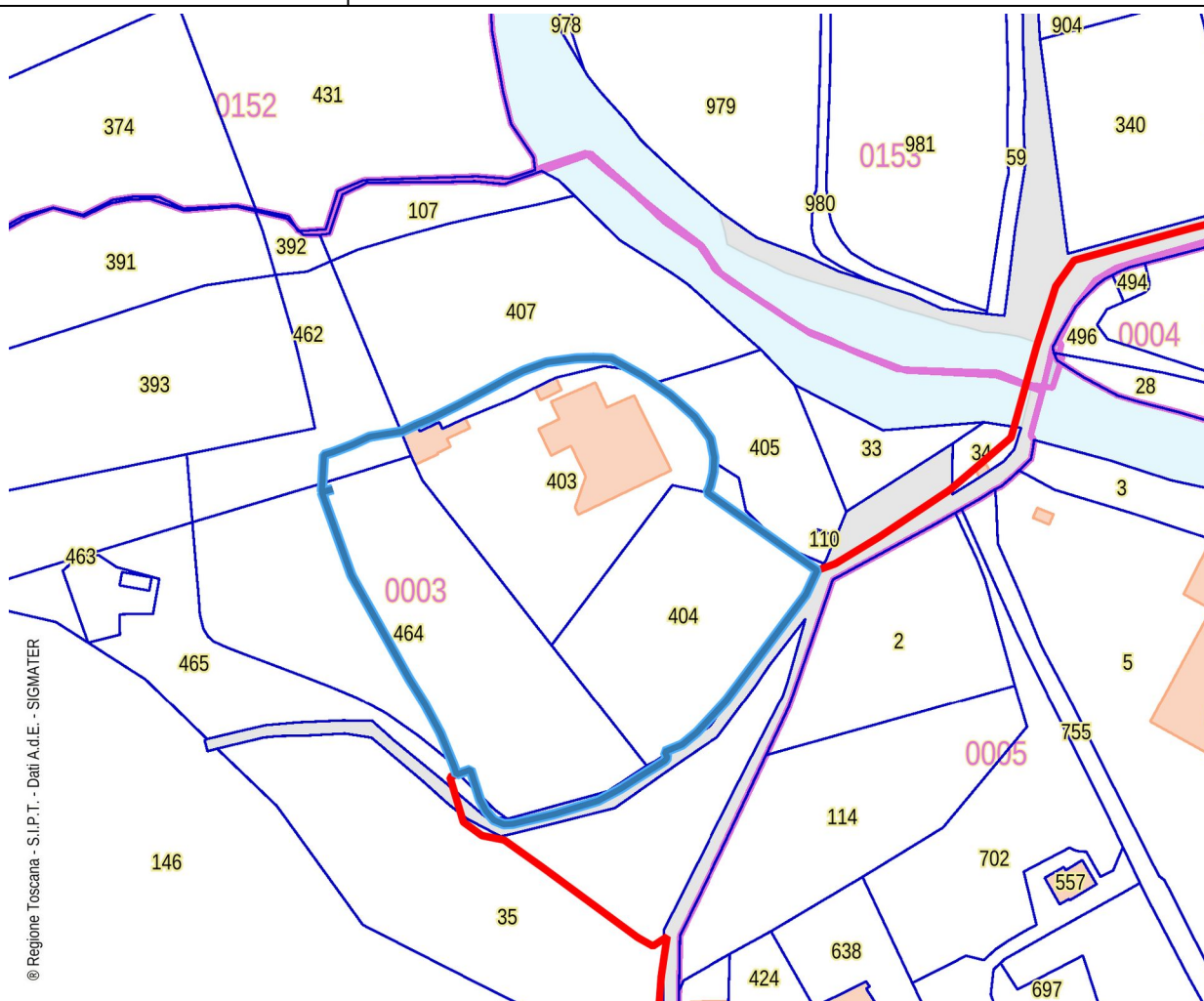


BOTTAI**RQ – TU n. 03****Via San Cristofano 2**

Loc. Bottai

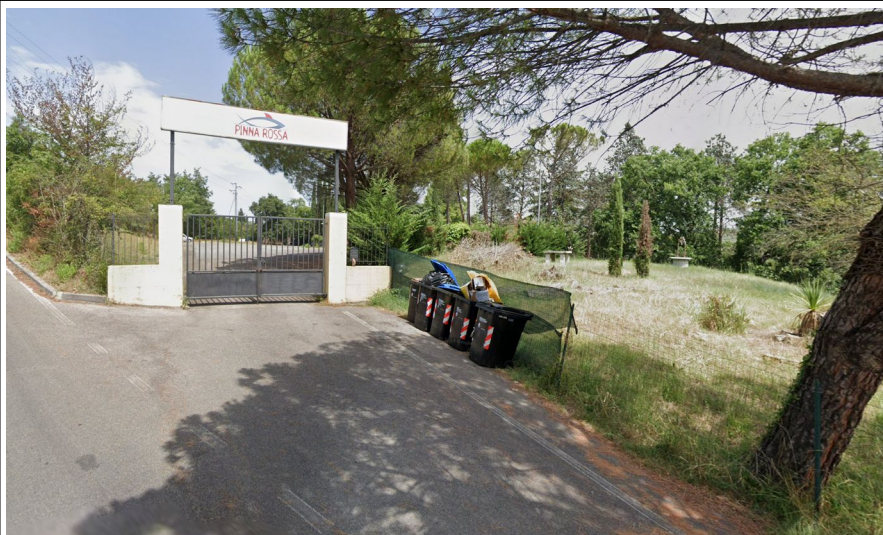
Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 3	n. 403, 404, 464 (in parte)



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord, su Via san Cristofano verso l'accesso all'area di intervento



n. 2 - Visuale da sud est verso nord ovest, su Via san Cristofano verso l'area di intervento



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

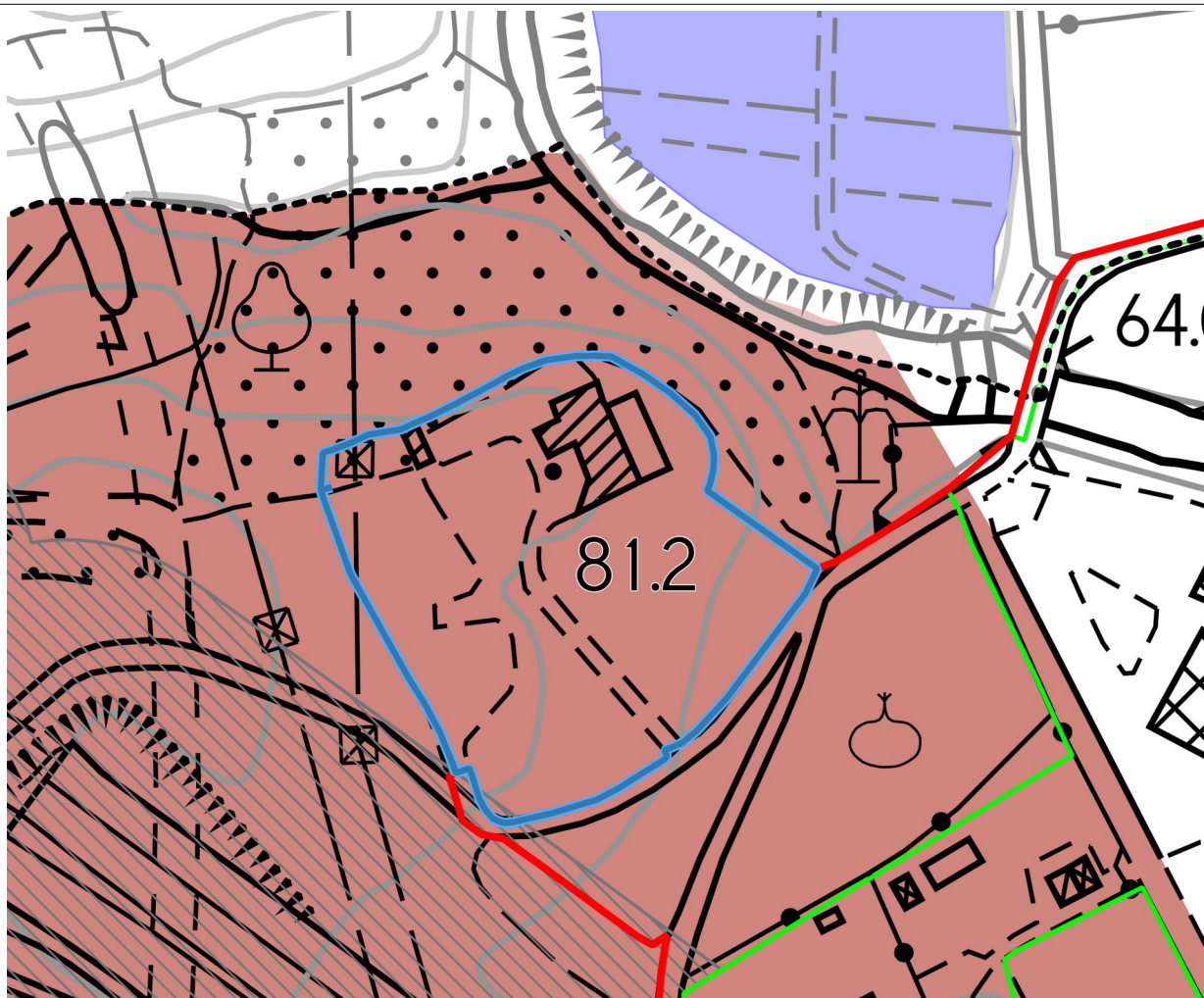
--- Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

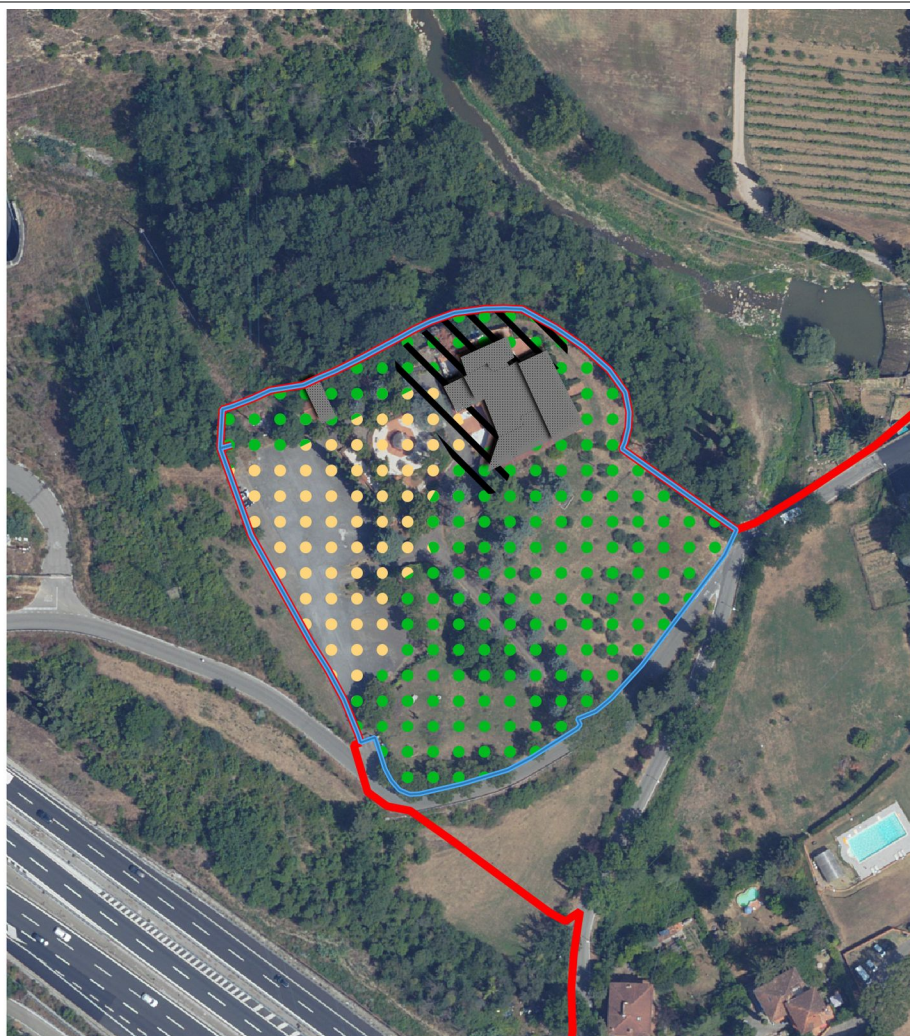
Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Edifici esistenti,
volumi da recuperare



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 11.517		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 1.000		
	H max n° 2 piani fuori terra (ml 7,00)		
	Destinazioni d'uso nuova edificazione:		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		1.000
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.		
Disposizioni normative	La nuova edificazione deve essere realizzata ad integrazione fisico-funzionale del fabbricato esistente, in modo da costituire un insieme organico e non nuclei isolati né dispersione di fabbricati nell'area di pertinenza. Per il fabbricato esistente di origine storica sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa REC-2, mentre per i corpi di fabbrica aggiunti in periodi successivi sono ammesse la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia senza aumento di volume, purché i volumi soggetti a ristrutturazione/sostituzione e la nuova edificazione costituiscano un insieme costruito organico ed integrato. Le aree boscate e le alberature ad alto fusto presenti nell'area non devono essere interessate da trasformazioni. Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura ed in generale la impermeabilizzazione di aree oggi permeabili, ad esclusione della superficie coperta dai nuovi edifici e da modeste aree pavimentate intorno a questi, per l'accesso. Nuove aree di sosta devono essere realizzate con superficie permeabile. L'intervento deve prevedere la riqualificazione delle aree libere, con implementazione delle aree verdi e delle alberature, con specie e impianto		

BOTTAI**RQ – TU n. 03****Via San Cristofano 2**

Loc. Bottai

analoghi alle aree boscate circostanti.

Non sono ammessi sbancamenti rilevanti né modifiche orografiche.

