

# PIANO OPERATIVO

## INTERCOMUNALE

Pelago • Pontassieve



### GRUPPO ESTERNO

#### **Progettista e Coordinatore**

Gianfranco Gorelli

#### **Co-progettista e Paesaggista**

Luciano Piazza

#### **Co-progettista e Urbanista, Mobilità**

UrbanLIFE srl

Francesco Alberti (coordinamento scientifico)

Sabine Di Silvio

Lorenzo Nofroni

Stefania Cupillari

Eleonora Giannini

Sara Naldoni

Giacomo Rossi (collaborazione)

Elisa Iannotta (collaborazione)

#### **Giovane Professionista**

Ilaria Massini

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

SINERGIA srls

Luca Gardone

Ilaria Scatarzi

Emanuele Montini

#### **Aspetti Geologici e sismici**

Geotecno

Luciano Lazzeri

Nicolò Sbolci

#### **Aspetti Idraulici**

Sorgente Ingegneria

Leonardo Marini

Luca Rosadini

#### **Aspetti Agroforestali**

Paolo Gandi

#### **Aspetti Perequativi**

TeM Territori e Mercati

Stefano Stanghellini

Valentina Cosmi

#### **Aspetti Archeologici**

ATS

Francesco Pericci

Cristina Felici

#### **Aspetti Giuridici**

Agostino Zanelli Quarantini

#### **Percorso Partecipativo**

Sociolab società cooperativa

#### **Sindaci**

Carlo Boni (Comune di Pontassieve)

Nicola Povoleri (Comune di Pelago)

#### **Responsabile Unico del Procedimento**

Fabio Carli

#### **Supporto al RUP**

Caterina Fusi

#### **Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

Maddalena Rossi

#### **Tecnici referenti Comuni Associati**

Silvia Rogai

Sonia Carletti

Alessandro Pratesi

QP.5 - Territorio urbanizzato - aree di trasformazione urbana:  
schede norma

Settembre 2024



INDICE

<i>PO_PDR1: Sieci - Ex fornace Brunelleschi</i> .....	3
<i>PO_PDR2: Montebonello - Ex Cartiera Alessandri</i> .....	23
<i>PO_PDR3: Molino del Piano – Via del Fosso di Sieci</i> .....	41
<i>PO_PUC1: Sieci – Castellare</i> .....	55
<i>PO_PUC2: Pontassieve – Don Maestrini</i> .....	73
<i>PE_PUC1: Diacceto – San Lorenzo a Diacceto</i> .....	86
<i>PE_PDR1: San Francesco – Via Albizi</i> .....	100
AF: Aree ferroviarie a progettazione coordinata .....	118
<i>09.PO: Borgo Verde Est: Parcheggio Scambiatore</i> .....	126
<i>10.PO: Borgo Verde Centro: Casa della Comunità “Borgo Verde”</i> .....	129
<i>PO_AFc: Borgo Verde Ovest - Attrezzature di interesse comune</i> .....	133
<i>PO_AFd: Borgo Nuovo Est – Tessuto polifunzionale</i> .....	138
<i>11.PO: Borgo Nuovo Ovest – Industria ferroviaria</i> .....	145
<i>ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A</i> .....	149
<i>PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA</i> .....	156
<i>Legende estratti cartografici</i> .....	157

**TIPOLIGIA DEGLI INTERVENTI:**

<b>TERRITORIO URBANIZZATO</b>	
PUC	Area di trasformazione urbana con Progetto Unitario Convenzionato
PA	Area di trasformazione urbana con Piano Attuativo
PDR	Area di trasformazione urbana con Piano di Recupero
OP	Area di trasformazione urbana con progetto di Opera Pubblica

**LEGENDA DEGLI SCHEMI DI INDIRIZZO PROGETTUALI**

-  Area di reperimento del sedime edificato
-  Edifici da conservare
-  Edificio esistente
-  Area pertinenziale
-  Aree a verde pubblico
-  Aree a parcheggio
-  Aree per nuova viabilità
-  Spazio pubblico
-  Verde privato
-  Allineamenti fronte
-  Passaggio pedonale
-  Pista ciclabile
-  Viabilità carrabile
-  Direttrici per collegamenti pedonali, aperture visuali, articolazione spazi pubblici, ecc.

## PO\_PDR1: Sieci - Ex fornace Brunelleschi

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Sieci	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area è ubicata nel settore NO del centro abitato delle Sieci, tra l'ultimo tratto del Torrente Sieci, prima dello sbocco nel Fiume Arno, la SS 67 Tosco-Romagnola e la ferrovia lenta Firenze-Roma. Il terreno si presenta sopraelevato rispetto alla SS 67 e all'Arno, contenuto da un vecchio muro di cinta in pietra f.v. che delimita, da monte, la strada. L'accesso principale è ubicato a NO, in corrispondenza della confluenza di Via Molino del Piano nella SS 67. Un ulteriore accesso è stato ricavato a SE da Via della Stazione.</p> <p>Si tratta di un'area industriale dismessa da oltre un ventennio, conosciuta come ex Ceramiche Brunelleschi e destinata, appunto, alla produzione ceramica, dove insistono diversi edifici per buona parte allo stato di ruderi. Nel corso degli anni si sono avuti episodi di abbandono rifiuti e incendi, a seguito dei quali sono state emesse ordinanze contingibili e urgenti per ripristinare condizioni di sicurezza e di bonifica dai rifiuti di varia origine, accumulatisi nel tempo. Poiché nel sito si sono svolte lavorazioni e trasformazioni di materiali, il cambio della destinazione d'uso verso la prevalente residenza sanitaria assistita (RSA) impone, preventivamente, una verifica di integrità ambientale, onde accertarne la compatibilità ad ospitare residenza e verde pubblico/privato.</p> <p>Nel settore NE dell'area sono presenti vecchi opifici industriali di pregevole fattura architettonica, riconducibili alla seconda metà del XIX secolo, ben visibili, per chi proviene da Pontassieve, in prossimità della confluenza tra Via della Stazione e la SS 67.</p> <p>Nel settore NO è ancora presente la ciminiera, ben visibile per chi proviene da Firenze in prossimità dell'accesso principale.</p> <p>Le molte altre costruzioni, che in tempi più recenti hanno occupato i settori rimanenti dell'area (soprattutto quelli occidentali e sud-occidentali a ridosso del muro di cinta, non presentano particolari significati architettonici e versano in condizioni di avanzato degrado.</p>
-----------------------	--





FINALITÀ	L'intervento prevede la bonifica preventiva di tutta l'area e il recupero di parte delle volumetrie esistenti (< 50%) per la creazione di un nuovo tessuto urbano incentrato, figurativamente, sul recupero e sulla valorizzazione delle costruzioni di pregio (opifici ottocenteschi e ciminiera) e, funzionalmente, sulla realizzazione di Residenze Socio Sanitarie, accanto alle quali viene prevista una mixité funzionale con residenza e, nei vecchi opifici da recuperare, commercio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	AC1P (Residenze sanitarie assistenziali RSA), CD1 (commercio in esercizi di vicinato), CD2 (commercio in media struttura di vendita), T1 (turistico-ricettivo: albergo), D1 e D2 (direzionale e servizi), R1-R7 (residenza)

#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	28.185 mq
SF - Superficie fondiaria	12.960 mq – Area ricostruzione volumi demoliti 8.200 – Area recupero volumi esistenti
IT - Indice territoriale	

#### DIMENSIONAMENTO

VE (Volume edificato esistente)	Volume esistente (stima): 143.178 mc di cui 29.104 mc edifici da recuperare e 114.074 mc edifici da demolire
SE (superficie edificabile)	SE totale: 20.700 mq di cui: a. 7.275 mq da volume recuperato (29.104 mc, Hm 4,00 ml) e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• commercio al dettaglio                         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ esercizi di vicinato: 975 mq</li> <li>◦ media struttura di vendita non alimentare: 1.500 mq</li> </ul> </li> <li>• direzionale e di servizio: 2.300 mq</li> <li>• ricettivo: 2.500 mq pari a 60 posti letto</li> </ul> b. 11.697 mq da nuove costruzioni previa demolizione dei volumi non recuperati e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• commercio al dettaglio in esercizi di vicinato: 25 mq</li> <li>• residenza: 3.700 mq</li> <li>• attrezzature socio sanitarie: 9.700 mq</li> </ul>
Abitanti equivalenti insediabili	106

IC - Indice di copertura massimo	50%
H - Altezza massima alla gronda	7,50 ml (residenza)
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 2,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova strada parallela alla ferrovia, affiancata da percorso ciclopedonale (larghezza 2,50 ml) e filari alberati;</li> <li>• Ulteriore tratto del percorso ciclopedonale da realizzare in Via della Stazione su terreno di proprietà comunale fino alla confluenza con la prevista pista ciclabile di Via Aretina;</li> <li>• Verde pubblico: 1.400 mq</li> <li>• Parcheggi pubblici: 1730 mq</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Dotazione parcheggi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 posto auto/camera</li> </ul> <p>N.B. I parcheggi privati, a supporto delle funzioni insediate nei vecchi opifici industriali recuperati, possono essere realizzati, in tutto o in parte, sotto alle aree di verde pubblico e di parcheggio pubblico previste nel settore occidentale dell'area (parcheggio privato interrato + tetto verde o a parcheggio pubblico)</p>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare Parcheggi per commercio al dettaglio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato), ovvero 1,5 mq/mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita).</li> </ul> Parcheggi per direzionale: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare Parcheggi per turistico-ricettivo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 posto auto/camera</li> </ul> Parcheggi per strutture socio – sanitarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 posto auto/5 camere</li> </ul>

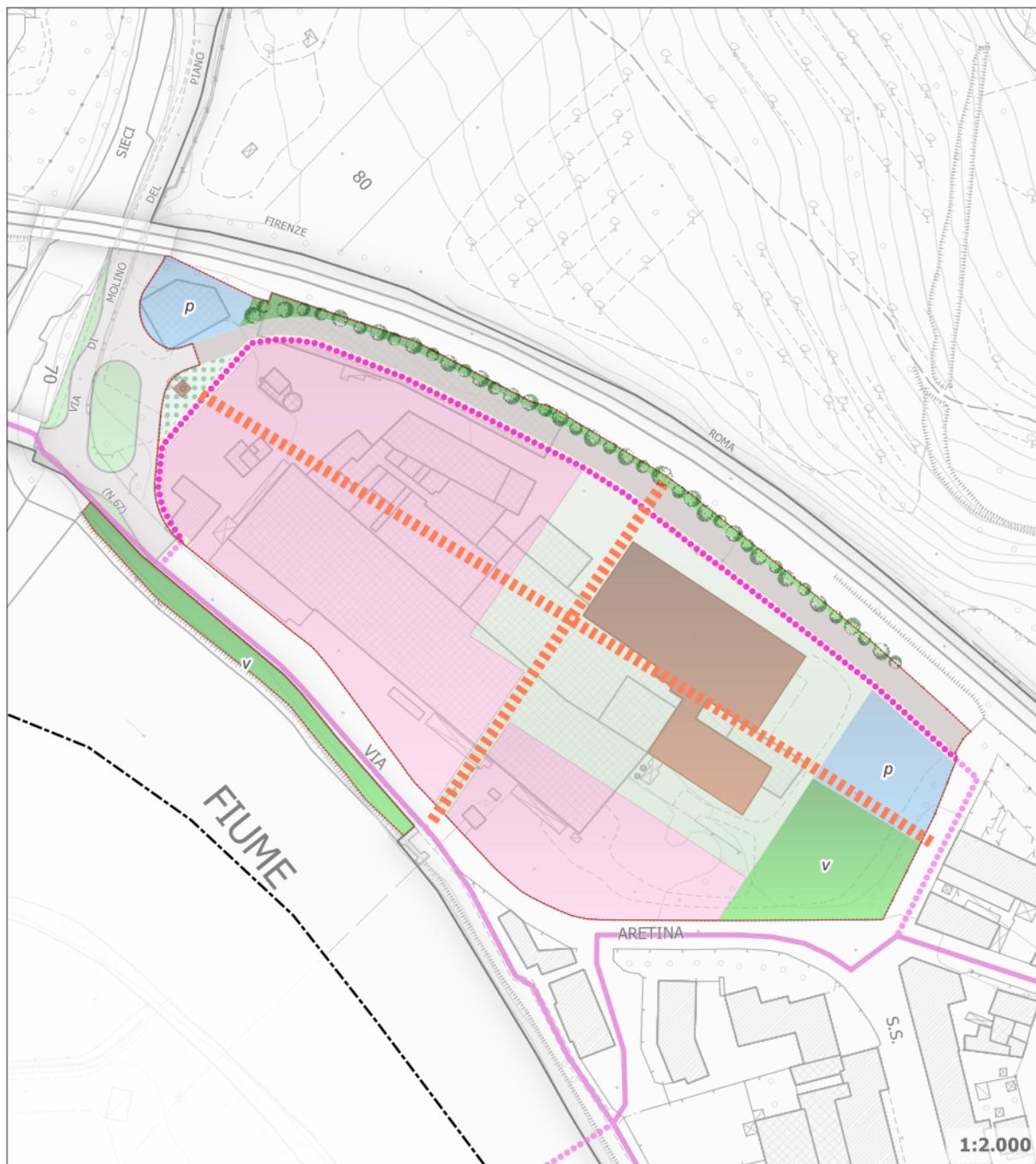
#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di recupero (PDR)
Categoria di intervento edilizio	Recupero, Demolizione con ricostruzione parziale della volumetria esistente
Edilizia residenziale sociale	5 alloggi
Disposizioni particolari	Ferma restando la necessità di una bonifica integrale e preventiva di tutta l'area e del relativo certificato di avvenuta bonifica ai sensi del DLgs 152/2006 <sup>1</sup> , l'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui

<sup>1</sup> Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, *Norme in materia ambientale*

	<p>piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>Deve essere preventivamente effettuato un accurato rilievo delle costruzioni ricadenti nell'area, che può modificare per difetto (non per eccesso) la SE sopra indicata. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la SE da volume recuperato (sopra indicata in 7.275 mq) deve essere pari al volume delle costruzioni conservate diviso per una altezza media di 4 ml;</li></ul> <p>L'intervento deve essere attuato nel rispetto della LR 02 del 06.02.24<sup>2</sup>.</p> <p>L'intervento è condizionato alla realizzazione di una rotatoria, che sostituisca il semaforo esistente tra la SP 84 e la SS 67 Aretina e che consenta l'accesso carrabile a una nuova strada, parallela alla ferrovia e con sbocco in Via della Stazione. Tale strada, che deve essere affiancata da un percorso ciclopedonale con larghezza pari a 2,50 ml, oltre a rappresentare una possibile alternativa di accesso alla stazione ferroviaria, scaricando Via Aretina, consente un agevole accesso a tutte le nuove funzioni insediabili nell'area.</p> <p>Deve essere inoltre realizzato, se del caso utilizzando il tracciato di un vecchio canale di scarico, un percorso pedonale che, sottopassando la Via Aretina, consenta un collegamento diretto con la riva destra dell'Arno.</p> <p>Il nuovo assetto dell'area deve essere concepito in modo da valorizzare, funzionalmente e scenograficamente, le vecchie architetture (opifici ottocenteschi e ciminiera) e gli affacci sull'Arno (vedi "Prescrizioni paesaggistiche" a seguire).</p> <p>L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.</p>
--	--

<sup>2</sup> Legge regionale 6 febbraio 2024, n. 2, *Disposizioni in materia di verifica di compatibilità per le strutture residenziali e semiresidenziali ai sensi dell'articolo 8 ter, comma 3, del d.lgs. 502/1992*.



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

In particolare, il progetto deve rispettare le disposizioni che seguono:

- devono essere conservati, recuperati a funzioni compatibili e valorizzati scenograficamente i vecchi opifici ottocenteschi, presenti nel settore SE, nonché la ciminiera, presente nel settore NO. Deve essere altresì conservato il muro di cinta occidentale in pietra f.v.
- devono essere valorizzate le relazioni visuali con il fiume Arno e, ove percepibili dai piani alti degli edifici, con le Gualchiere di Remole, presenti in destra idrografica dell'Arno nel Comune di Bagno a Ripoli.

A tali fini, il nuovo assetto dell'area deve essere concepito secondo due direttrici principali:

- una longitudinale NO/SE, che consenta la fruizione funzionale e visiva dei vecchi opifici e della ciminiera, con un percorso sufficientemente continuo che attraversi anche slarghi e spazi aperti di uso pubblico;
- una trasversale NE/SO, che consenta, attraverso una serie di percorsi secondari e/o di spazi aperti di uso pubblico, la fruizione delle aree prossime al muro di recinzione con le visuali che da lì si aprono sul fiume.

Per consentire un rapporto diretto con il fiume, si prevede un collegamento pedonale che, sottopassando Via Aretina, consenta la fruizione delle aree rivierasche dell'Arno.

La nuova strada parallela alla ferrovia deve essere affiancata da un percorso ciclopedonale e da un doppio filare alberato con specie caducifoglie scelte tra quelle indicate dal REC.

#### PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

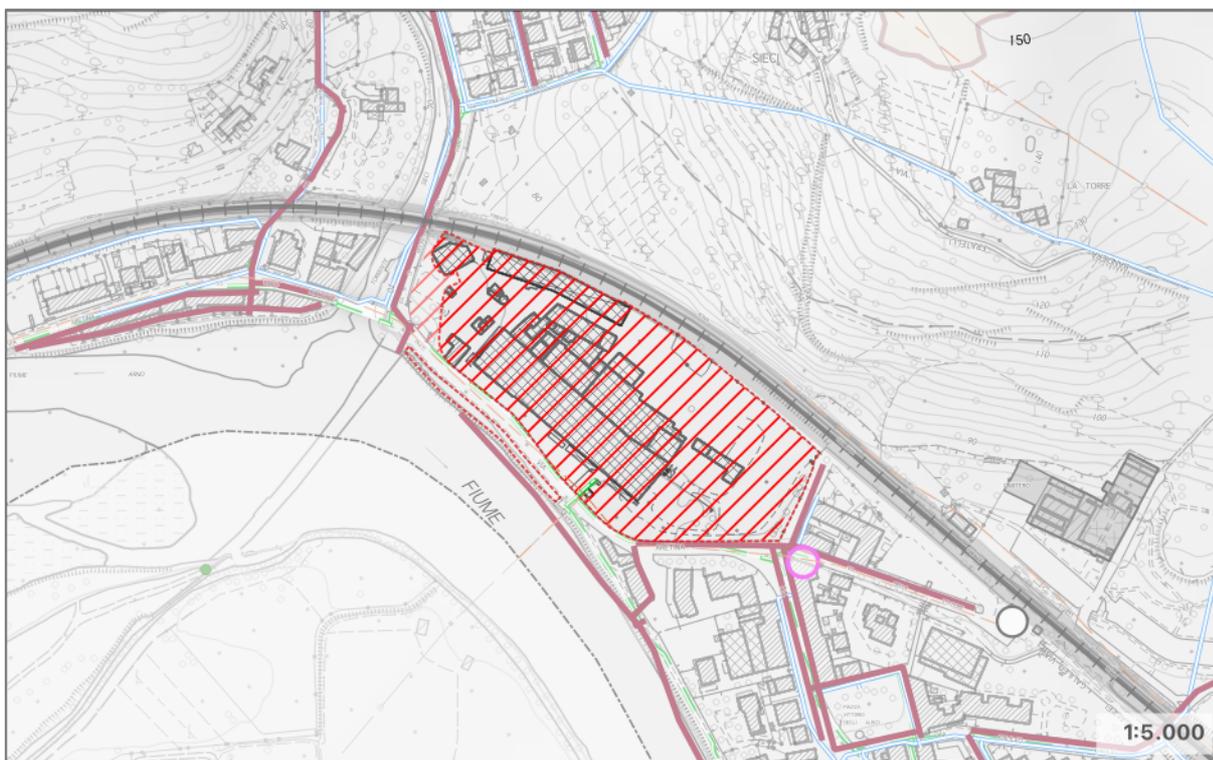
Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	PRESENTE*
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	PRESENTE
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell'Inferno	
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

#### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	PRESENTE IN PARTE
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	PRESENTE IN PARTE
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	PRESENTE IN PARTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	
Altro: Indicativa fascia di rispetto 10m dal metanodotto	PRESENTE

\*L'area ricade quasi interamente tra le zone territoriali omogenee escluse dal vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004, art. 142, comma 2

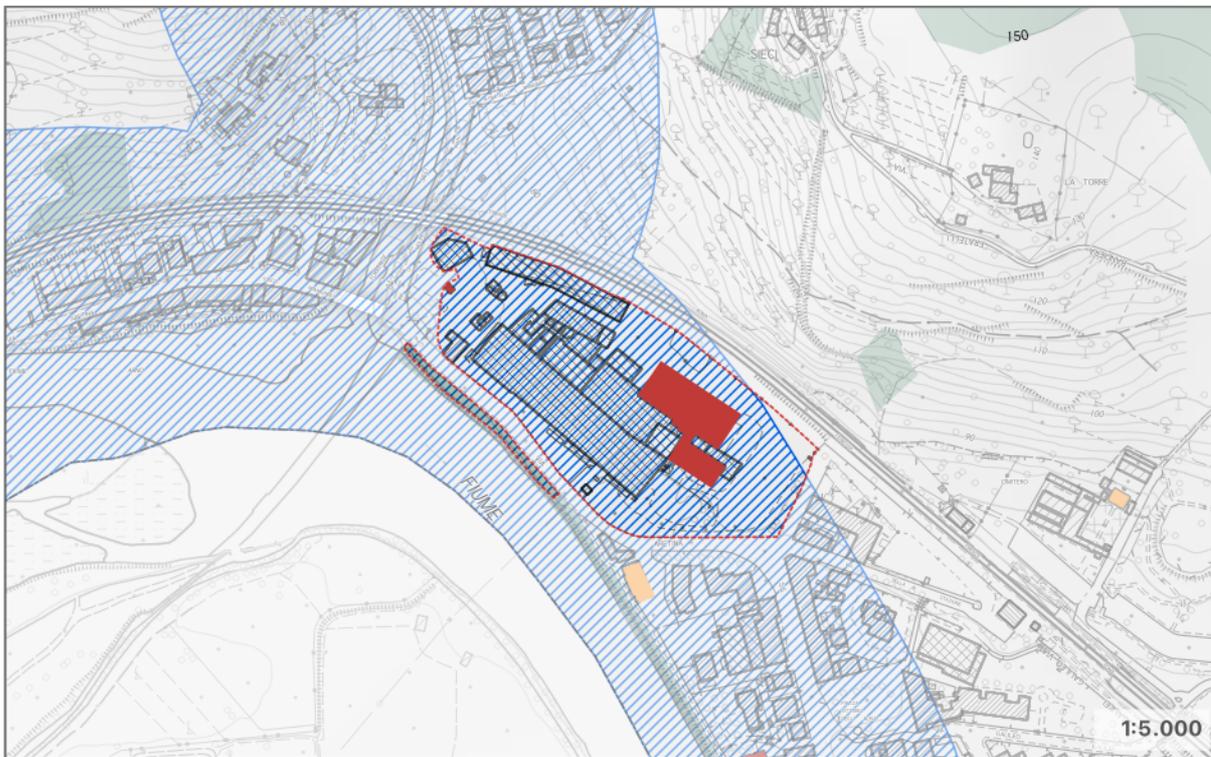
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



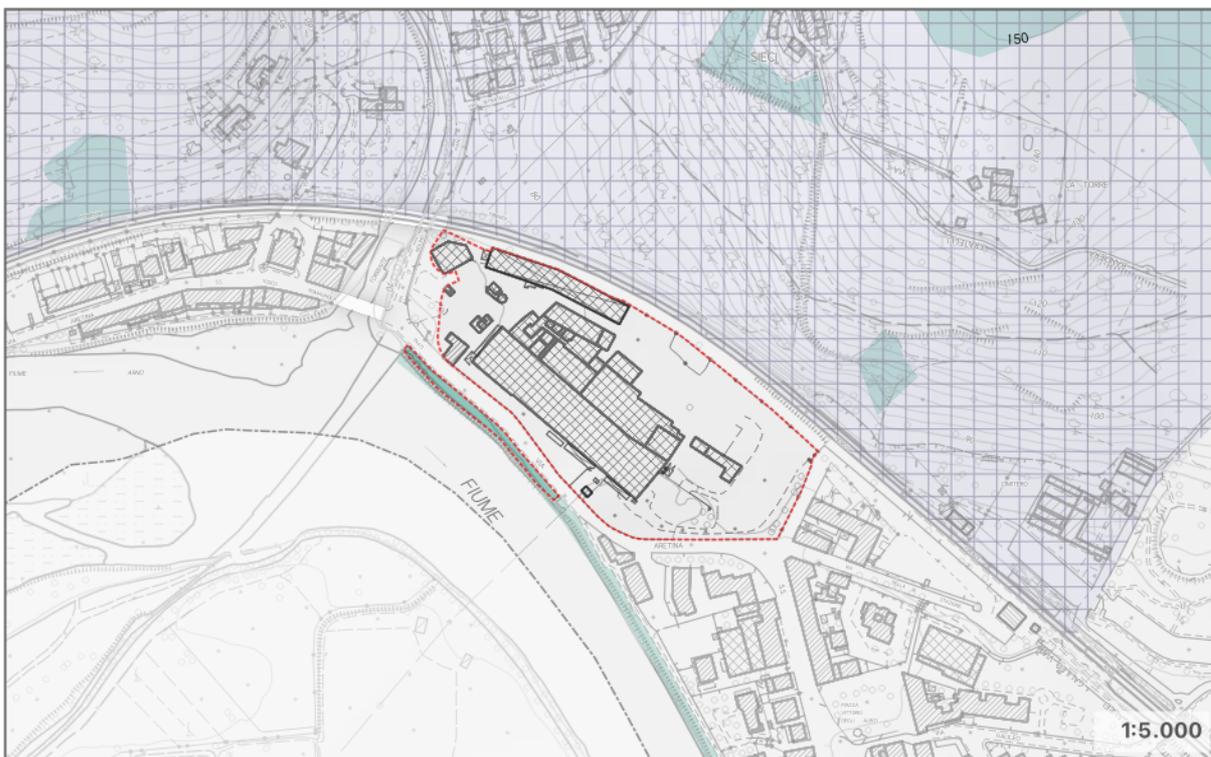
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