**Condizioni alla
trasformazione**

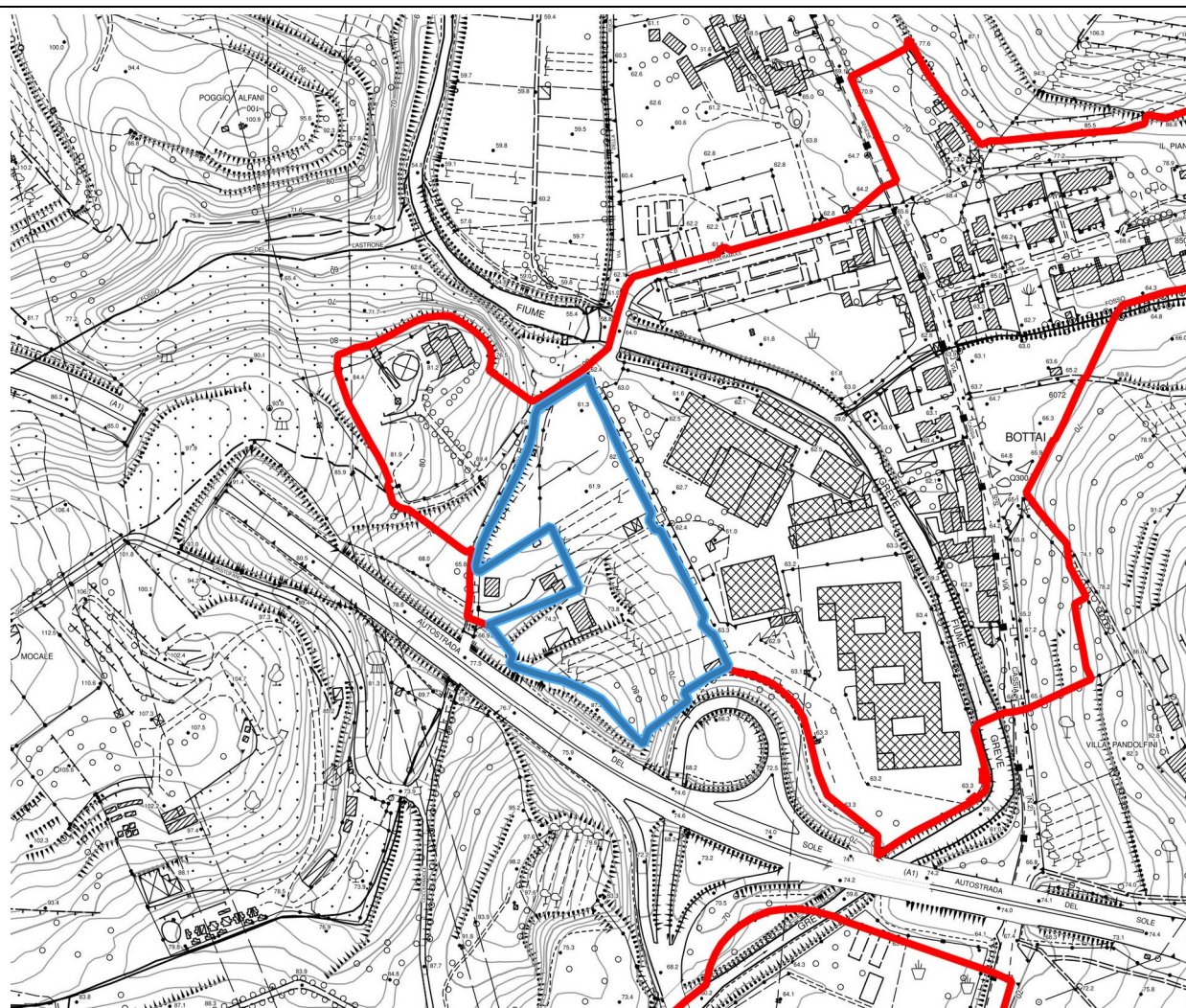
La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

BOTTAI**RQ – TU n. 10****Onlus via di Colleramole**

Loc. Bottai

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area collocata fra la zona produttiva di Bottai e l'autostrada A1. L'area e gli edifici sono attualmente di proprietà di una onlus che svolge attività sociali, ricreative, sportive e scolastiche. L'area ha una prevalenza di superficie verde, con alberature ai bordi e oliveti nella parte più a sud.
Finalità	La trasformazione è finalizzata al consolidamento ed all'ampliamento delle attività esistenti.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 21.977 • Superficie coperta indicativa edifici esistenti: Sc mq 90+150+100+110= mq 440
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

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

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



BOTTAI

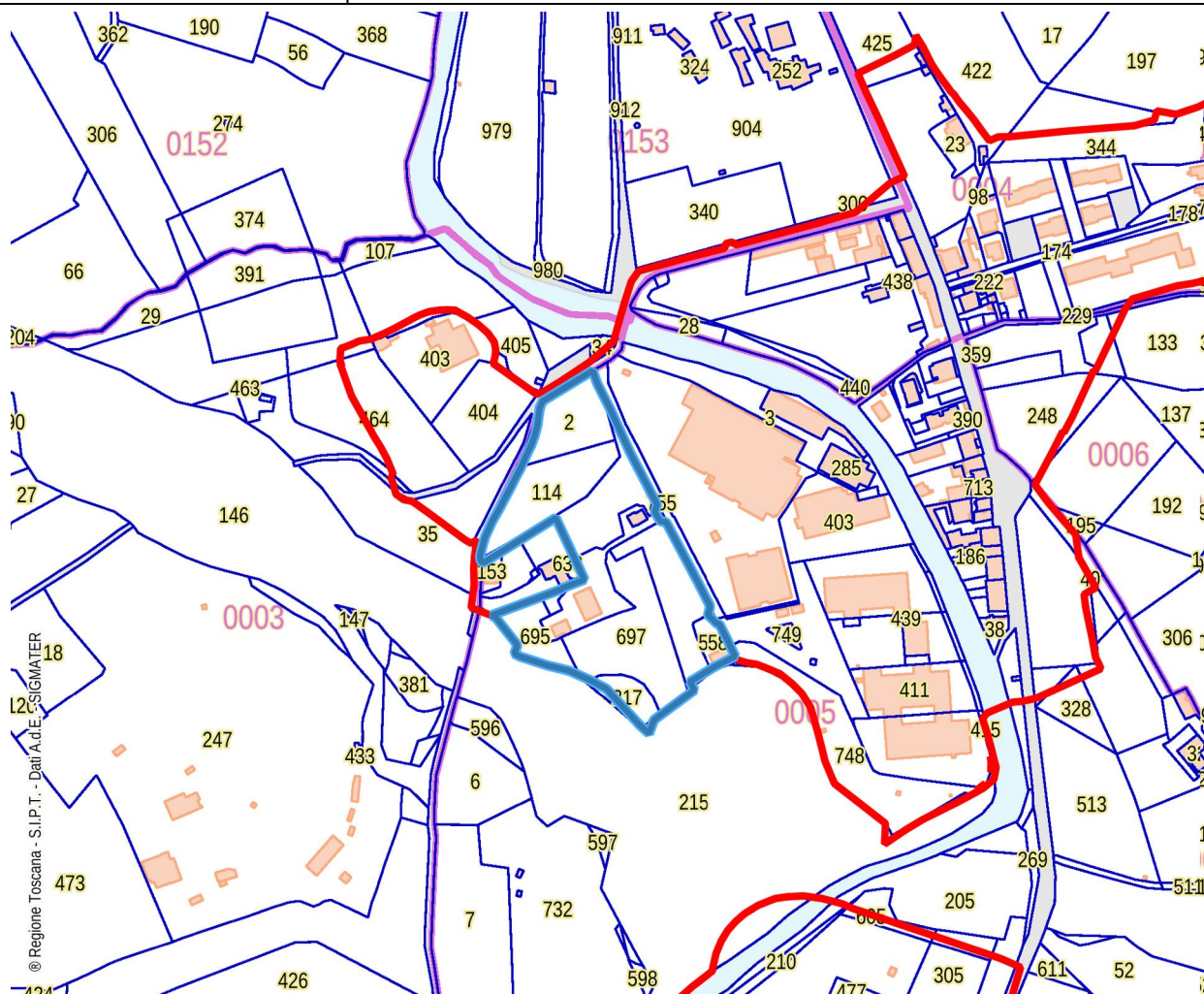
RQ – TU n. 10

Onlus via di Colleramole

Loc. Bottai

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 5	n. 2, 114, 217, 557, 695, 697, 700, 702 (in parte)



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord ovest verso sud est, su Via di Colle Ramole verso l'area di intervento



n. 2 - Visuale da nord est verso sud ovest, su Via di Colle Ramole verso l'area di intervento

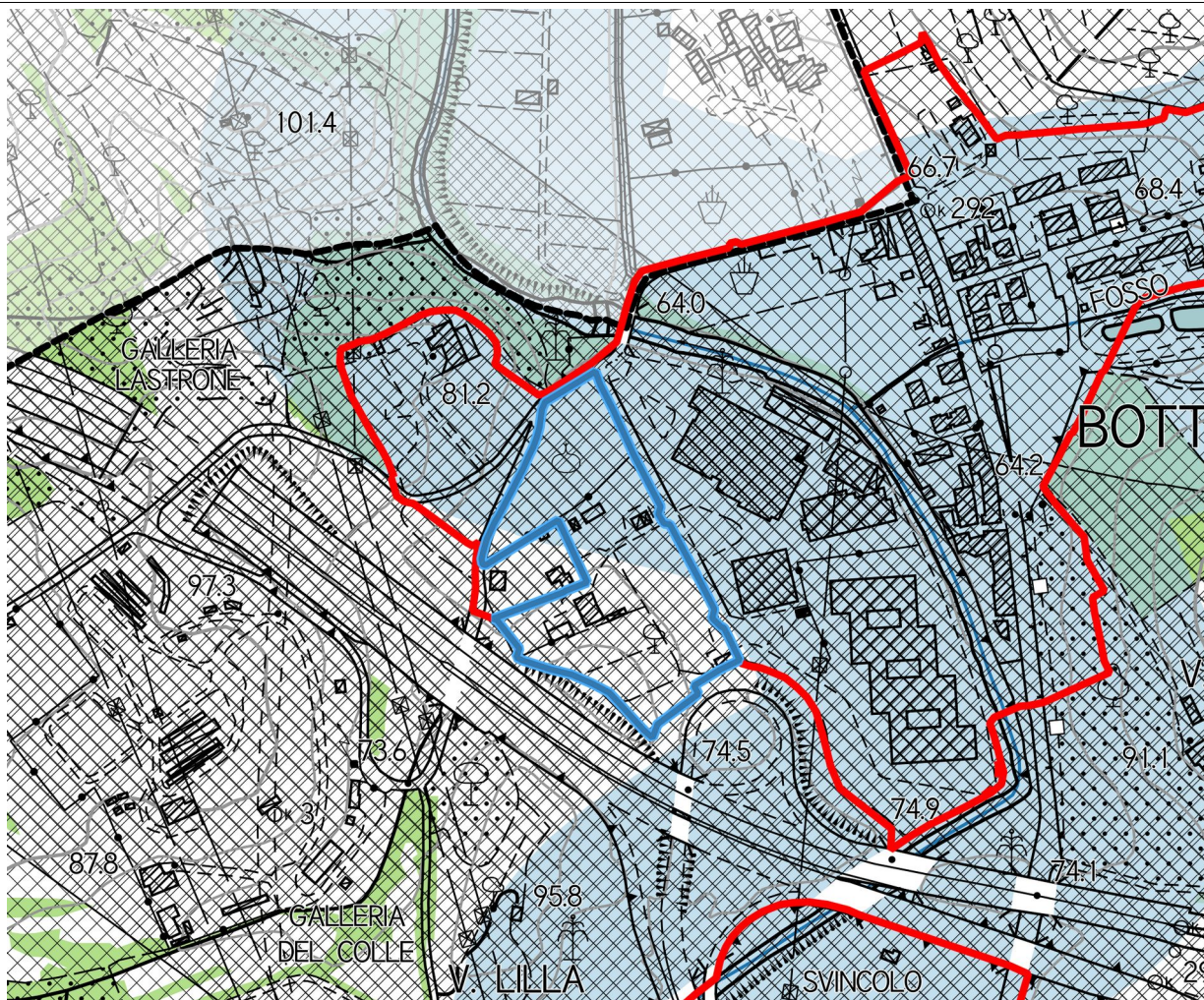


n. 3 - Visuale da est verso sud ovest, su Via di Colle Ramole verso l'accesso all'area di intervento