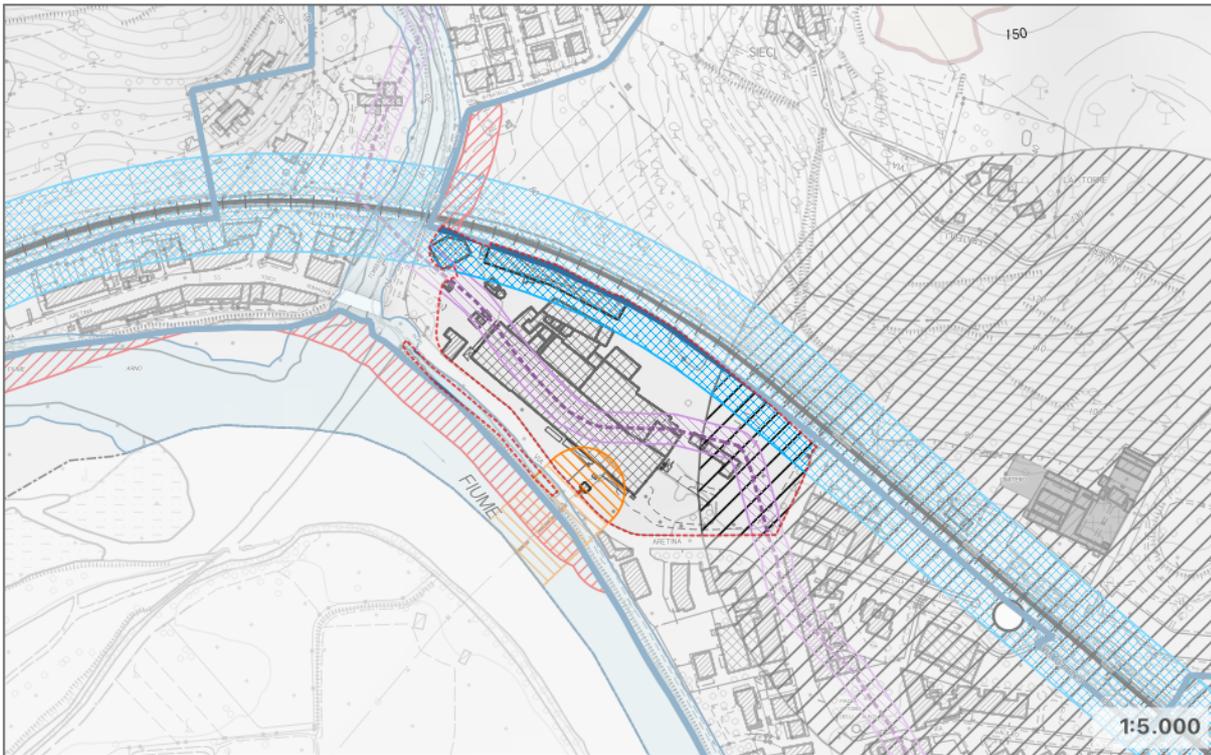
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluviali del fondovalle dell'Arno con ghiaie e sabbie prevalenti con coperture di materiali artificiali di varia natura finalizzate alle attività pregresse.
GEOMORFOLOGIA	Terreni a bassa pendenza con assenza di indizi di evoluzione morfologica. Si osservano alcune lesioni in manufatti e muri da ritenersi di natura strutturale per assenza di manutenzione.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione compreso tra FA0105=1,3 e FA0105=1,5
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità buona per permeabilità primaria sede di acquifero libero laterale dell'Arno alla confluenza con il torrente Sieci. In condizioni medie la quota piezometrica assoluta è a circa m 68 s.l.m. con azione drenante del fiume che esercita attività di alimentazione nei periodi di portata di piena. Elevata vulnerabilità per insufficiente copertura di protezione in ambiente sede di attività industriali.
IDROLOGIA E IDRAULICA	L'area ricade in prossimità della confluenza del Torrente Sieci (MV33429) con il Fiume Arno (MV33687)

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

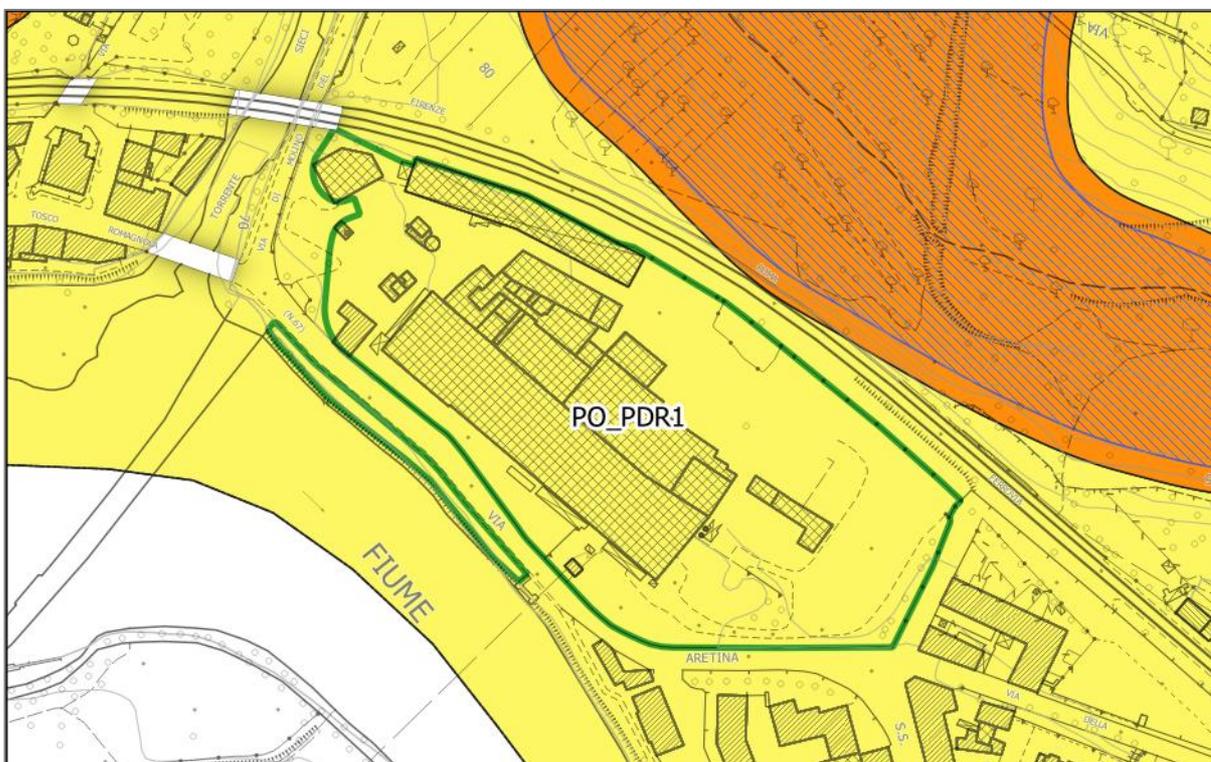
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G2</b>	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	<b>P2</b> <b>P3</b>	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti Aree a pericolosità per alluvioni frequenti. Limitate porzioni in adiacenza alla viabilità che corre lungo il perimetro dell'area parallelamente al fiume Arno.  <b>Battenti:</b> Battenti per Tr200 anni mediamente inferiori a 0.30 metri, con eccezione per alcune limitate aree in prossimità del perimetro sul lato in prossimità del fiume Arno in cui si raggiungono battenti più elevati, in generale superiori a 1.00 mt. <b>Velocità della corrente:</b> Velocità inferiori a 0.5 m/s in tutta l'area ad eccezione di un'area adiacente il perimetro nella porzione nord-ovest. <b>Magnitudo idraulica:</b> Magnitudo idraulica moderata, con eccezione per alcune limitate aree in prossimità del perimetro sul lato in prossimità del fiume Arno in cui si raggiungono battenti più elevati, e di conseguenza magnitudo idraulica severa e molto severa.
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S2</b> <b>S3</b>	Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 < 1.4 Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4
PERICOLOSITA' PGRA	<b>P2</b>	Aree a pericolosità da alluvione media

	<b>P3</b>	<p>Aree a pericolosità per alluvioni frequenti. Limitate porzioni in adiacenza alla viabilità che corre lungo il perimetro dell'area parallelamente al fiume Arno</p> <p><b><u>Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999):</u></b></p> <p>Aree interessate da inondazioni eccezionali</p>
--	-----------	--

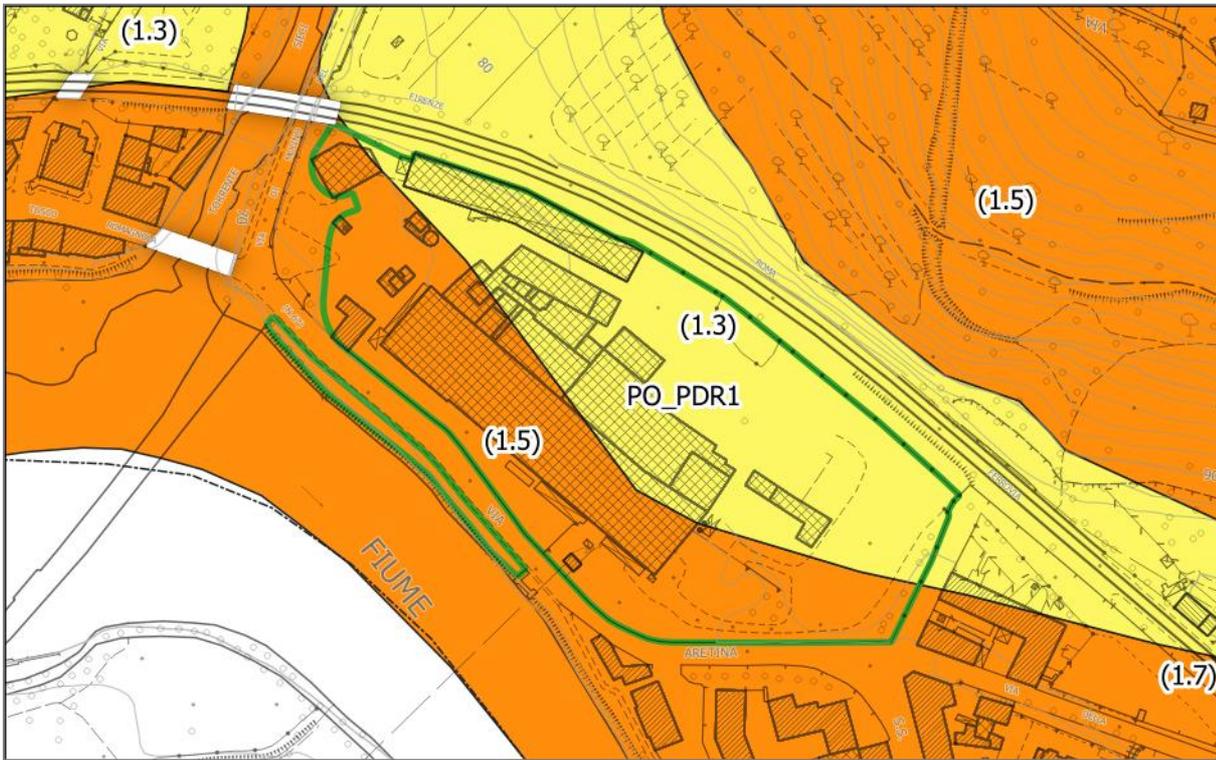
**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.</p> <p>La fattibilità di volumi interrati deve essere sottoposta a specifica valutazione mediante indagine idrogeologica.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	<p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi relativi alle nuove infrastrutture lineari e relative pertinenze nonché l'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle indicazioni contenute all'art.13 comma 1,2 e 3 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli itinerari ciclopeditoni possono essere realizzati alle condizioni stabilite dall'art.13 comma 4 lett. a della LR.41/2018;</li> <li>• Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 e P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.</li> </ul> <p>Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Torrente Sieci e del Fiume Arno dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.</p> <p>Per le aree ricadenti all'interno delle Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999) si dovranno attuare le disposizioni contenute nella Norma 6 del D.P.C.M. n. 226/1999.</p> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
ASPETTI SISMICI	<p>In fase di pianificazione attuativa, è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori,</p>