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

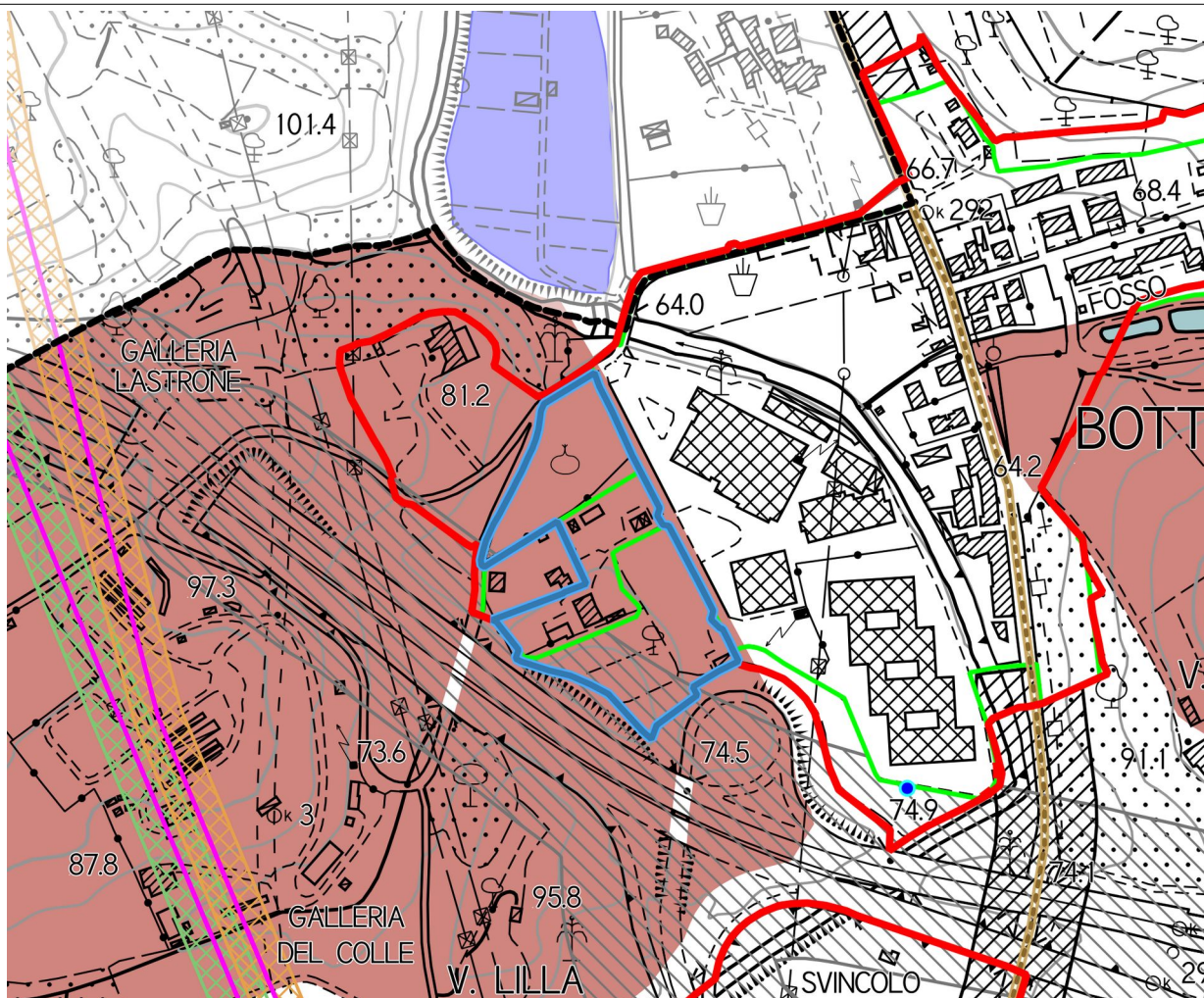
Aree tutelate

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Edifici esistenti



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 21.977		
	Sc riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 350		
	H max ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra)		
	Destinazioni d'uso: Direzionale e di servizio		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		350
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. E' ammessa la attuazione per UMI che devono essere individuate nel PUC. Il PUC deve contenere l'analisi e la schedatura degli edifici e dei manufatti esistenti nonché gli interventi ammessi sui singoli edifici. La convenzione stabilirà le modalità di uso pubblico delle attrezzature e delle attività scolastiche.		
Opere preliminari all'intervento	Relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco in tutto l'ambito, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione. Analisi e schedatura degli edifici e dei manufatti esistenti, della loro consistenza dimensionale e del valore architettonico e/o testimoniale.		
Disposizioni normative	E' previsto il consolidamento e l'ampliamento delle attività esistenti negli edifici e nelle aree libere, che devono rimanere in prevalenza destinate a verde, parco, attrezzature sportive all'aperto. La parte nord dell'area è destinata a campi sportivi all'aperto, con fondo permeabile. Gli edifici principali esistenti sono soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa REC-1 o REC-2, in relazione del valore risultante dalla schedatura e dal rilievo preliminare. Non è consentita la demolizione dell'edificio principale esistente (F. 3 part. 522) né degli edifici minori e dei manufatti che rivestano valore architettonico e/o testimoniale. E' ammesso l'ampliamento all'interno della sagoma o in addizioni funzionali		

	agli edifici esistenti con incremento max del 20% della SE esistente, purché gli ampliamenti risultino coerenti con l'esistente e si configurino come completamento tipologico. Per i manufatti legittimi minori ed accessori sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed incremento max del 20% della SE esistente, anche con diversa collocazione nell'area o in accorpamento ad edifici esistenti. E' ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad attività sociali e/o scolastiche con SE max mq 300, H max ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra), da realizzare nella parte est dell'area, in prossimità degli edifici principali esistenti (indicativamente parte a nord delle particelle 697 e 701 foglio 3). E' ammessa la realizzazione di 1/2 corpi per servizi di SE max totale mq 50, connessi alla piscina ed ai campi sportivi (servizi, spogliatoi ecc.). E' ammessa la realizzazione di aree di parcheggio alberato, con fondo permeabile. Devono essere tutelate ed implementate le alberature ad alto fusto esistenti e le aree ad oliveto. Le aree libere devono essere mantenute a verde ed a parco, anche attrezzato con strutture leggere e prive di fondazioni, per lo svolgimento di attività all'aperto. Per i nuovi fabbricati e per gli ampliamenti è consentito l'uso di linguaggi architettonici contemporanei, purché di elevata qualità formale e funzionale e correttamente inseriti nel contesto costruito e paesaggistico.
Condizioni alla trasformazione	Le trasformazioni devono rispettare le fasce di rispetto stradale dell'autostrada A1 (strada di tipo A) per la porzione a sud dell'area, esterna al centro abitato (ml 60), e per la porzione a nord dell'area, interna al centro abitato (ml 30), ai sensi degli artt. 26 e 28 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 'Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada' e ss.mm.ii. Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018). La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

FALCIANI**RQ – TU n. 02****Via SP3 Chiantigiana/Via SS2 Cassia**

Loc. Falciani

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	3 – Fondovalle della Greve
Descrizione	L'area è collocata alla biforcazione della SS 2 Cassia dalla SP 3 Chiantigiana per Ferrone, e comprende una porzione interna di un fabbricato collocato lungo la SP e l'area di pertinenza, dove è presente un'attività commerciale.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione ed all'ampliamento della attività commerciale esistente, connessa alla mobilità ciclabile.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 808 • Superficie coperta esistente (SC) circa mq 150 ca.
Categorie d'intervento	Riuso (sopraelevazione edificio esistente)

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



FALCIANI

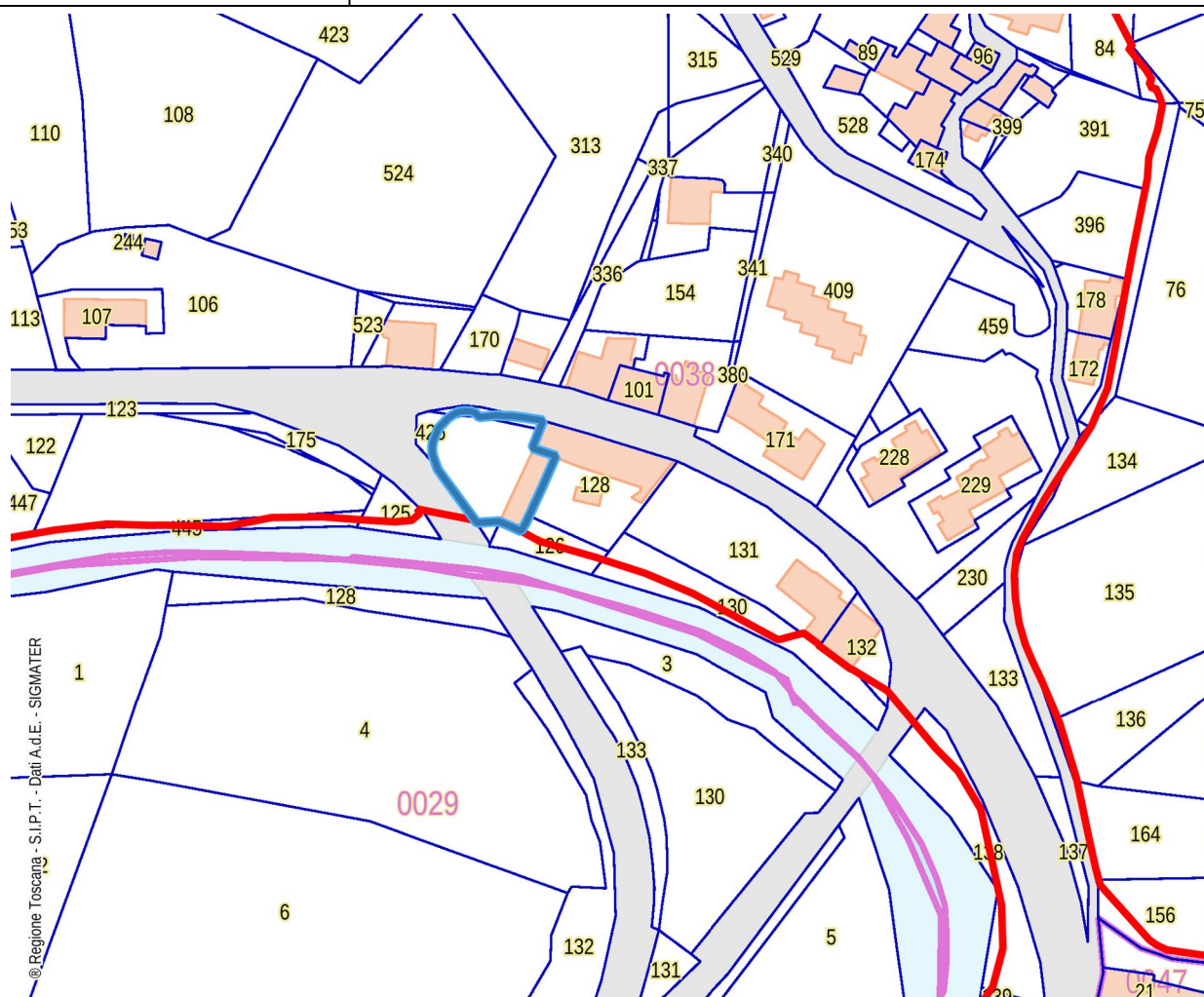
RQ – TU n. 02

Via SP3 Chiantigiana/Via SS2 Cassia

Loc. Falciani

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 38	n. 127



FALCIANI

RQ – TU n. 02

Via SP3 Chiantigiana/Via SS2 Cassia

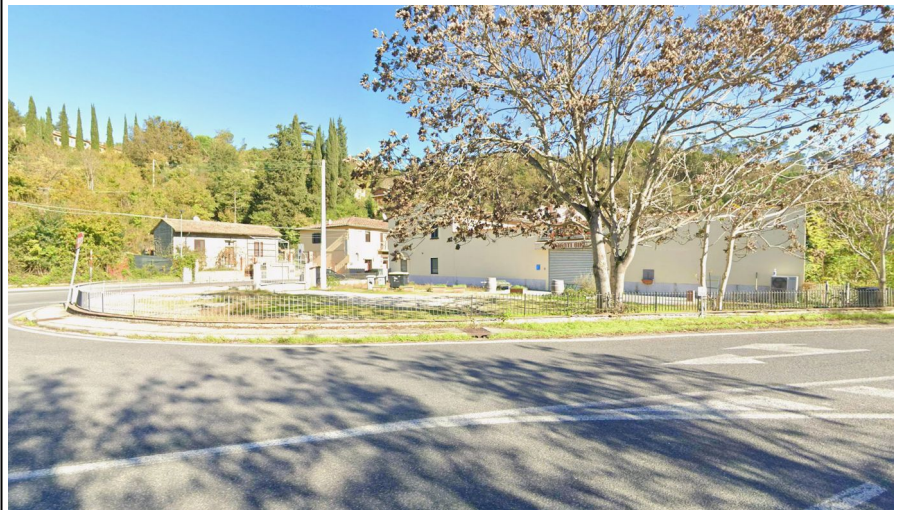
Loc. Falciani

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord ovest verso sud est, su Via Chiantigiana per Ferrone verso l'area di intervento