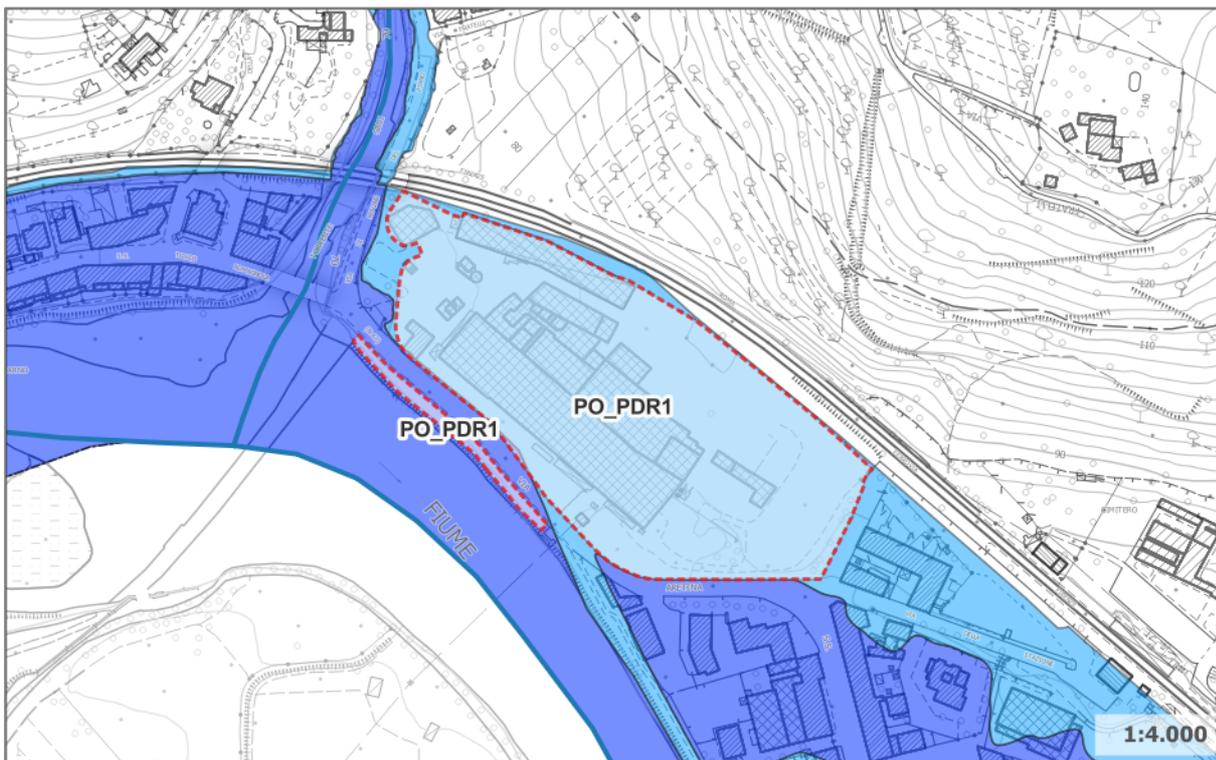
	<p>geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva, in tutto il comparto la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p> <p>Nel solo caso di interventi di ristrutturazione conservativa sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali, la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico.</p>
<p><b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b></p>	<p>Si richiedono specifiche azioni di contenimento per possibili rischi di inquinamento nelle fasi di cantiere e nel controllo delle acque di dilavamento e l'attenta applicazione delle norme di settore.</p>