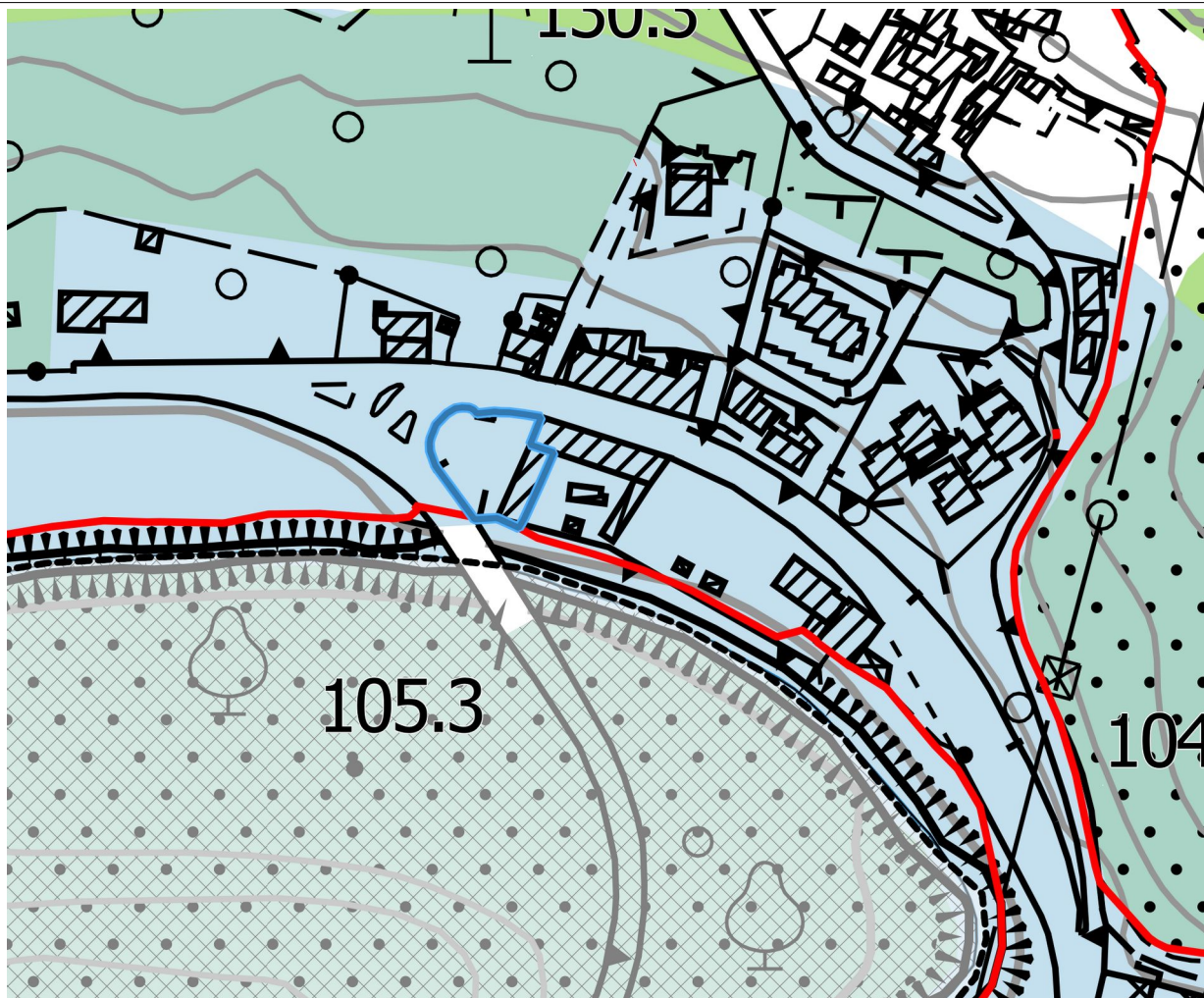


n. 2 - Visuale da sud ovest verso nord est, su SS 2 verso l'area di intervento



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

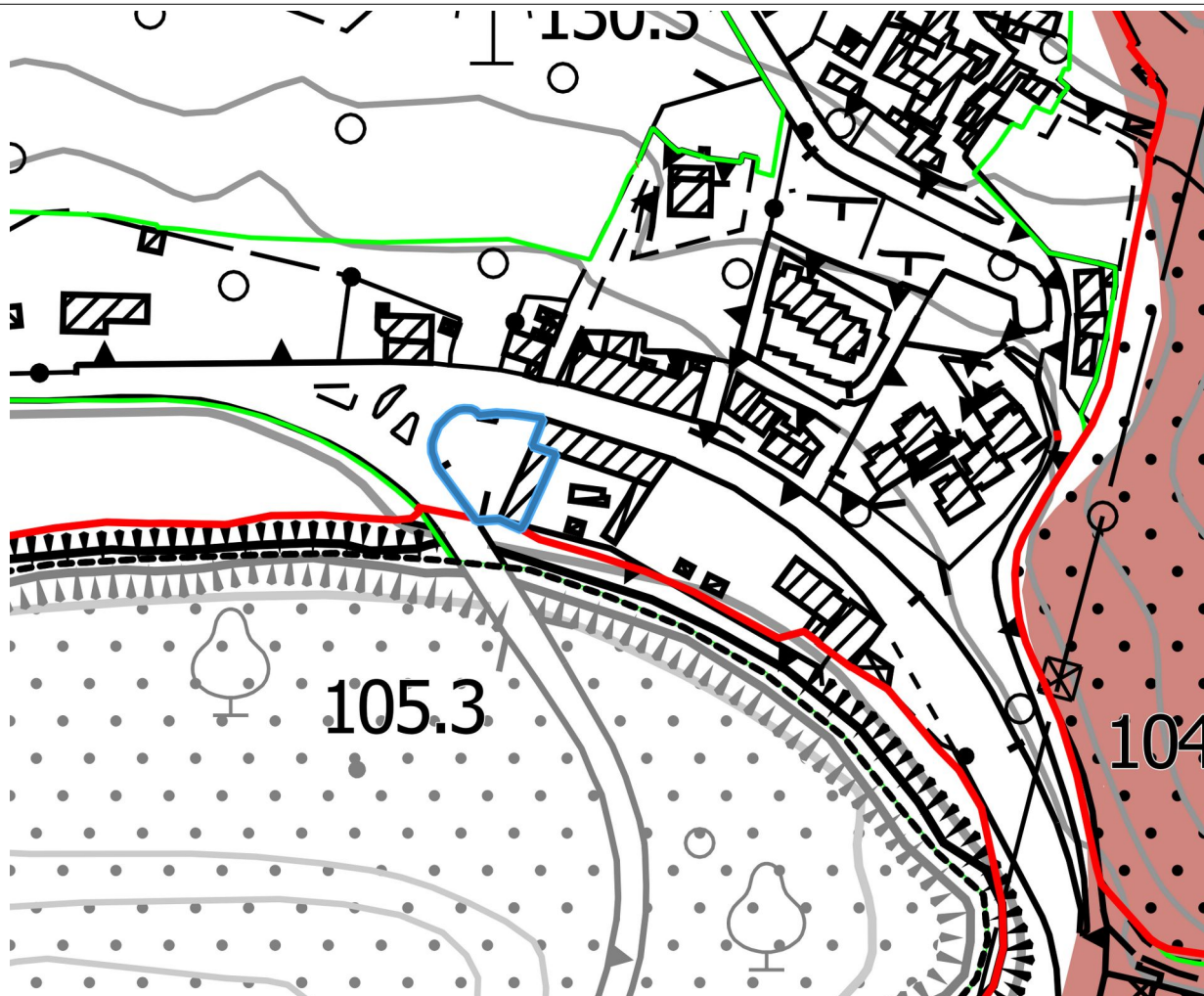
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale**Legenda**

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Edifici esistenti,
volumi da recuperare



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 808		
	SE riuso mq 340 ca. (esistente + sopraelevazione + porticato)		
	Altezza massima fuori terra 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	340	
	Turistico - ricettiva		
Dotazione di standard	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Da valutare in PUC, monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	Interventi ammessi: sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente (150 mq Sc da CTR) fino a complessivi 300 mq (esercizio di vicinato). Il piazzale antistante al fabbricato può essere destinato a parcheggio e verde. E' ammessa la realizzazione di tettoie oppure di un porticato aderente al fabbricato, aperto o chiuso con vetrate, di SE max totale mq 40, per esposizione e/o manutenzione. Gli interventi devono garantire la qualità architettonica e non costituire elemento di degrado delle pertinenze.		
Condizioni alla trasformazione	Deve essere mantenuta la fascia verde alberata lungo la Cassia. La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.		

SAN GERSOLE'**RQ – TU n. 11****Via Montauto**

Loc. San Gersolè

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area di modeste dimensioni, collocata nella frazione di San Gersolè', all'interno della via Montauto da cui vi si accede con viabilità privata. Nell'area sono presenti manufatti e annessi. Sui bordi nord (lungo la strada di accesso) e sud (a confine con la zona di verde pubblico) dell'area sono presenti gruppi di alberature ad alto fusto.
Finalità	Riqualificazione con realizzazione edificio residenziale.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 768 • Superficie edificata esistente mq ND
Categorie d'intervento	Nuova edificazione

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



Via Montauto
Loc. San Gersolè

Individuazione dell'area su mappa catastale

© Regione Toscana - S.I.P.T. - Dati/Azi. - SIGMATER

6

007

36

18

47

A

1

366

2

3

4

6

189

264

258

7

182

183

126

134

135

136

93

316

318

319

187

182

270

257

199

19

12

465

339

342

253

4

77

298

278

311

280

319

322

275

309

328

329

255

479

94

11

95

342

92

73

180

127

131

104

323

328

332

34

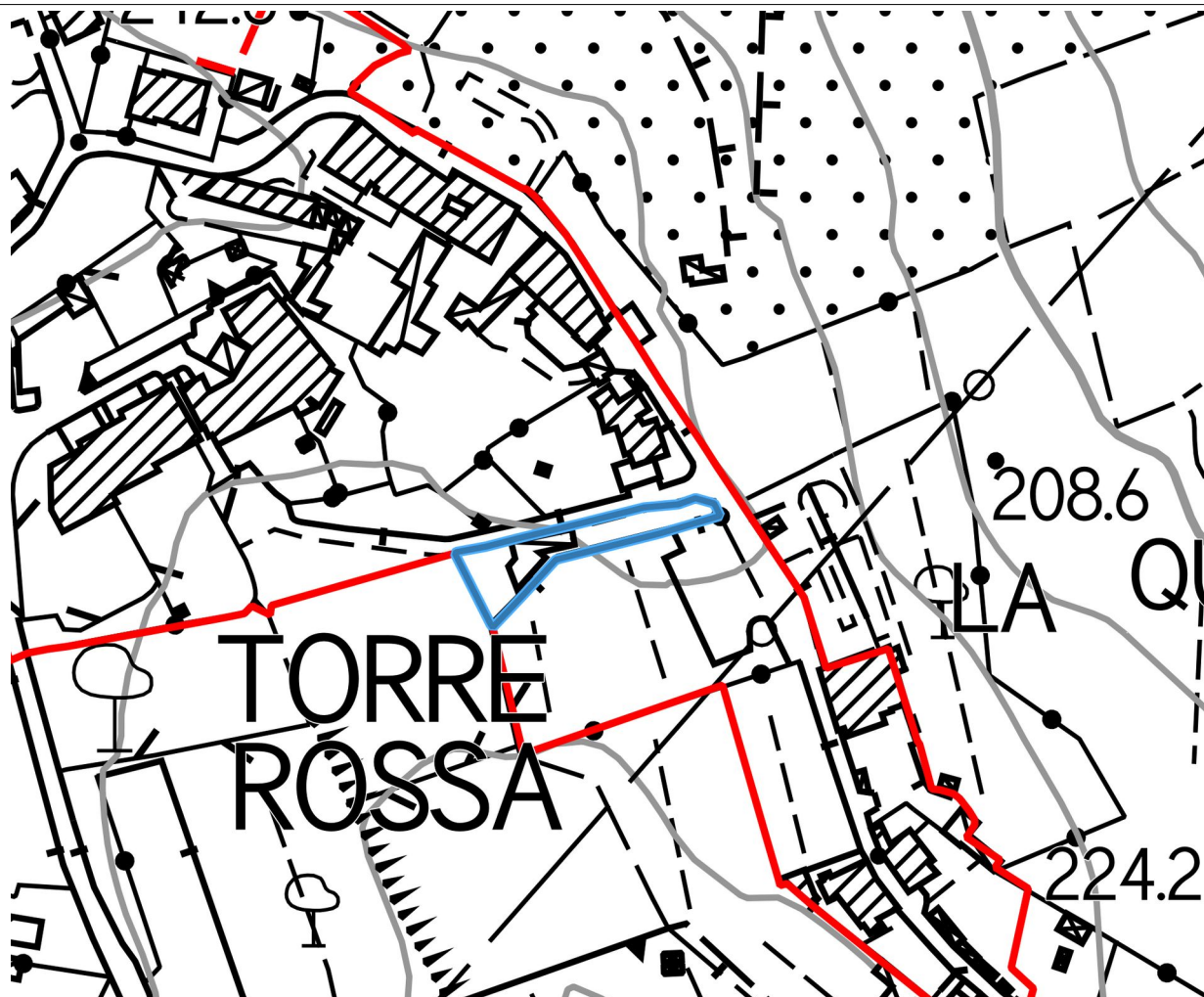
3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da nord verso sud ovest, su Via Montauto verso l'accesso all'area di intervento



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

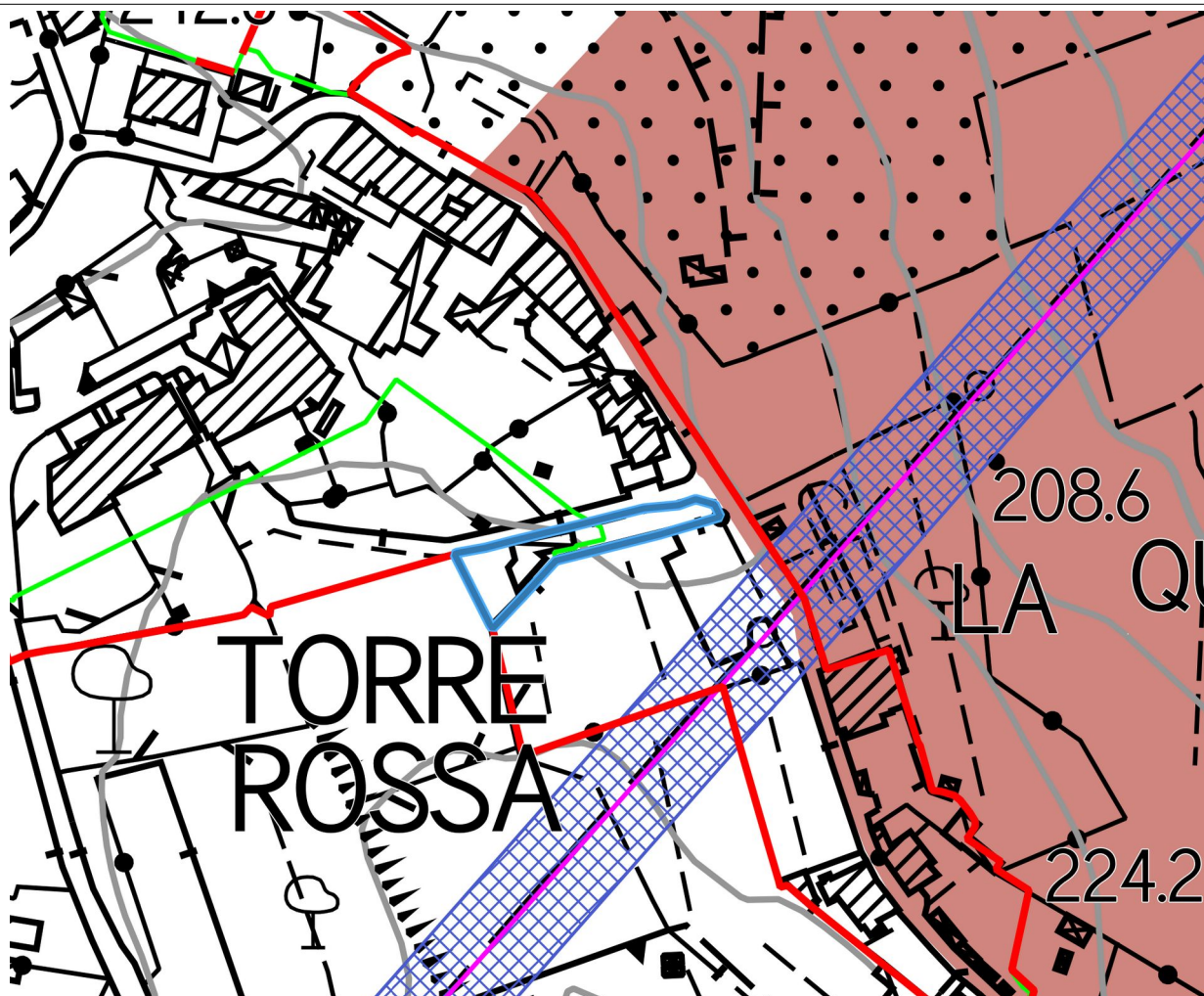
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

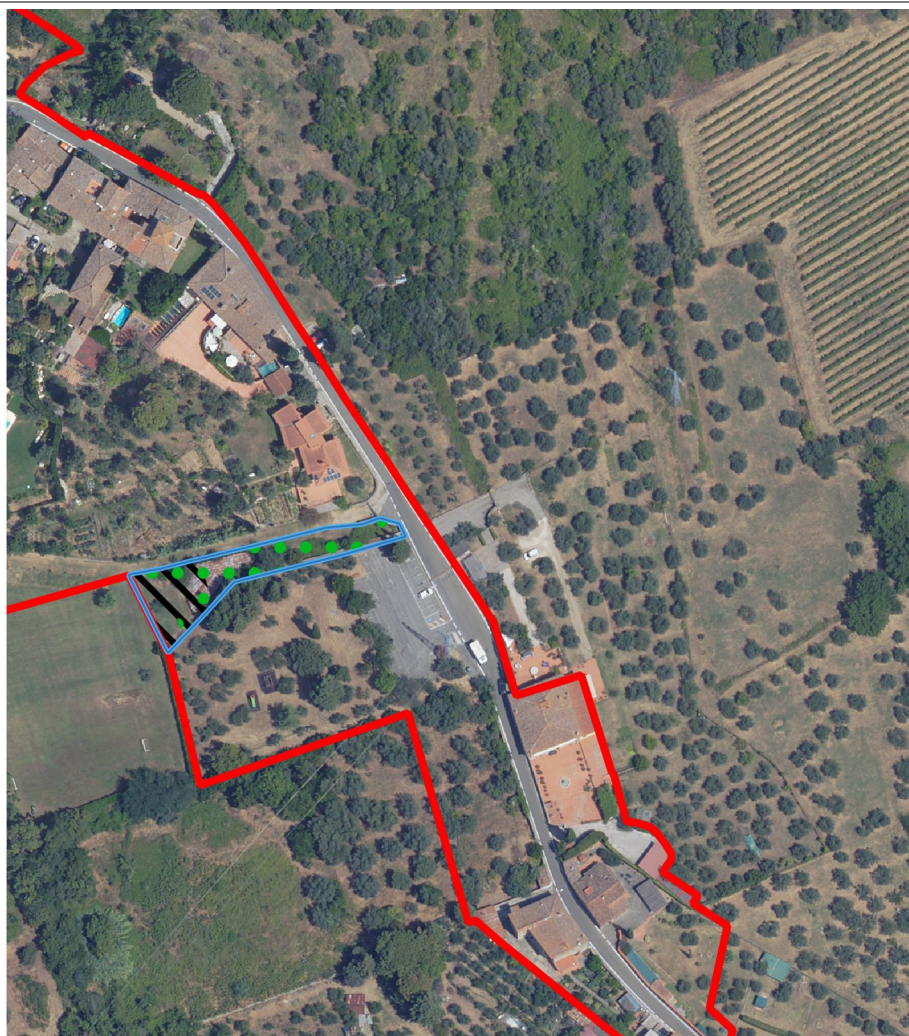
 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 768		
	SE riuso mq 0,00		
	SE nuova edificazione mq 150		
	H max ml 7,00 (n° 2 piani fuori terra)		
	Destinazioni d'uso: Residenziale		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		150
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
	Turistico - ricettiva		
Dotazione di standard	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
Modalità di attuazione	Da definire in PUC, monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	Rilievo delle alberature ad alto fusto presenti.		
Disposizioni normative	Previo eliminazione dei manufatti e degli annessi esistenti, è ammessa la riqualificazione dell'area e la realizzazione di un modesto nuovo fabbricato residenziale. La SE totale indicata è totale e massima, comprensiva dell'esistente soggetto a demolizione. E' prescritta la conservazione delle alberature ad alto fusto presenti sui bordi nord (lungo la strada di accesso) e sud (a confine con la zona di verde pubblico), fatte salve motivazioni fito-sanitarie documentate.		
Condizioni alla trasformazione	Eliminazione dei manufatti e degli annessi presenti.		

TAVARNUZZE**RQ – TU n. 01****Ex argenteria via Barducci**

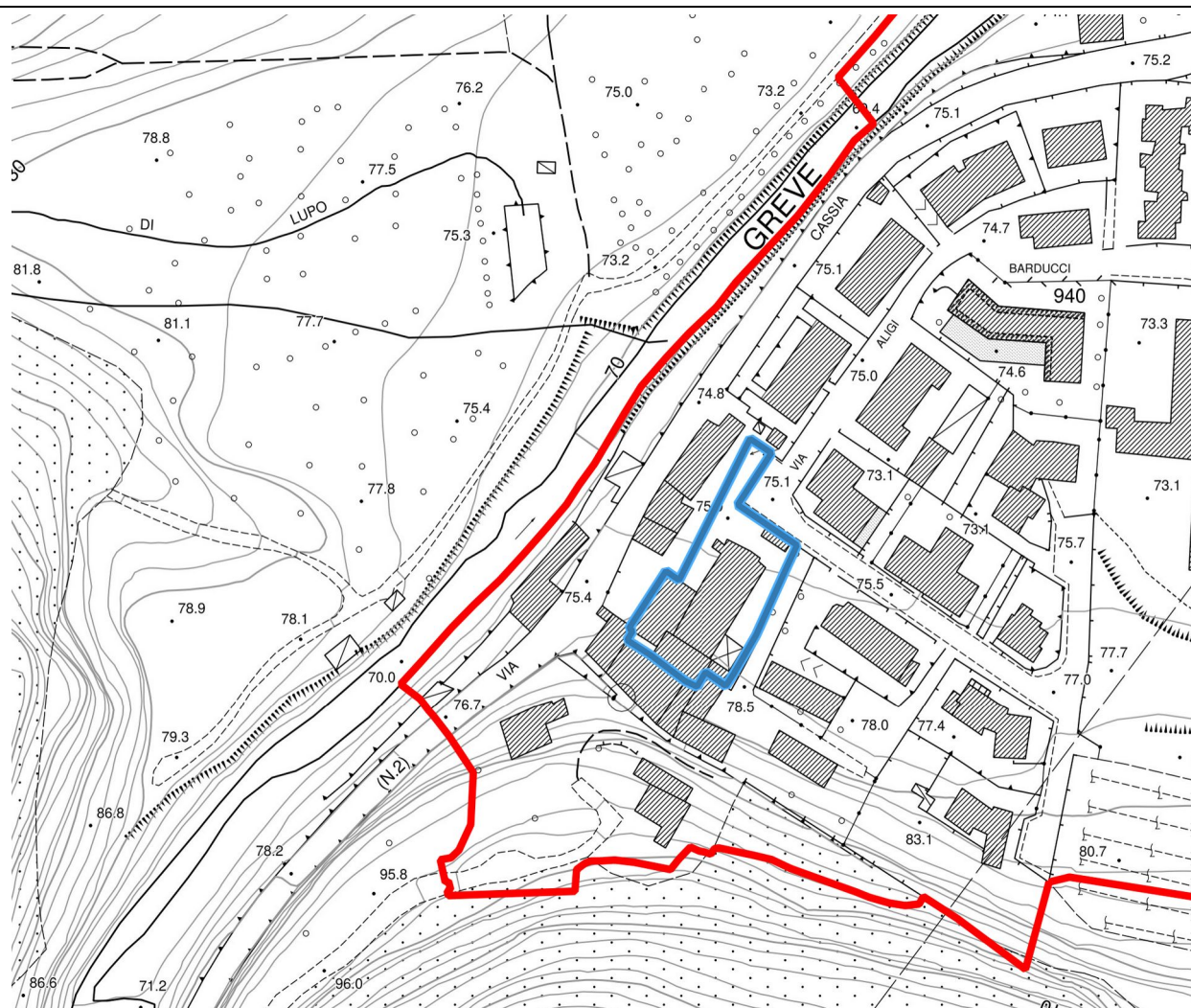
Loc. Tavarnuzze

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area situata nella parte sud-ovest del tessuto urbano di Tavarnuzze, dove è presente un edificio dismesso, già a destinazione d'uso artigianale (ex argenteria), privo di valore.
Finalità	Trasformazione finalizzata alla riqualificazione fisico-funzionale ed al riuso di edificio dismesso.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 1.494 • Superficie edificata esistente circa mq 2.100
Categorie d'intervento	Riuso

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



TAVARNUZZE

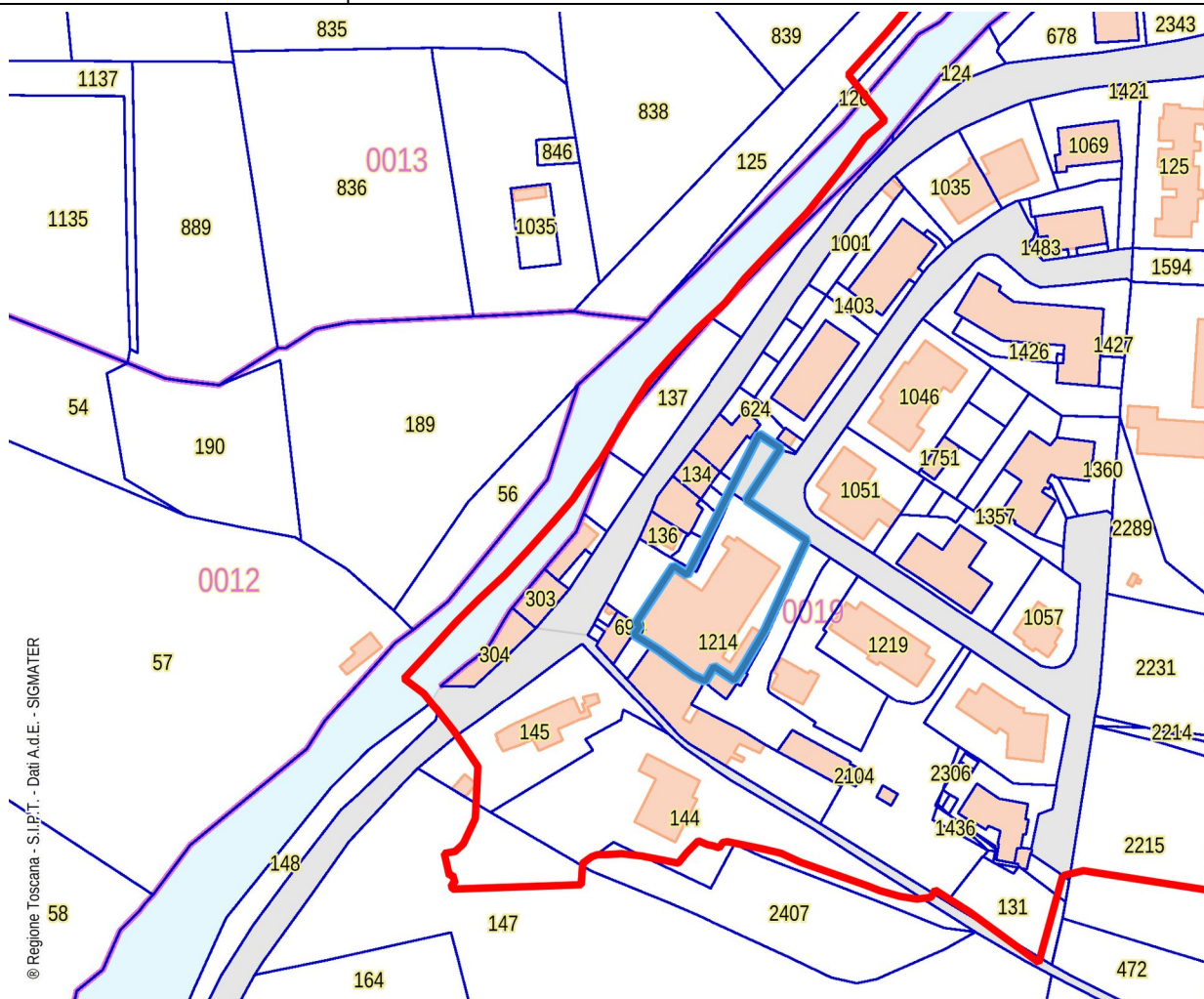
RQ – TU n. 01

Ex argenteria via Barducci

Loc. Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 19	n. 1214, 1997



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da ovest
verso est, su Via Cassia
verso le strutture da
recuperare



n. 2 – Visuale da nord
verso sud, su Via Barducci
verso le strutture da
recuperare



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)

TAVARNUZZE

RQ – TU n. 01

Ex argenteria via Barducci

Loc. Tavarnuzze

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]

TAVARNUZZE

RQ – TU n. 01

Ex argenteria via Barducci

Loc. Tavarnuzze

- ☐ 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Edifici esistenti,
volumi da recuperare



TAVARNUZZE**RQ – TU n. 01****Ex argenteria via Barducci**

Loc. Tavarnuzze

7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 1.494		
	SE riuso mq 2.100		
	SE nuova edificazione mq 0,00		
	H max per interventi che comportano demolizione e ricostruzione: ml 10 (pari a 3 piani fuori terra)		
	H max per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa: pari all'esistente		
	Destinazioni d'uso: Residenziale		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale	2.100	
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Da definire in sede di progettazione, monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Per interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia: Piano di Recupero esteso a tutta l'area. Per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa: Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ricostruttiva e sostituzione edilizia, senza aumento di SE e di volume edificato. Data la posizione all'interno del tessuto edificato, dovrà essere garantita l'accessibilità all'edificio ed adeguati spazi di sosta per le auto, per evitare criticità nelle aree e nella viabilità circostanti.		
Condizioni alla trasformazione	La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.		