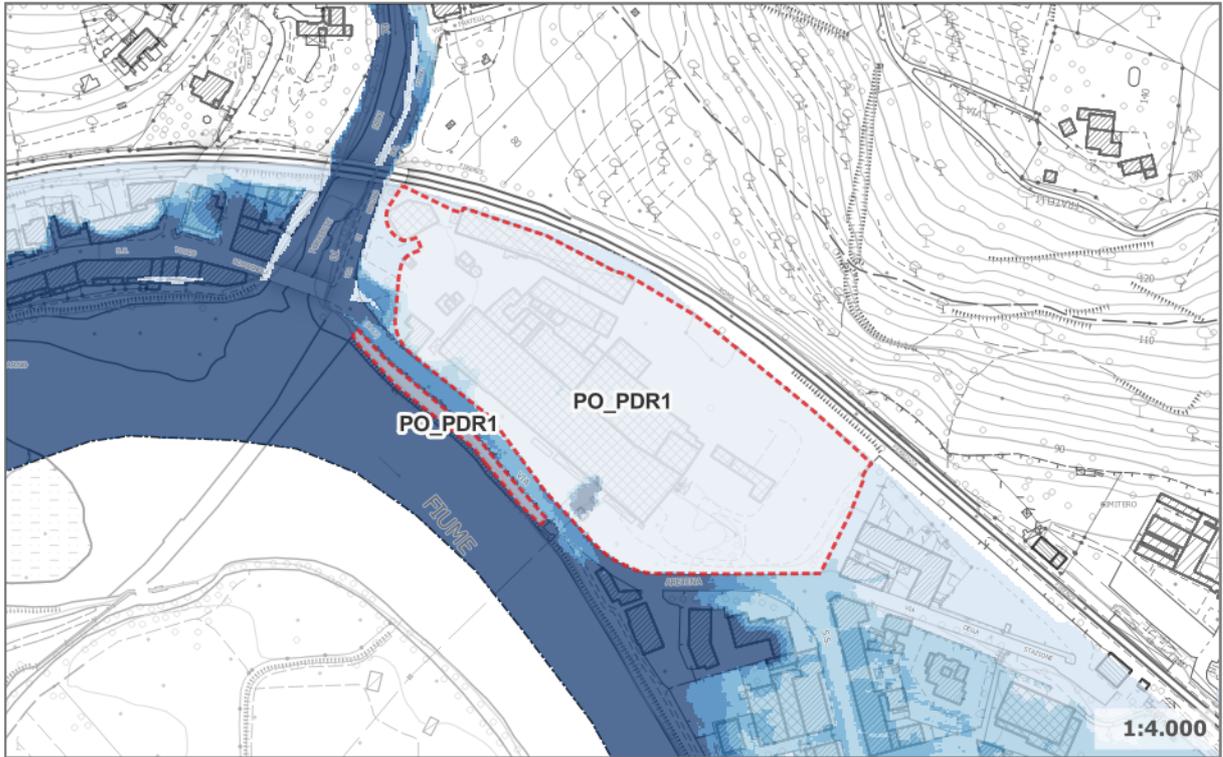
*Pericolosità geologica*



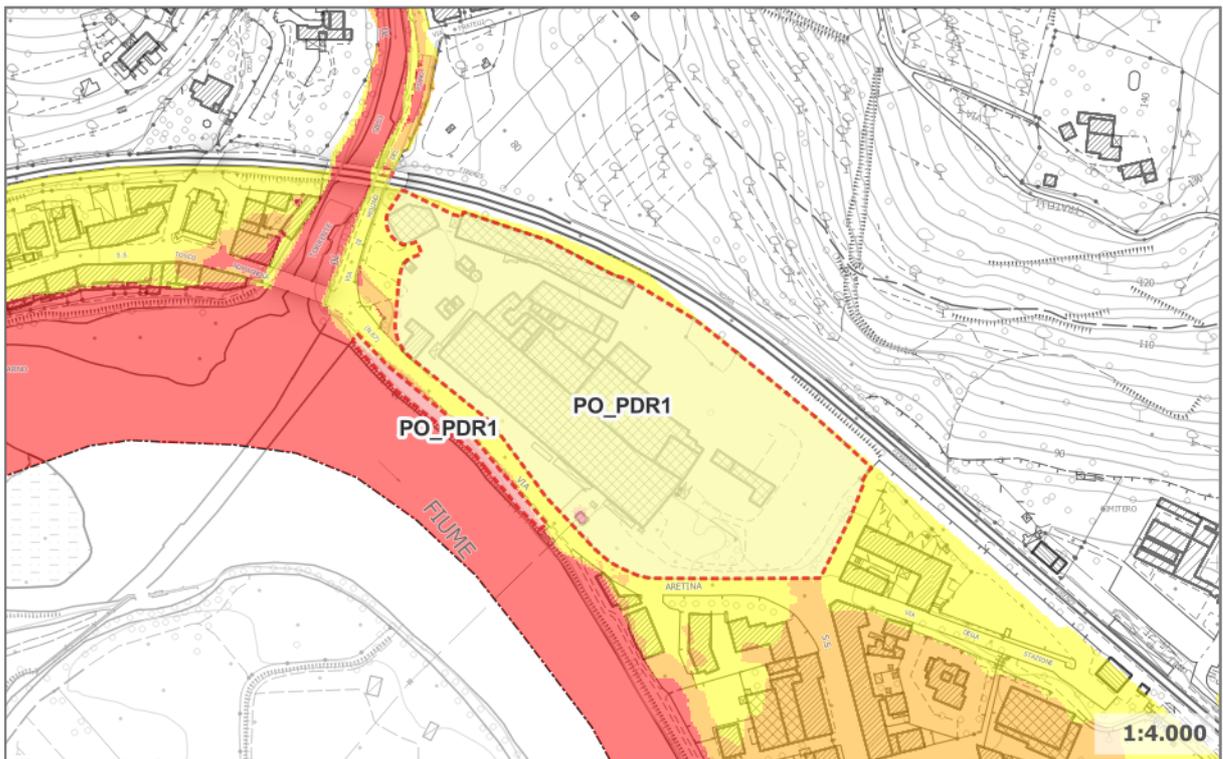
*Pericolosità sismica*



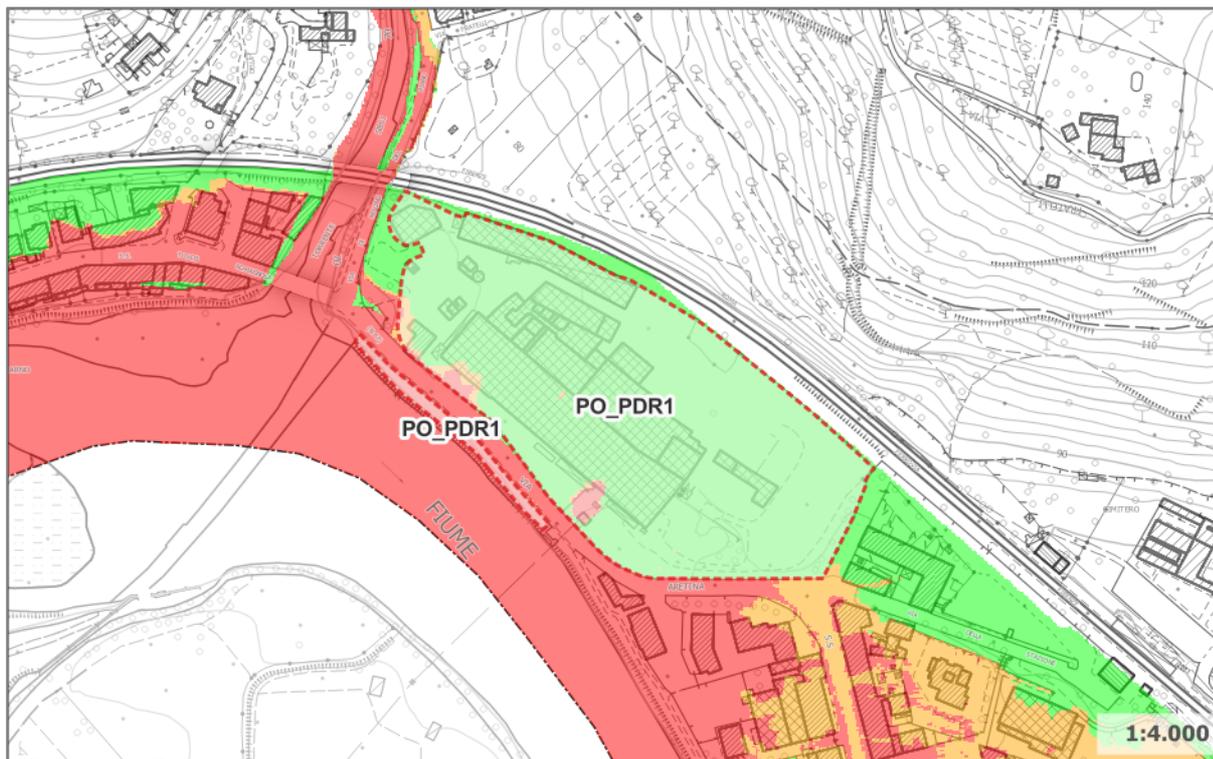
*Pericolosità alluvione PSI*



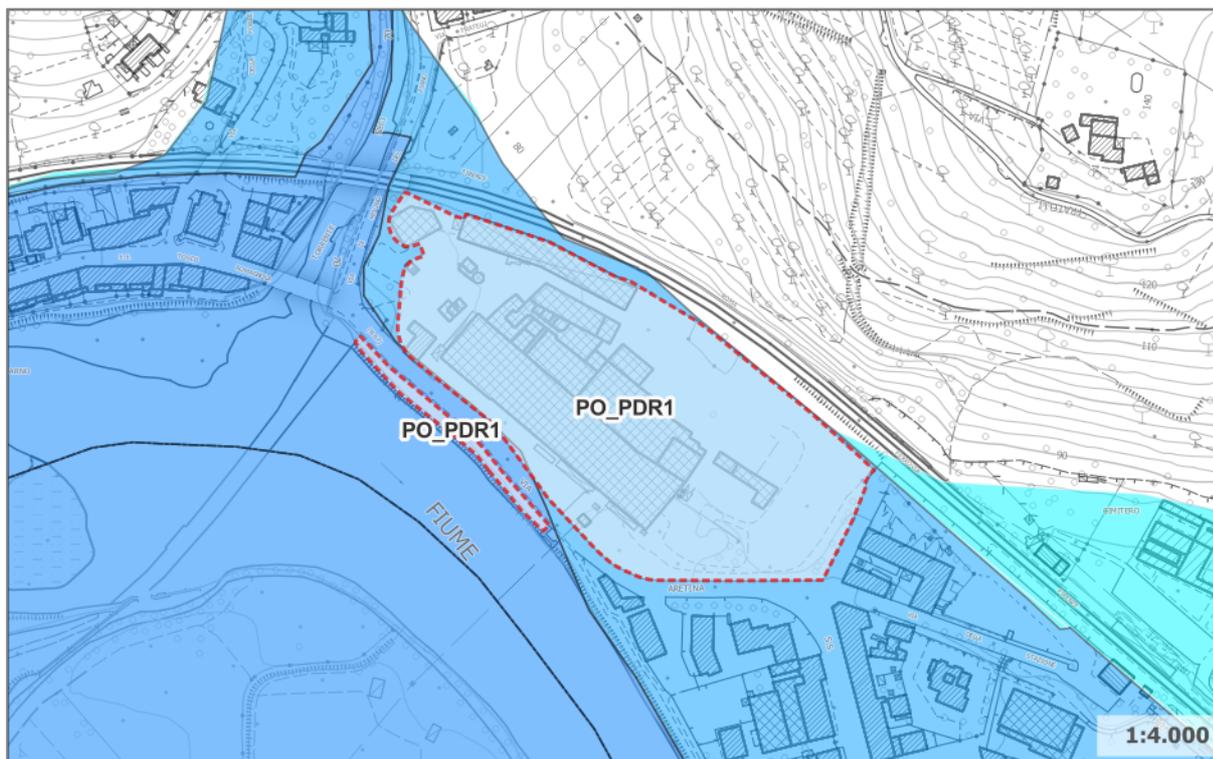
*Battenti*



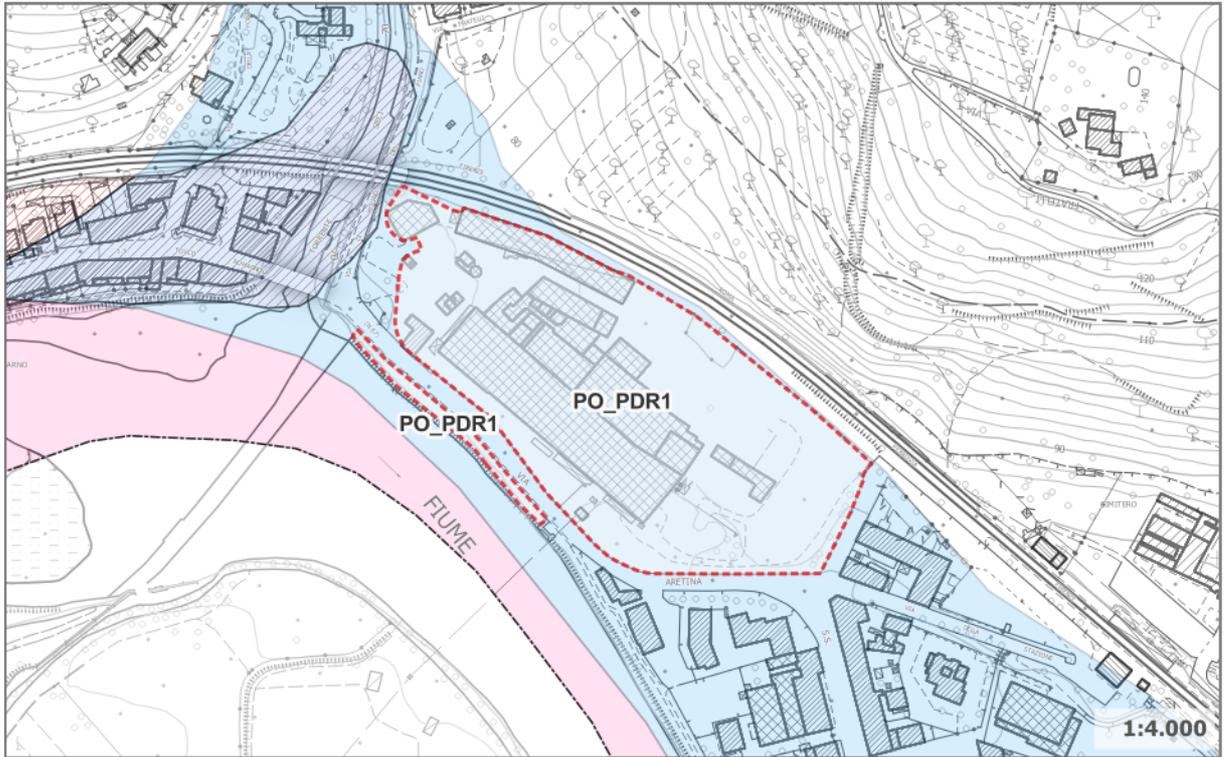
*Velocità*



*Magnitudo*

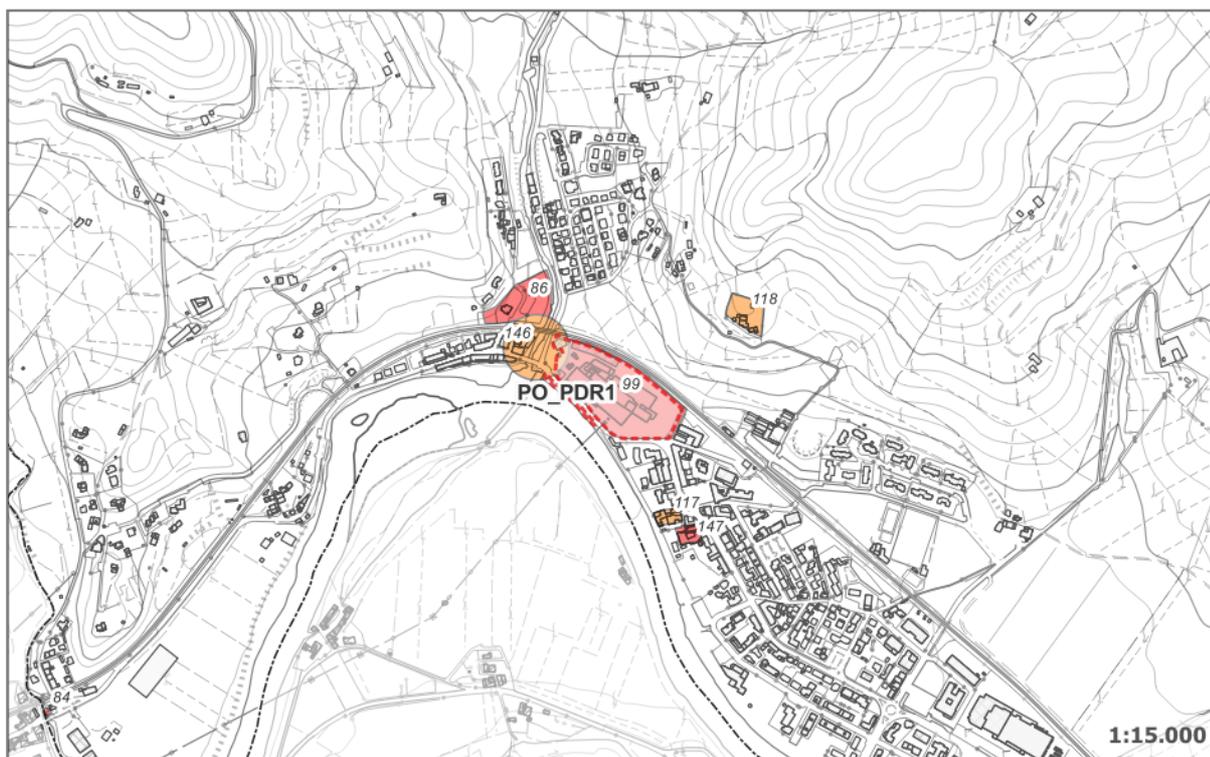


*PGRA*



*Aree allagate*

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



*Distribuzione delle evidenze sulla base delle particelle catastali e graduate sulla base del rischio*

L'area di intervento si colloca direttamente su un'area a rischio archeologico alto (Schedario delle evidenze n. 99) e nelle vicinanze di evidenze a rischio medio e alto (Schedario delle evidenze nn. 146, 118, 117) e alto (Schedario delle evidenze nn. 86, 147). Nelle zone a rischio medio e alto, il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità.

Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:

- per le zone di tipo 3, l'effettuazione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera a carico del richiedente o in alternativa l'effettuazione di uno o più sopralluoghi ispettivi condotti dal proprio personale tecnico-scientifico;
- per le zone di tipo 4, l'effettuazione di prospezioni geofisiche e/o carotaggi e/o sondaggi archeologici a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti ope legis (D. lgs 36/2023; ex D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

In questo caso, oltre al monumento dell'Ex Brunelleschi dove si interviene direttamente, va tenuto conto dell'importanza dell'area come passaggio di viabilità antiche, della vicinanza con la Pieve di Remole e la ricorrente compresenza di pievi di antica origine e siti di età romana; con la presenza della stazione di posta emersa da scavi di inizio '900.