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitani
Descrizione	Area in lieve declivio, situata ad est di Tavarnuzze fra via Cooperazione (a nord) e via di Baruffi (a sud); fra le due strade vi è un dislivello e gli edifici sono posti alla quota di via di Baruffi. Con accesso da via di Baruffi, nell'area sono presenti i seguenti fabbricati: • un fabbricato di due piani fuori terra di vecchia costruzione e con tetto a capanna, oggi dismesso ed in stato di parziale degrado; • con accesso dalla stessa via di Baruffi ed adiacente al precedente, un fabbricato a tipologia produttiva, già occupato da attività artigianale (conceria), oggi dismesso e in stato di degrado; • addossati ai precedenti ed affacciati sul lato nord, a quota inferiore rispetto a via Cooperazione, sono presenti vecchi fabbricati, già ad uso produttivo, in stato di grave degrado fisico-funzionale, ed altri manufatti non in muratura, connessi al precedente uso; • sul lato nord, in prossimità della via Cooperazione, è presente la ciminiera in laterizio che testimonia la preesistente attività produttiva. Nella parte a est dell'ambito è presente un tratto tombato del fosso Baruffi, a monte del torrente Pescina in cui confluisce, per il quale è prescritta la distanza di mt 10,00 per le nuove costruzioni ed altre prescrizioni, ai sensi della LR 41/2018, art. 3.
Finalità	Finalità della trasformazione la riqualificazione dell'area e degli edifici presenti, superando il degrado fisico e funzionale, al fine di ottenere una configurazione dell'ambito che risulti congrua rispetto al tessuto edificato di impianto storico, a prevalente uso residenziale, a cui l'area appartiene.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 1.957 • Superficie edificata esistente circa mq 1.030
Categorie d'intervento	Riuso (Ristrutturazione urbanistica)

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



TAVARNUZZE

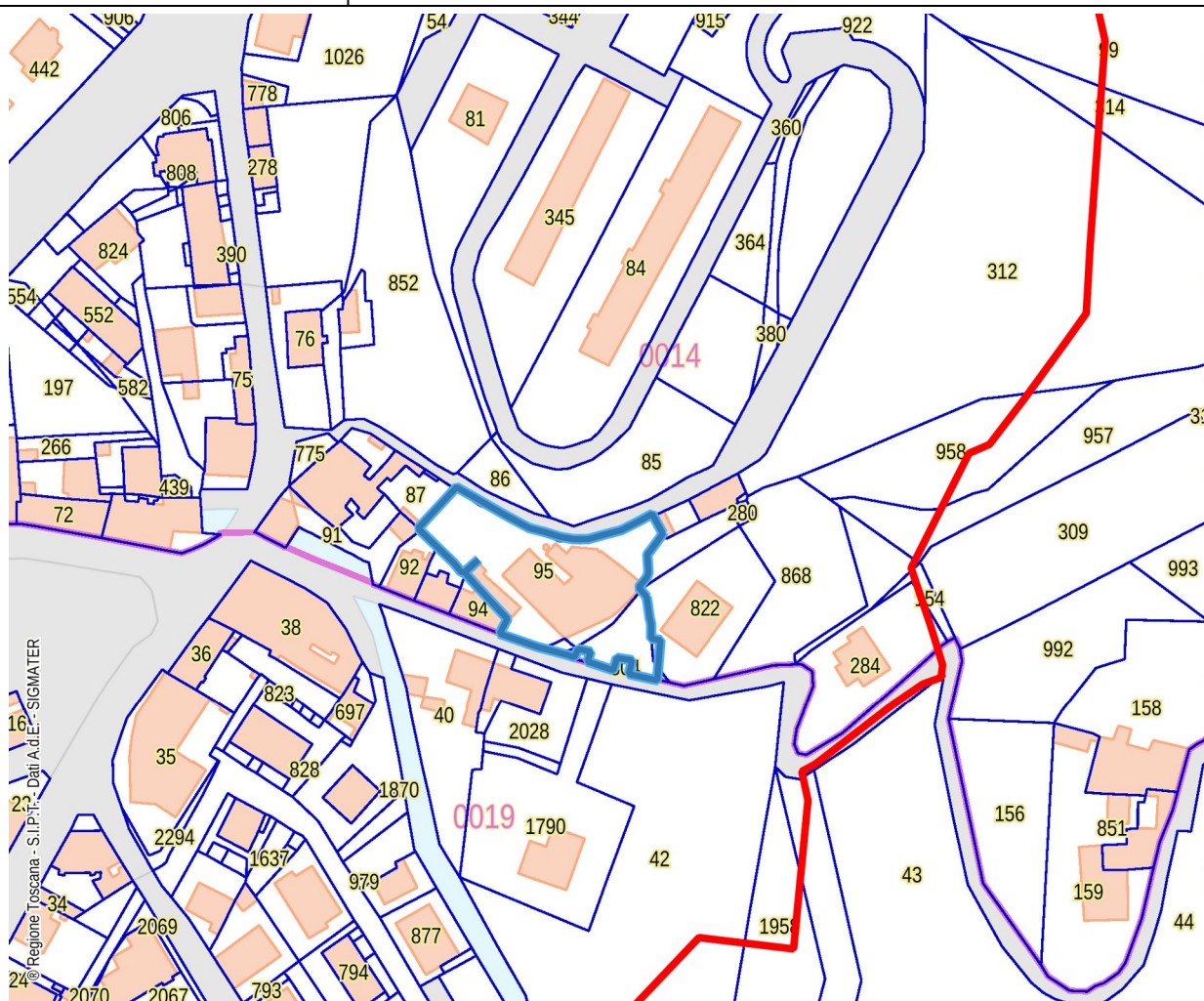
RQ – TU n. 08

Via Cooperazione/Via di Baruffi

Loc. Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 14	n. 95, 780, 959,



3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord ovest, su Via dei Baruffi verso l'accesso all'area di intervento



n. 2 – Visuale da nord ovest verso sud est, su Via Cooperazione verso l'area di intervento



TAVARNUZZE

RQ – TU n. 08

Via Cooperazione/Via di Baruffi

Loc. Tavarnuzze

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree verdi libere o
attrezzate di filtro

 Tracciato carrabile
di progetto



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 1.954		
	SE riuso mq 1.030		
	SE nuova edificazione mq 0,00		
	H max ml 7,80 (n° 2 piani fuori terra più piano sottotetto)		
	Destinazioni d'uso: Residenziale prevalente ed eventuali servizi connessi (direzionale e servizi, commerciale di vicinato, artigianato di servizio alla residenza)		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale	1.030	
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		
Dotazione di standard	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio		
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Da valutare in PUC quote di parcheggi e verde pubblici, parzialmente monetizzabili.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. La Convenzione dovrà definire le dotazioni pubbliche di verde e di parcheggi connesse alla trasformazione.		
Opere preliminari all'intervento	--		
Disposizioni normative	Realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale. Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica. Le nuove costruzioni devono integrarsi con il tessuto edificato in cui l'ambito è inserito, garantendo la coerenza tipo-morfologica. Le pertinenze devono essere sistemate in prevalenza a verde, con equipaggiamento vegetazionale da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive caratteristiche dell'ambito fluviale limitrofo. Le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e delle aree libere (pertinenze, giardini, viabilità e parcheggi) dovranno essere di elevata qualità architettonica ed ambientale, con superfici permeabili idonee per il drenaggio delle acque superficiali. I sistemi di illuminazione degli spazi aperti (viabilità, parcheggi, giardini ecc.) dovranno essere a basso impatto ambientale e nel rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso (direzione verso il basso, accensione a chiamata, illuminazione non diretta). Per il tratto del fosso Baruffi interno dell'area di intervento, è prevista la rinaturalizzazione, con la rimozione delle tubazioni interrato e la		

TAVARNUZZE**RQ – TU n. 08****Via Cooperazione/Via di Baruffi**

Loc. Tarnuuzze

ricostruzione dell'alveo e/o ogni altra opera prescritta dagli studi idraulici.
La ciminiera in laterizio esistente su via Cooperazione deve essere conservata e messa in sicurezza.
La trasformazione deve prevedere contestualmente la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità, che colleghi Via Cooperazione a nord con via Baruffi a sud.

**Condizioni alla
trasformazione**

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni del bene paesaggistico Dlgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. c), vincolo fluviale del fiume Greve.

TAVARNUZZE**RQ – TU n. 12****Via Barducci/SS 2 Cassia**

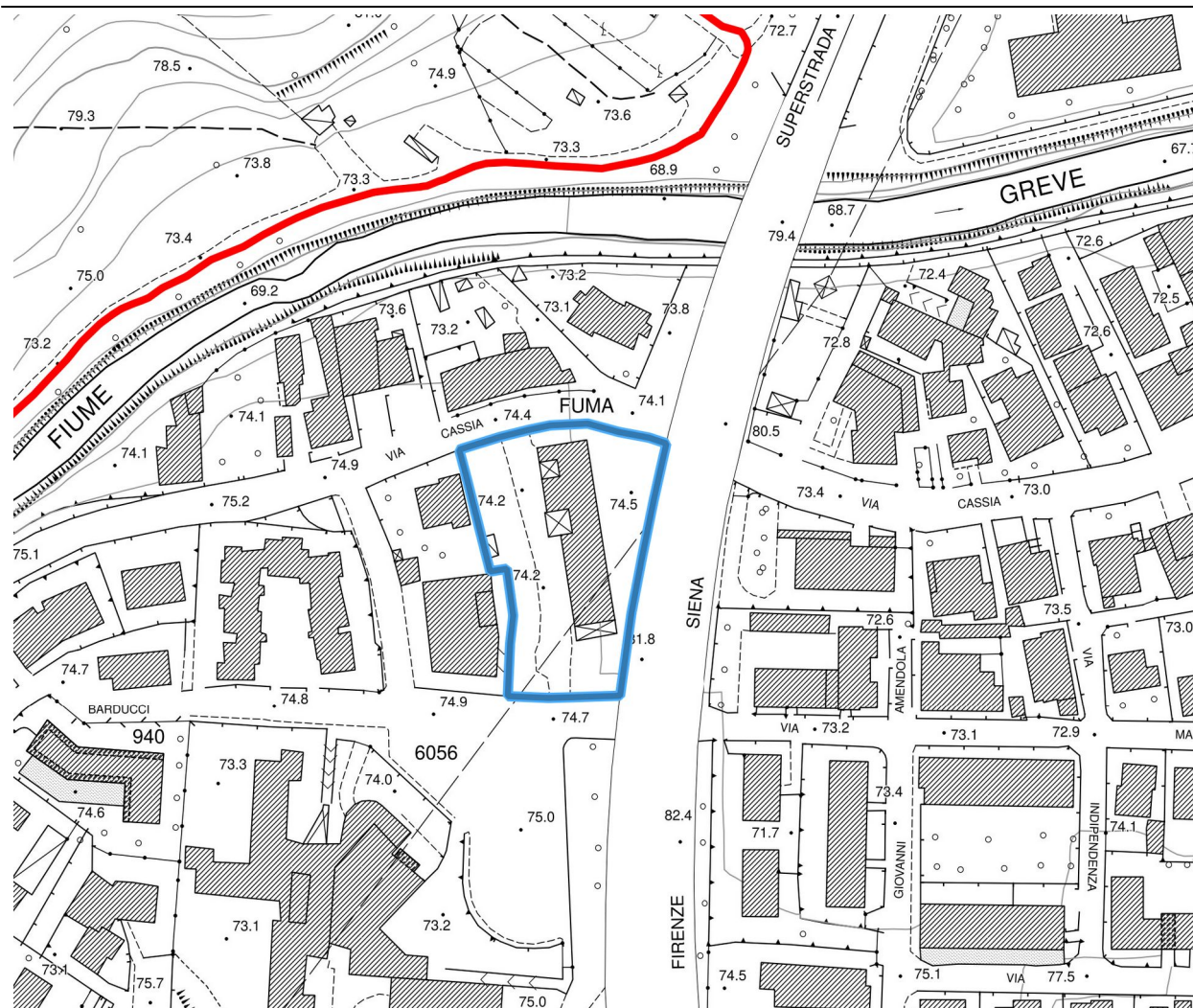
Loc. Tarnuuzze

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	1 – Colli Metropolitan
Descrizione	Area collocata nella parte sud-ovest del tessuto urbano di Tarnuuzze, fra via Barducci, la SS 2 Cassia ed il raccordo autostradale. E' presente un edificio ad uso artigianale e commerciale con le relative aree di pertinenza, che necessitano di riqualificazione.
Finalità	La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione degli edifici e delle aree esistenti.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 3.221 • Superficie coperta del fabbricato esistente indicativa (SC) mq 675 (n° 1 piano f.t.)
Categorie d'intervento	Riuso

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



TAVARNUZZE

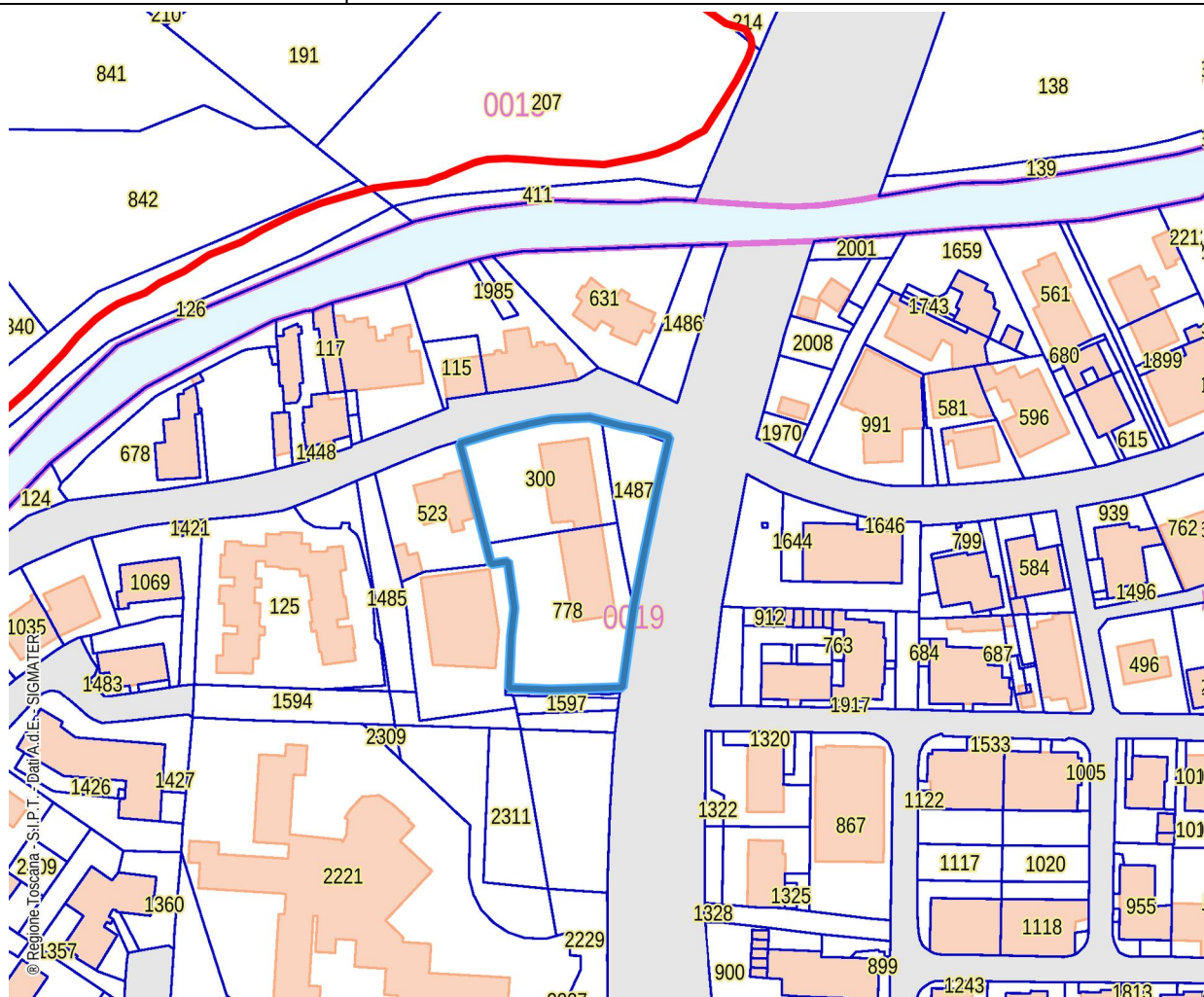
RQ – TU n. 12

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 19	n. 300, 778, 1487



TAVARNUZZE

RQ – TU n. 12

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

3 – Documentazione fotografica

n. 1 – Visuale da sud verso nord, su Via I Maggio verso l'accesso all'area di intervento



n. 2 – Visuale da nord verso sud, su Via Cassia verso l'area di intervento



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)

TAVARNUZZE

RQ – TU n. 12

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

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]

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

TAVARNUZZE

RQ – TU n. 12

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

- ☐ 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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

Elementi di indirizzo
progettuale

 Area massima di
localizzazione
della nuova SE

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Edifici esistenti,
volumi da
recuperare/demolire



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 3.221		
	SE riuso mq 800		
	SE nuova edificazione mq 0,00		
	H max ml 5,00 (n° 1 piano f.t.)		
	Destinazioni d'uso: Commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato - media struttura di vendita)		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio	800	
Dotazione di standard	Da valutare in PC eventuali quote di parcheggi pubblici; parzialmente monetizzabili.		
	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area.		
	Verifiche di fattibilità in relazione alla presenza delle fasce di rispetto stradale.		
	E' ammessa la destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato - media struttura di vendita), anche integrata con l'uso artigianale.		
	Interventi ammessi: demolizione del fabbricato esistente, con ricostruzione al di fuori dalla fascia di rispetto stradale, con possibile modesto ampliamento della SE esistente.		
	In alternativa è ammessa la ristrutturazione conservativa del fabbricato esistente, senza ampliamenti.		
	Le aree scoperte devono essere riqualificate e possono essere usate per piazzali e aree di sosta; eventuali depositi all'aperto non devono costituire elemento di degrado.		
	Deve essere garantita la percentuale minima di superficie permeabile di cui all'art. 26 del Regolamento regionale 39R/2018 (Indice di permeabilità min. 25 %).		
	La trasformazione deve prevedere contestualmente la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità, che colleghi Via Cooperazione a nord con via Baruffi a sud.		
Condizioni alla trasformazione	Gli edifici esistenti ricadono nella fascia di rispetto stradale del raccordo autostradale FI-SI (strada tipo A, fascia di rispetto ml 30 da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade) e devono pertanto		

TAVARNUZZE

RQ – TU n. 12

Via Barducci/SS 2 Cassia

Loc. Tavarnuzze

rispettare il DPR 495/1992, art. 28 (art. 18 Cod. Str.) 'Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati'.

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni della Sez. 4 della scheda del PIT/PPR per i beni paesaggistici ex art. 136 del Dlgs 42/2004 e le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art. 142.

UGOLINO**RQ – TU n. 04****Area sportiva**

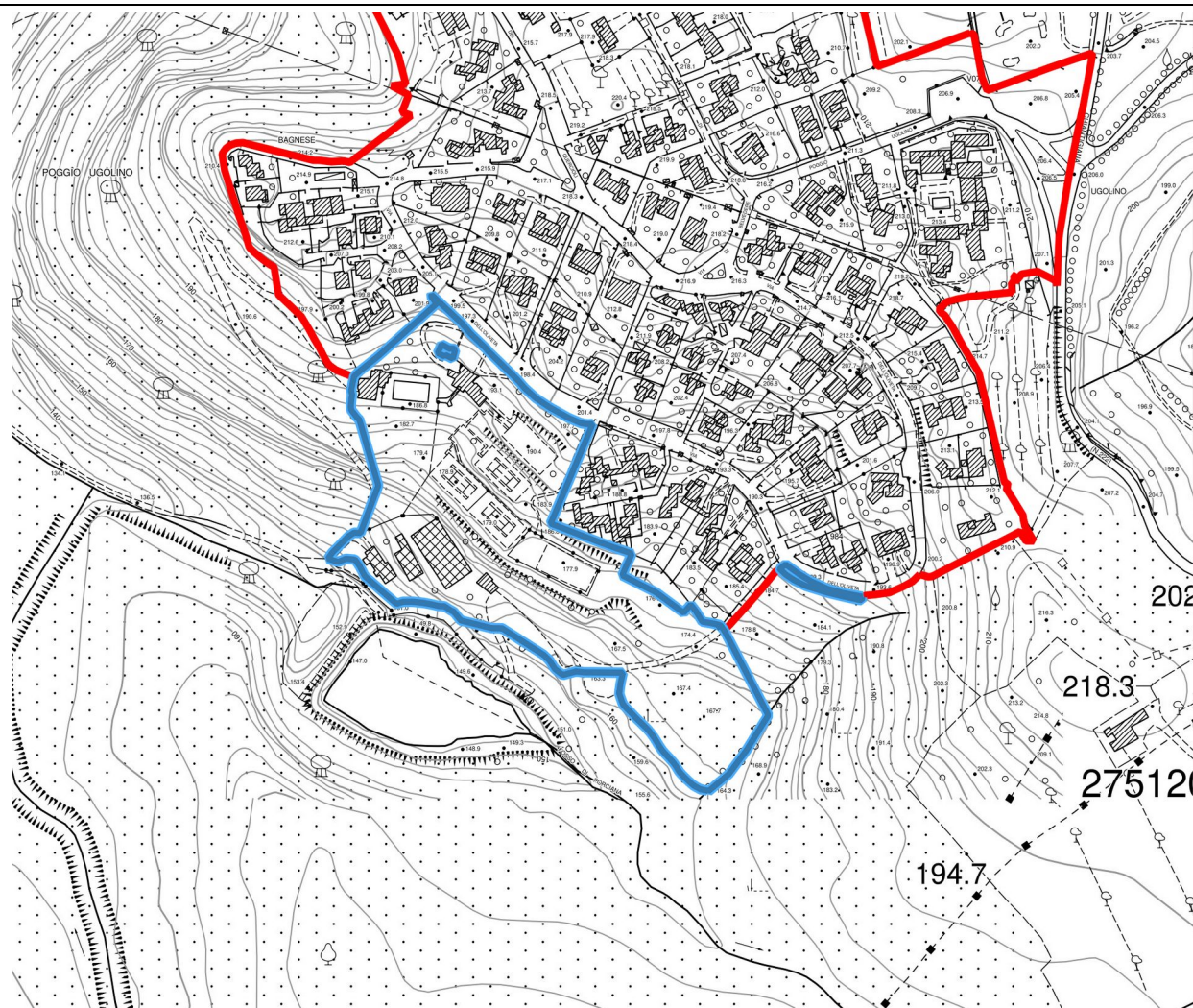
Loc. Ugolino

1 – Definizione degli interventi e inquadramento

UTOE	2 – Crinali del Chianti
Descrizione	Ambito collocato all'estremo sud dell'Ugolino, che comprende l'area sportiva esistente (Sporting Club Ugolino) ed un ambito di ampliamento della stessa. L'area e gli edifici oggetto di intervento sono parzialmente dismessi ed in cattivo stato di conservazione, tranne il fabbricato principale a ridosso della via pubblica. L'andamento del terreno presenta notevoli dislivelli.
Finalità	Obiettivi della trasformazione sono la riqualificazione dell'intero ambito e delle attrezzature esistenti, il recupero del degrado e l'ampliamento della zona sportiva esistente, con la tutela delle aree boscate e l'implementazione della dotazione di verde e di parcheggi.
Dati dimensionali generali	• Superficie territoriale circa mq 41.484 • Superficie edificata esistente mq 800 soggetta a recupero (dimensionamento indicativo) • Volume edificato esistente soggetto a demolizione senza ricostruzione: mc 2.250 ca.
Categorie d'intervento	Nuova edificazione – Riuso – Demolizione senza ricostruzione

2 – Individuazione dell'intervento su basi cartografiche

Individuazione dell'area su Carta Tecnica Regionale



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



UGOLINO

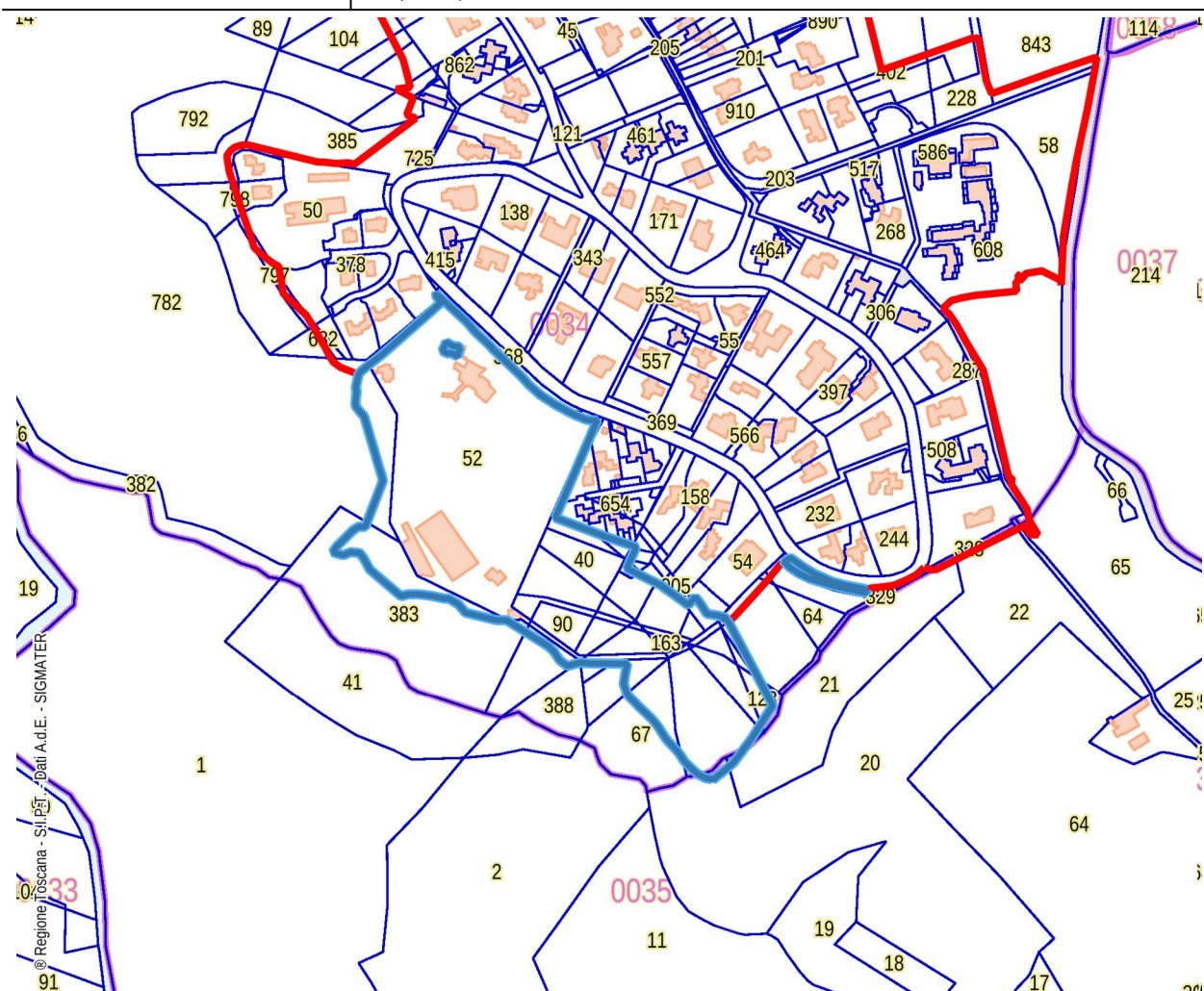
RQ – TU n. 04

Area sportiva

Loc. Ugolino

Individuazione dell'area su mappa catastale

Foglio	Particella
n. 34	n. 20 (in parte), 21 (in parte), 40, 52, 66, 67 (in parte), 90, 95, 123, 163, 383 (in parte), 384, 387 (in parte), 389, 390, 392, 393 (in parte), 404 (in parte), 405, 406, 407, 422, 425, 431, 433, 434, 435, 431, 488, 500, 501, 772 (in parte), 773 (in parte), 782 (in parte), 896, 899, 901 (in parte), 902, 903,