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell'iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (\*) che del POI (\*\*);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l'attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all'interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l'attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l'obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all'interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall'estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall'elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
	<p>PO_ID4</p> <p>PO_ID6</p> <p>PO_PUC1</p> <p>PO_PDR1</p> <p>PO_08</p>

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il piano di recupero dovrà preventivamente dotarsi di indagini atte a verificare l'integrità ambientale del sito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi previsti all'interno del Cluster devono valorizzare le connessioni verdi, considerando le aree verdi già esistenti così</li> </ul>

	<p>rispetto agli obiettivi prestazionali delle matrici ambientali presenti. Gli esiti di tali verifiche dovranno essere condivisi da ARPAT e dal Settore Ambiente del Comune di Pontassieve.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserire fasce verdi di confine, di opportuno spessore, in corrispondenza di aree non produttive contigue</li> <li>• Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento</li> <li>• Valutare soluzioni progettuali atte alla realizzazione di aiuole, elementi arborei / arbustivi, tetti verdi. Tali elementi dovranno essere progettati costruendo un disegno organico all'interno dell'area di intervento e in relazione con gli elementi di connessione delle aree limitrofe tramite il recupero dei servizi ecosistemici del suolo incentivando la deimpermeabilizzazione</li> </ul>	<p>come quelle già previste, le aree libere, cercando di individuare delle direttrici urbane di senso longitudinale a nord ed a sud della linea ferroviaria valorizzando il verde privato e quello pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster</li> <li>• Evitare l'insularizzazione delle aree a verde / libere urbane</li> </ul>
--	--	---

## PO\_PDR2: Montebonello - Ex Cartiera Alessandri

LOCALIZZAZIONE		CATEGORIE FUNZIONALI				
Sieci	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area è ubicata nel margine orientale del centro abitato di Montebonello, in destra idrografica della Sieve e a diretto contatto con il territorio rurale.</p> <p>Al suo interno operava l'ex Cartiera Alessandri, da tempo dismessa, realizzata nei primi decenni del XX secolo su un preesistente mulino (conosciuto anche come Mulino della Rufina). Il mulino era alimentato da un canale (oggi denominato Torrente Rufina in cartografia) che prendeva acque da una pescaia all'altezza di Casellina al Moro, prima dell'ampia ansa, con direzione SO, che il fiume compie prima di bagnare Montebonello.</p> <p>Nell'area, oggi invasa dalla vegetazione spontanea, ricade la casa padronale, alcuni edifici produttivi di impianto storico e superfetazioni recenti ascrivibili all'ampliamento della cartiera, avvenuto negli anni '60 del secolo scorso.</p> <p>Il sito risulta iscritto in SISBON con i seguenti riferimenti: PRB 384/99-escluso (sito che necessita di memoria storica) - Non in anagrafe/Iter chiuso. Mancando elementi oggettivi soprattutto su pregressi accertamenti ed indagini volte a verificare la presenza di eventuali passività ambientali, considerato che si tratta di un sito dove si sono svolte lavorazioni e trasformazioni di materie, ubicato in un contesto di particolare sensibilità e valore naturalistico, prevedendo inoltre un cambio di destinazione d'uso a residenza e verde pubblico, si impone, preventivamente, la verifica di integrità ambientale, al fine di accertare la compatibilità del sito ad ospitare residenza e verde pubblico/privato.</p> <p>L'unico accesso è quello dalla piccola piazza affacciata sul fiume, all'altezza dell'incrocio tra Via Trieste e Via Trento.</p>
-----------------------	---



<p><b>FINALITÀ</b></p>	<p>L'intervento prevede la bonifica preventiva di tutta l'area e il recupero di parte delle volumetrie esistenti (&lt; 50%) per la creazione di un nuovo tessuto urbano strettamente connesso alla testata orientale del Parco fluviale territoriale.</p> <p>Prevede inoltre la valorizzazione della piccola piazza, ubicata all'ingresso dell'area per chi proviene da Via Trieste, la realizzazione di una nuova strada di distribuzione interna e di servizio a tutto il settore orientale del centro abitato, la realizzazione di un verde attrezzato connesso alle aree rivierasche e alla gora, la realizzazione di un parcheggio attrezzato anche per la sosta ciclabile, a servizio dell'area e dei fruitori del Parco fluviale territoriale.</p> <p>Gli edifici esistenti che presentano una buona qualità architettonica e che sono presenti a ridosso del fiume vengono conservati e destinati a funzioni compatibili.</p>
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>R (residenza), CD1 (commercio al dettaglio in esercizi di vicinato), CD3 (esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande), AC2P (attrezzature ricreative private e di supporto al Parco fluviale), D2 (direzionale e di servizio: studi professionali, servizi alla persona, ecc.)</p>

**DATI URBANISTICI**

<p>ST - Superficie territoriale</p>	<p>11.200 mq</p>
<p>SF - Superficie fondiaria</p>	<p>2.600 mq - Ricostruzione parziale volumi demoliti                  3.800 mq - Recupero e riuso volumi esistenti</p>

It – Indice territoriale	Criteri perequativi
--------------------------	---------------------

#### DIMENSIONAMENTO

VE (volume edificato esistente)	Volume esistente (stima): 21.980 mc di cui 7.890 mc edifici da recuperare e 14.090 mc edifici da demolire
SE (superficie edificabile)	SE totale 5.040 mq, di cui: a. 1.843 mq da volume recuperato e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza: 660 mq</li> <li>• somministrazione alimenti e bevande: 143 mq</li> <li>• direzionale e di servizio: 640 mq</li> <li>• servizi privati di supporto al Parco fluviale: 400 mq</li> </ul> b. 3.197 mq da nuove costruzioni previa demolizione dei volumi non recuperati e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza 3.197 mq</li> </ul>
Abitanti equivalenti insediabili	110
IC - Indice di copertura massimo	30% (nuove costruzioni)
H - Altezza massima alla gronda	10, 5 ml (nuove costruzioni)
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 2,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità: strada di collegamento tra Via Trento e Via Trieste;</li> <li>• Percorsi ciclopeditoni: rete di percorsi indicati nella tavola con relativo affaccio sulla gora;</li> <li>• Verde pubblico: 3.070 mq</li> <li>• Parcheggi pubblici: 1.030 mq</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare Parcheggi per somministrazione alimenti e bevande/commercio al dettaglio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato), ovvero 1,5 mq/mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita).</li> </ul> Parcheggi per direzionale: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare Parcheggi per attrezzature ricreative private di supporto al parco: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> </ul>

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di recupero (PDR)
Categoria di intervento edilizio	Recupero, Demolizione con ricostruzione parziale
Edilizia residenziale sociale	5 alloggi
Disposizioni particolari	L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.

	<p>Deve essere preventivamente effettuato un accurato rilievo delle costruzioni ricadenti nell'area, che può modificare per difetto (non per eccesso) la SE sopra indicata. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la SE da volume recuperato (sopra indicata in 1.843 mq) deve essere pari alla SE delle costruzioni conservate;</li><li>• la SE da volume demolito (sopra indicata in 2.160 mq) deve essere pari a quella ottenuta dividendo per una altezza media di 3,00 ml un volume non superiore al 46% di quello delle costruzioni demolite.</li></ul> <p>Ferma restando la necessità di una bonifica integrale e preventiva di tutta l'area e del relativo certificato di avvenuta bonifica ai sensi del DLgs 152/2006, l'intervento è condizionato a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• conservazione e riuso con destinazioni compatibili degli edifici di impianto storico indicati nello schema di indirizzo progettuale;</li><li>• demolizione delle altre costruzioni e recupero dei relativi sedimi come spazi pertinenziali o come spazi pubblici, così come indicato nello schema di assetto;</li><li>• realizzazione di una viabilità pubblica a due corsie, con marciapiede, caditoie e impianto di illuminazione per la distribuzione interna e quale collegamento tra Via Trieste e Via Trento;</li><li>• concezione degli spazi pubblici (parcheggio e verde) e dei percorsi ciclopeditoni, equipaggiati con filari alberati, quali componenti della testata orientale del Parco fluviale territoriale;</li><li>• utilizzo dell'edificio di impianto storico addossato alla gora per attività di servizio connesse al suddetto Parco fluviale (sport al coperto, servizi di supporto ai percorsi ciclopeditoni, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.)</li></ul> <p>L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali</p>
--	---



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

In particolare il progetto deve rispettare le disposizioni che seguono:

- deve essere assicurata la conservazione e la valorizzazione, funzionale e scenografica, degli edifici di impianto storico presenti a ridosso del fiume e della gora;
- deve essere creato un nuovo margine urbano, definito in coerenza con la tessitura dei campi e della viabilità minore, attraverso alberate, singole o plurime, a ridosso della nuova viabilità carrabile e del percorso ciclopeditonale di bordo;
- si deve creare un sistema di percorsi ciclopeditonali, equipaggiati con filari alberati e con sezione trasversale complessivamente inferiore a 5 ml, capace di connettere l'area con il centro abitato di

Montebonello (Via Trieste, Via Trento), con la gora e con la viabilità minore del territorio rurale; tali percorsi devono essere pavimentati con masselli del tipo indicato della Amministrazione Comunale sulla base delle pavimentazioni similari già esistenti nella zona; le acque di pioggia devono essere raccolte e recapitate alla pubblica fognatura;

- l'area deve essere dotata di un verde attrezzato per la ricreazione e di un parcheggio attrezzato per la sosta ciclabile, quali componenti pubbliche della testata orientale del Parco fluviale territoriale. Il progetto del parcheggio, da prevedere alberato e con fondo permeabile, deve essere coordinato con il progetto del verde pubblico limitrofo, costituendo specificità funzionale di un'area unitaria per composizione formale ed equipaggiamento vegetale;
- a corredo della nuova strada, che deve essere dotata di un marciapiede lungo il bordo occidentale, devono essere previsti filari alberati di specie caducifoglie su entrambi i lati: la sezione trasversale della strada e dei filari alberati non deve essere inferiore a 12 ml;
- il sistema illuminante deve prevedere l'uso di lampade schermate che indirizzino la luce verso terra, evitando di produrre inquinamento luminoso.

#### PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

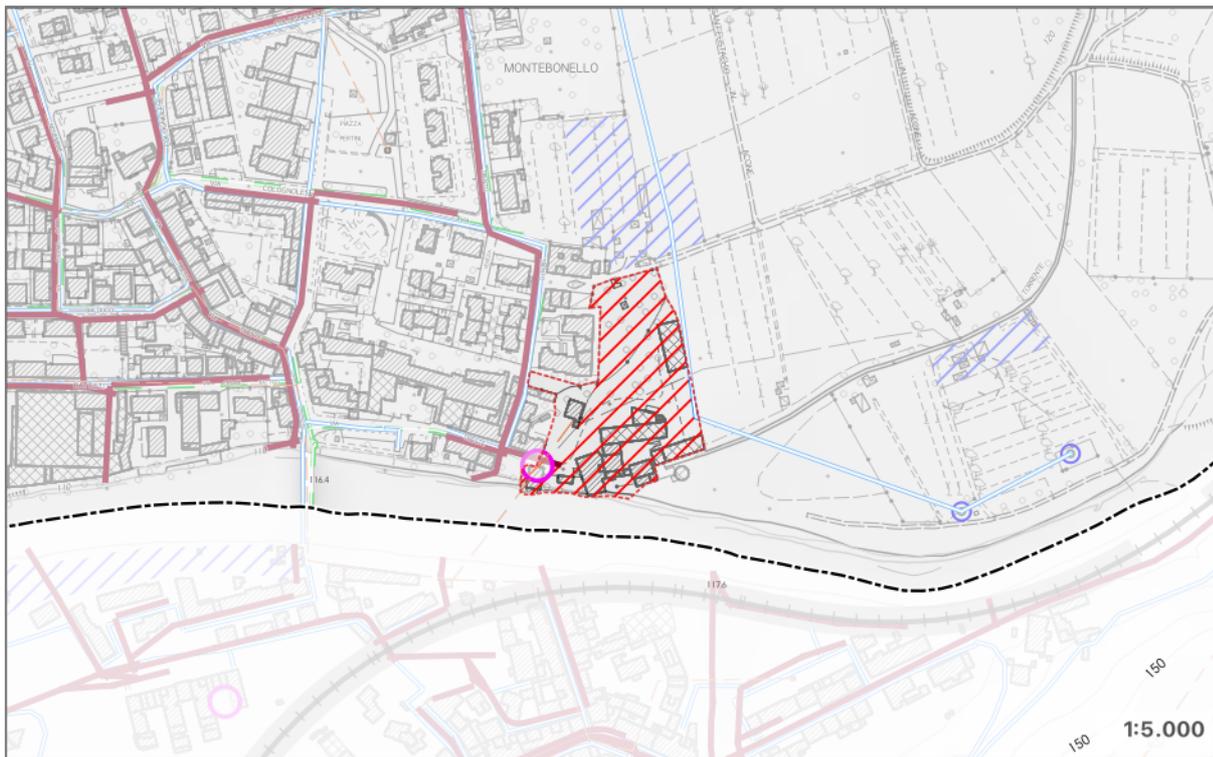
Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	PRESENTE*
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell'Inferno	
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

#### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

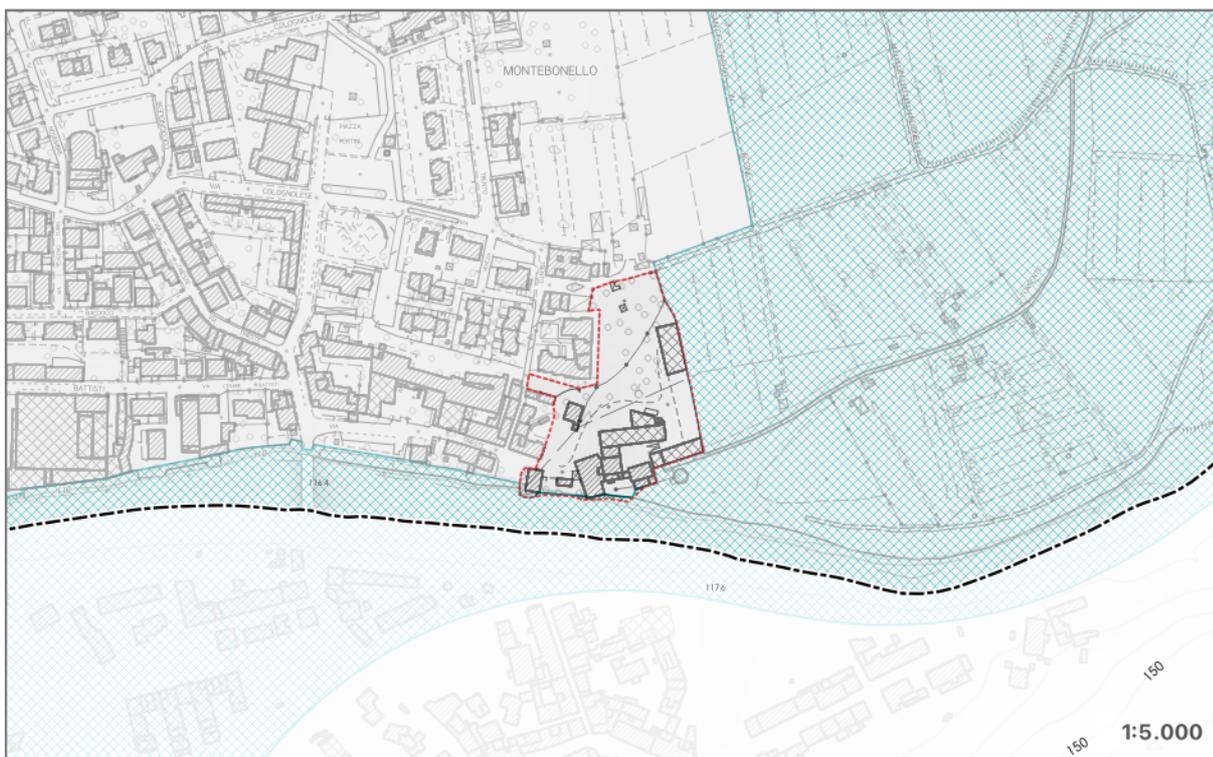
Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	PRESENTE IN PARTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	

\*L'area ricade in gran parte tra le zone territoriali omogenee escluse dal vincolo paesaggistico ex L. 431/1985, art. 142 c.2, lett. a) e b)

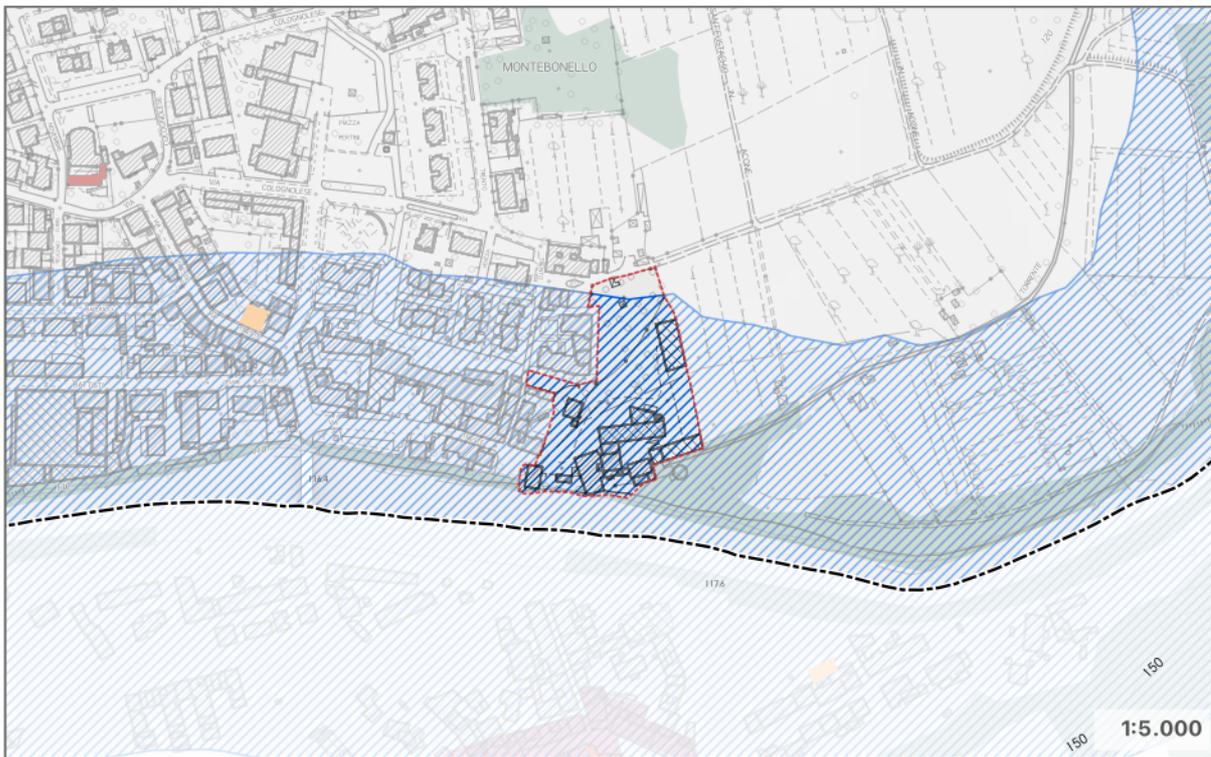
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



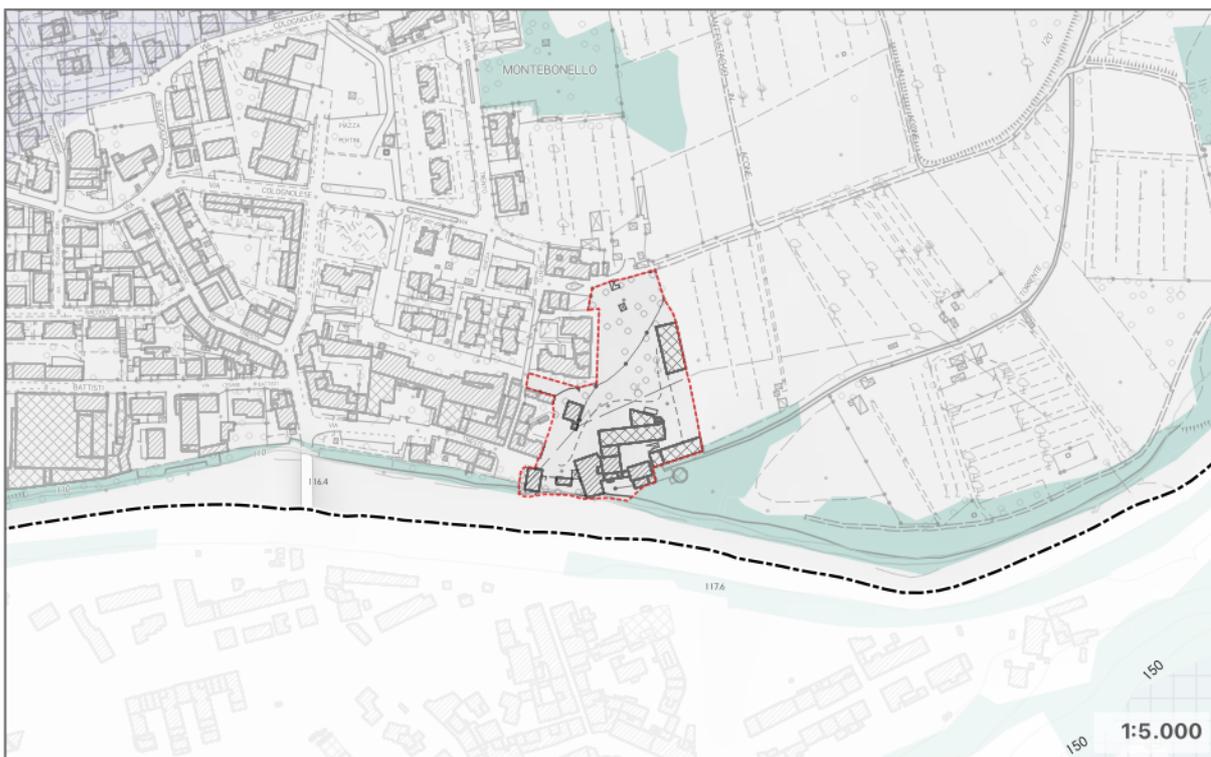
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



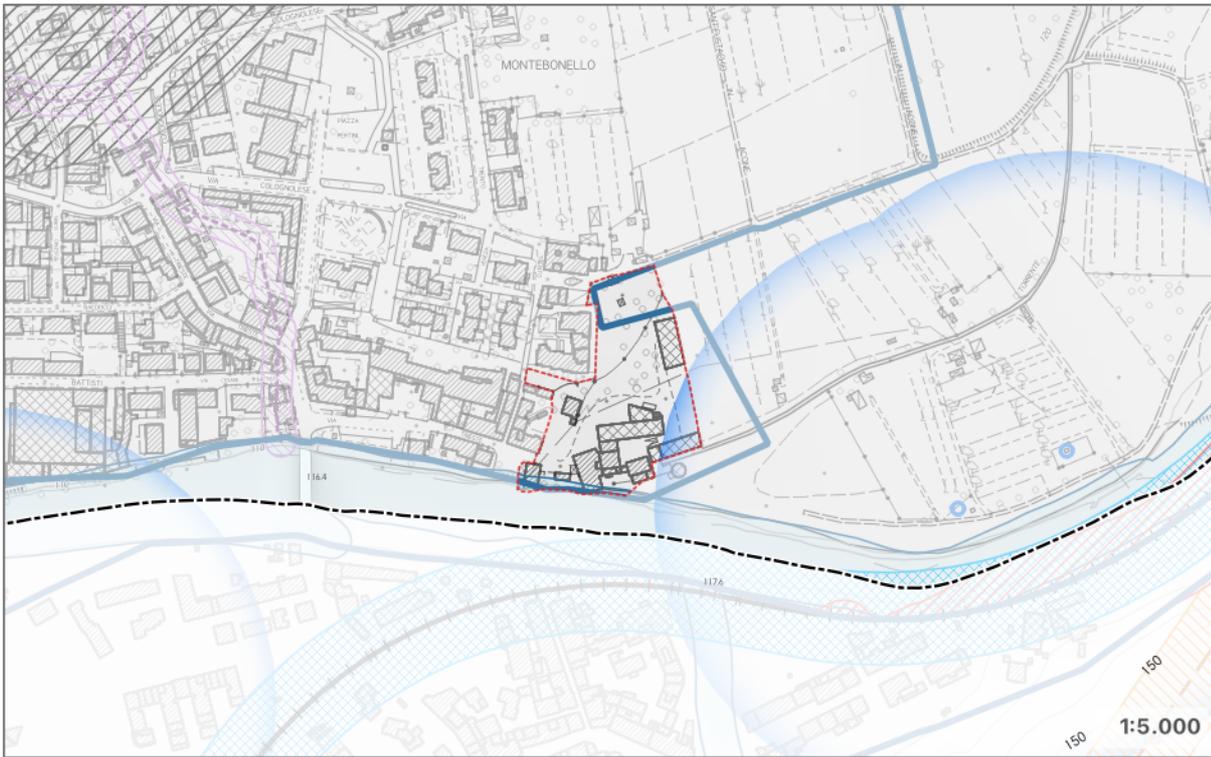
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluviali ed eluviali terrazzati sabbioso limosi con ciottoli con ghiaie e sabbie prevalenti. Nella parte di lotto più bassa in fregio alla Sieve depositi fluviali prevalentemente granulari.
GEOMORFOLOGIA	Terreni a bassa pendenza con assenza di indizi di evoluzione morfologica nella porzione alta del lotto. L'area a quota più bassa in corrispondenza dell'agglomerato edificato è soggetta all'influenza dell'erosione di sponda fluviale.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione compreso tra FA0105=1,4 e FA0105=1,7.
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità da media a buona per permeabilità primaria sede di acquifero libero laterale alla Sieve; in condizioni medie la quota piezometrica assoluta è a circa m 72 s.l.m. con azione drenante del fiume che esercita attività di alimentazione nei periodi di portata di piena. Elevata vulnerabilità per insufficiente copertura di protezione. L'intervento ricade nel perimetro di salvaguardia, zona di rispetto, della captazione di acquedotto pubblico PO00407.
IDROLOGIA E IDRAULICA	La parte sud dell'area si sviluppa in adiacenza al ciglio di sponda del Fiume Sieve (MV31671).