UGOLINO

RQ – TU n. 04

Area sportiva

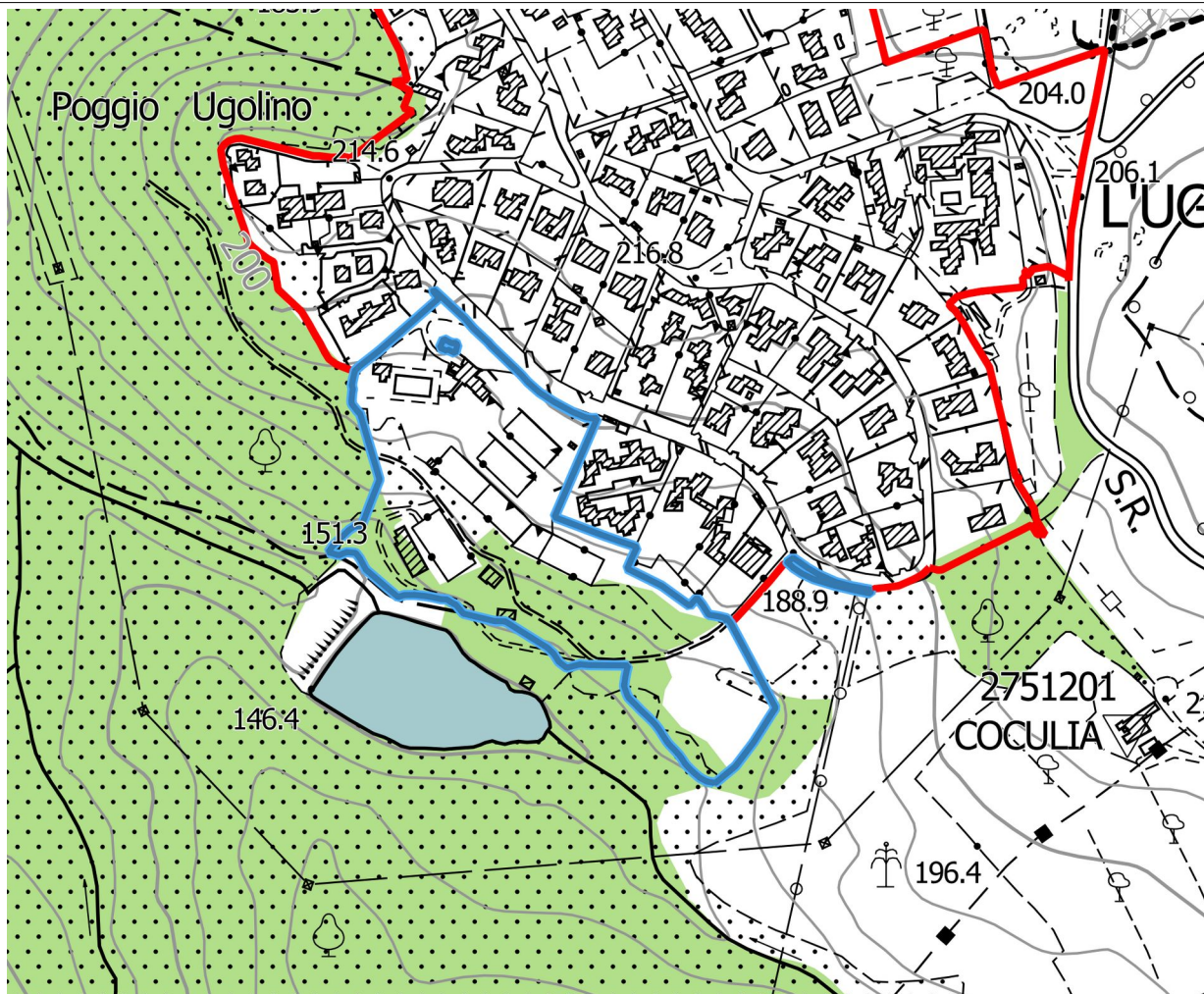
Loc. Ugolino

3 – Documentazione fotografica

Area non raggiungibile

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

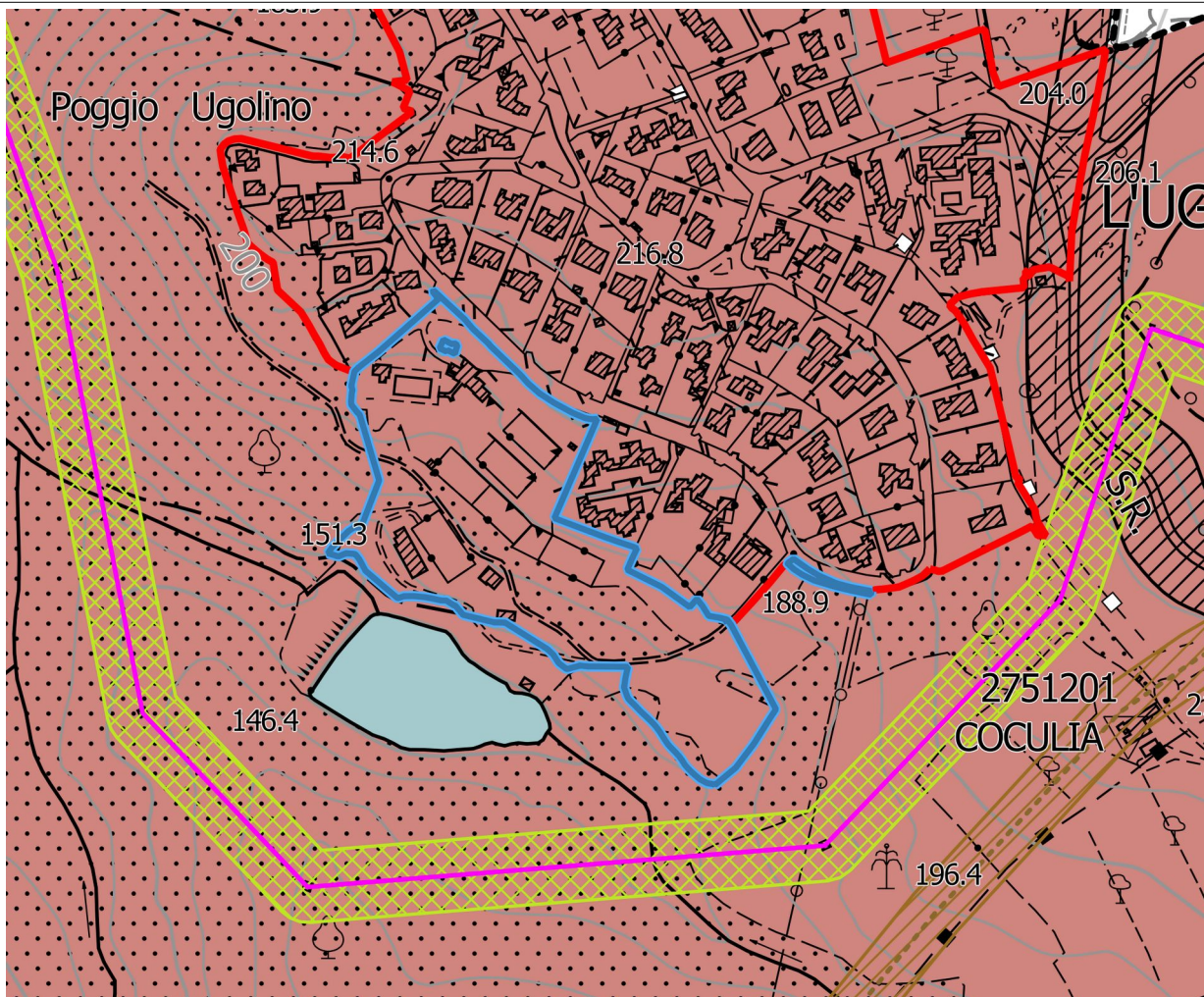
Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 8B PTT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)

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]

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

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità.

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 POC e nelle NTA del POC: "Valutazione Ambientale Strategica".

6 – Schema progettuale

Legenda

 Territorio urbanizzato
ai sensi dell'Art. 4
della LR 65/14

 Area oggetto degli
interventi

**Elementi di indirizzo
progettuale**

 Area carrabile
esistente

 Aree boscate vincolate

 Aree libere o
attrezzate per lo
svolgimento delle
attività

 Parcheggio



7 – NTA, prescrizioni e indicazioni progettuali

Parametri di progetto	Superficie territoriale mq 41.484		
	SE riuso mq 800 ca.		
	SE nuova edificazione mq 2.700		
	Altezza massima utile HU campi padel coperti: ml 12,00		
	Altezza massima utile HU edifici per impianti sportivi: ml 7,00		
	Altezza massima altri edifici: H ml 4,00 (n° 1 piano fuori terra)		
	Destinazioni d'uso: Direzionale e di servizio (attrezzature sportive e servizi connessi)		
	- Commerciale di vicinato limitata alla somministrazione (bar-ristorante)		
	Categorie funzionali ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014	SE riuso	SE nuova
Dotazione di standard	Residenziale		
	Industriale e artigianale		
	Commerciale al dettaglio		250
	Turistico - ricettiva		
	Direzionale e di servizio	800	2.450
	Commerciale all'ingrosso e depositi		
	Parcheggi e verde pubblici da definire in PUC.		
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area. E' ammessa l'attuazione per UMI, da individuare nel PUC. La convenzione deve regolare fra l'altro l'uso pubblico degli impianti, delle attrezzature e dei parcheggi e del parco.		
Opere preliminari all'intervento	Per tutto l'ambito deve essere redatta una relazione agronomica preliminare che documenti la presenza di bosco, che analizzi le alberature presenti e che dimostri che l'intervento non comporta l'eliminazione di alberature ad alto fusto sane. Eventuali abbattimenti, per motivi di sicurezza o fitosanitari, devono essere sostituiti con reimpianto di specie adeguate, documentate nella suddetta relazione.		
Disposizioni normative	Recupero e riqualificazione edifici e attrezzature sportive e ricreative esistenti; realizzazione di nuovi edifici ed attrezzature sportive e ricreative e servizi connessi. E' prevista la demolizione di edifici esistenti in stato di degrado, per ca mc 2.250, non soggetti a ricostruzione e pertanto esclusi dal conteggio della SE. Ammessa realizzazione di una piscina e di servizi correlati alle attività sportive (bar, ristorante, centro benessere ecc.). I campi sportivi coperti con strutture leggere o temporanee (reti, teli, polycarbonato, tensostrutture e simili) e che non si configurano come		

edifici non concorrono al calcolo della SE.

Le trasformazioni devono prevedere la tutela delle parti boscate devono essere escluse dalle trasformazioni e mantenute a parco all'interno dell'ambito.

I parcheggi dovranno avere elevato grado di integrazione paesaggistica, privi di configurazioni di tipo urbano ed equipaggiati con vegetazione analoga all'intorno.

E' prescritto l'arredo vegetazionale in tutto l'ambito, con specie arboree ed arbustive analoghe al bosco esistente.

Gli edifici, i campi sportivi, i parcheggi, le piscine, la viabilità e tutte le opere di artificializzazione del suolo potranno interessare una superficie non superiore al 40% della superficie totale; la restante parte deve essere destinata a verde a parco, verde attrezzato e parcheggi, commisurati alle necessità della zona sportiva.

La realizzazione degli edifici, dei campi sportivi e dei parcheggi dovrà rispettare l'orografia del terreno; non sono ammessi sbancamenti rilevanti e modifiche orografiche del terreno.

L'assetto dell'area deve configurarsi come un parco attrezzato con prevalenza del verde e non come zona edificata di tipo urbano, pertanto tutte le componenti devono essere coerenti con il contesto rurale e boscato in cui l'area è inserita, privilegiando fondi e piazzali inerbiti e/o realizzati con materiali drenanti e di colori delle terre locali, comprese le pavimentazioni degli impianti sportivi e della piscina e la viabilità.

La parte a sud-est è destinata a parcheggio, anche di uso pubblico a servizio della frazione.

Condizioni alla trasformazione

La soluzione progettuale deve rispettare le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare le prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per i beni ex art.

142, comma 1 lett. g), zone boscate.

Coerentemente con quanto espresso dal Reg. n. 1143/2014/UE e dal DLgs n. 230/2017, è fatto divieto dell'impiego, nell'arredo verde delle aree a parcheggio e in quello delle aree a verde pubblico, di specie vegetali alloctone aventi lo status di invasive (INV) secondo la classificazione - per l'ambito regionale toscano - effettuata da Galasso e colleghi ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018).