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

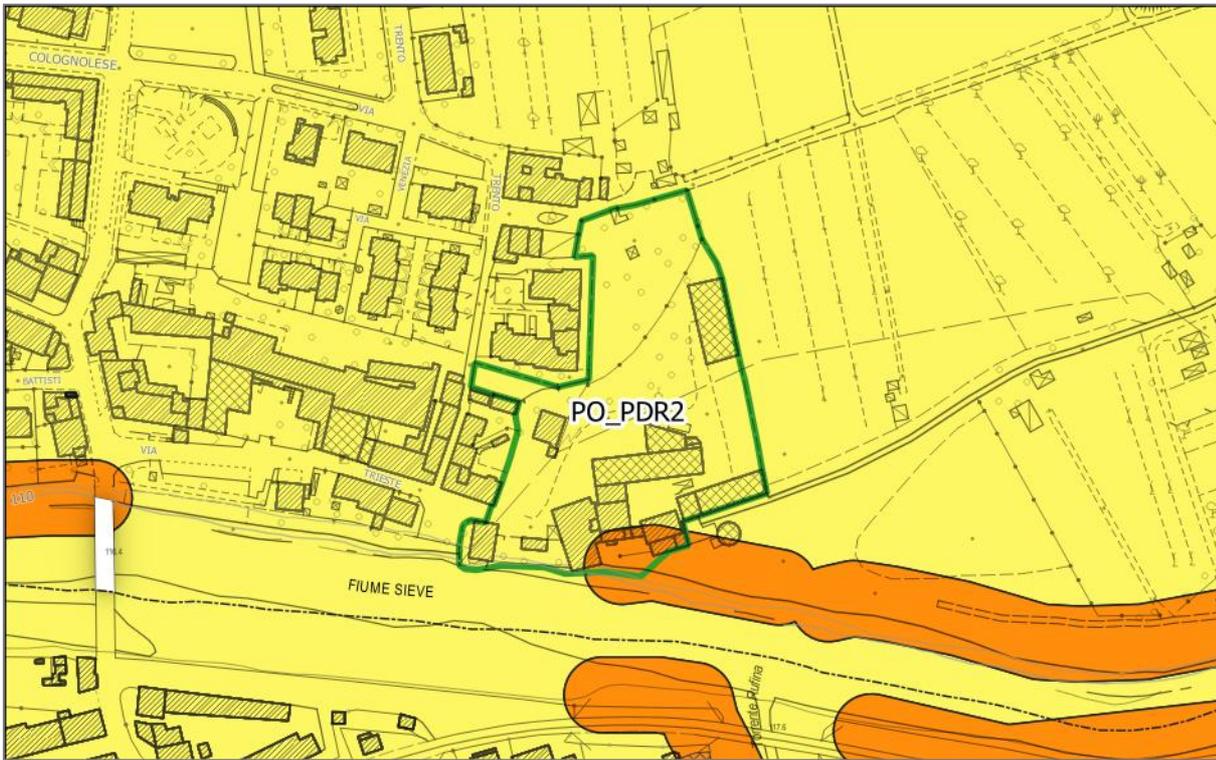
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G2</b>	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
	<b>G3</b>	Pericolosità elevata: per zona di possibile evoluzione di scarpata fluviale.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	<b>P2</b>	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti
	<b>P3</b>	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti  Le aree interessate da alluvione riguardano la porzione sud che si trova in prossimità del torrente Sieve e in cui insistono i corpi di fabbrica esistenti.  Per questo tratto del Fiume Sieve non sono disponibili nel PSI i dati relativi ai battenti, alle velocità della corrente e alla magnitudo idraulica. Per la determinazione del battente necessario per stabilire i criteri di fattibilità idraulica degli interventi si dovrà fare riferimento a quanto disposto al comma 2 lett.a) dell'art.18 della LR.41/2018. In particolare i dati disponibili al momento della redazione di questo elaborato sono quelli forniti dall'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Richiesta dati: rif. Prot. N.01282 del 07/022024) e derivanti dalle modellazioni idrologico-idrauliche sviluppate per la redazione delle mappe del PGRA. Nella comunicazione si fa presente che sono attualmente in corso di realizzazione degli studi di approfondimento del quadro conoscitivo del PGRA, che riguardano anche l'asta principale del fiume Sieve che

		<p>una volta terminati e approvati, potranno modificare i battenti idraulici dell'area oggetto della richiesta.</p> <p>Dall'analisi dei dati forniti è possibile definire il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, in corrispondenza dell'area di intervento, come media pesata dei battenti tra la sezione SI_0029 e la SI_0028 e valutabile in 116.17 m slm.</p>
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S3</b>	Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4
PERICOLOSITA' PGRA	<p><b>P1</b></p> <p><b>P2</b></p> <p><b>P3</b></p>	<p>Aree a pericolosità da alluvione bassa</p> <p>Aree a pericolosità da alluvione media</p> <p>Aree a pericolosità da alluvione elevata</p> <p><b><u>Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999):</u></b></p> <p>Aree interessate da inondazioni ricorrenti</p>

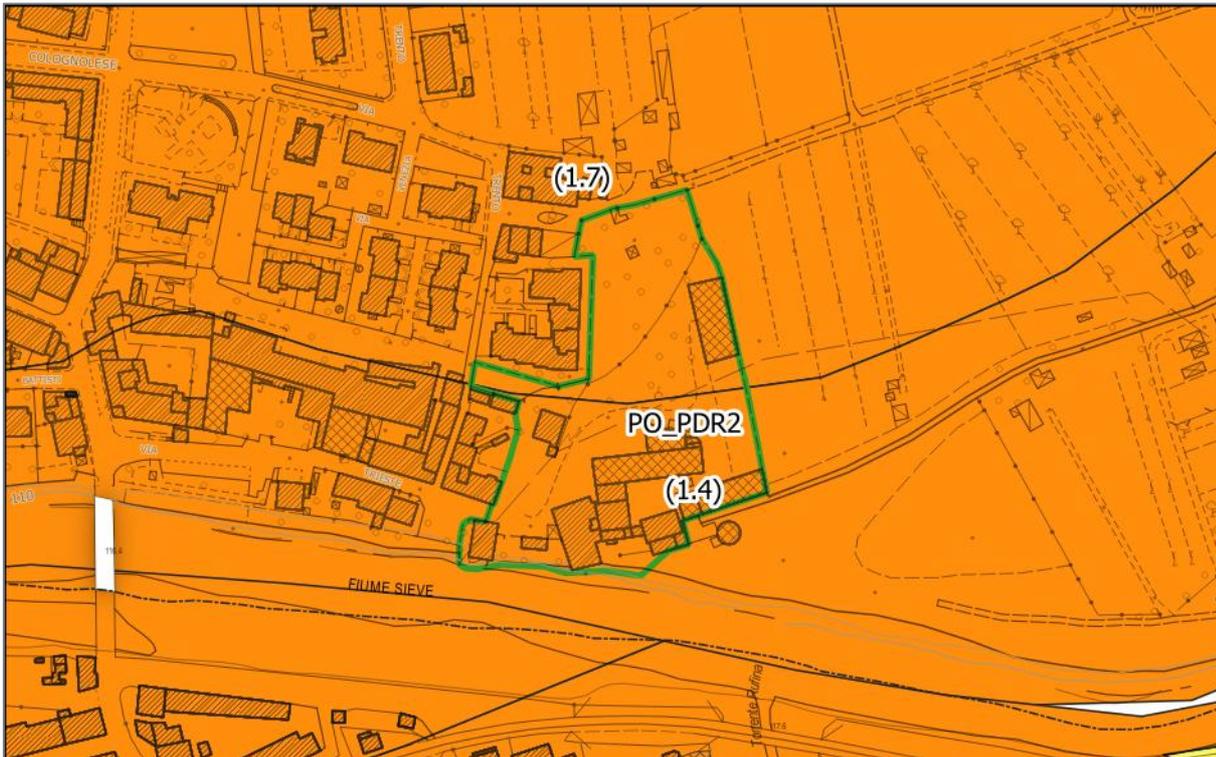
#### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Gli interventi previsti negli edifici collocati nella zona bassa del lotto, e ricadenti nell'area di influenza della dinamica fluviale (G3), sono subordinati ad una preliminare valutazione di fattibilità in fase di P.d.R., mediante indagini geologiche e geognostiche, al fine di definire eventuali necessarie opere di difesa.</p> <p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022; entro m 10 dalla sponda sono ammessi solo interventi di consolidamento e realizzazione di difesa spondale.</p> <p>La fattibilità di volumi interrati deve essere sottoposta a specifica valutazione mediante indagine idrogeologica.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	<p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi relativi alle nuove infrastrutture lineari e relative pertinenze nonché l'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle indicazioni contenute all'art.13 comma 1,2 e 3 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli itinerari ciclopeditoni possono essere realizzati alle condizioni stabilite dall'art.13 comma 4 lett. a della LR.41/2018;</li> <li>• Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 e P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.</li> </ul>

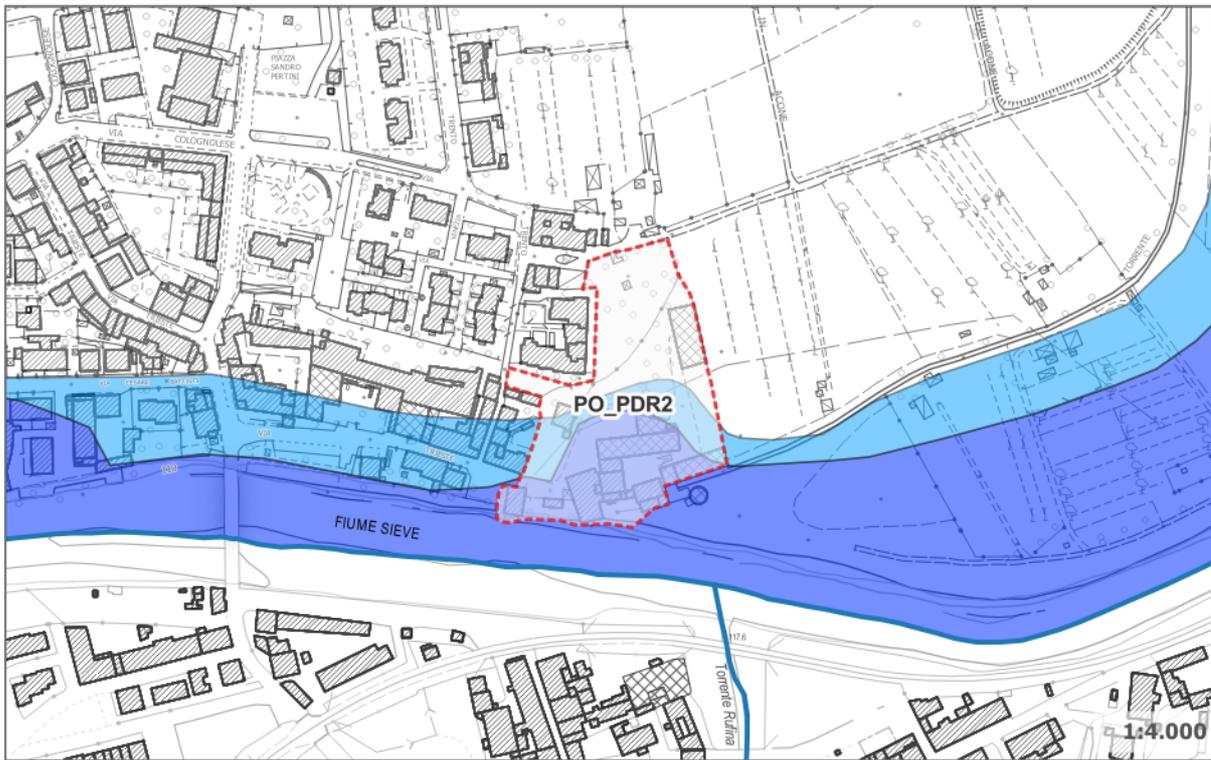
	<p>Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Torrente Sieci e del Fiume Arno dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.</p> <p>Per le aree ricadenti all'interno delle Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999) si dovranno attuare le disposizioni contenute nella Norma 6 del D.P.C.M. n. 226/1999.</p> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
<p>ASPETTI SISMICI</p>	<p>In fase di pianificazione attuativa, è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva, in tutto il comparto la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p> <p>Nel solo caso di interventi di ristrutturazione conservativa sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali, la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico.</p>
<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>Non sono ammesse trasformazioni ed opere di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/96 all'interno del perimetro di salvaguardia del pozzo d'acquedotto PO00407.</p> <p>Si richiedono specifiche azioni di contenimento per possibili rischi di inquinamento nelle fasi di cantiere e nel controllo delle acque di dilavamento e l'attenta applicazione delle norme di settore in fase di cantiere contenute in apposito disciplinare.</p>



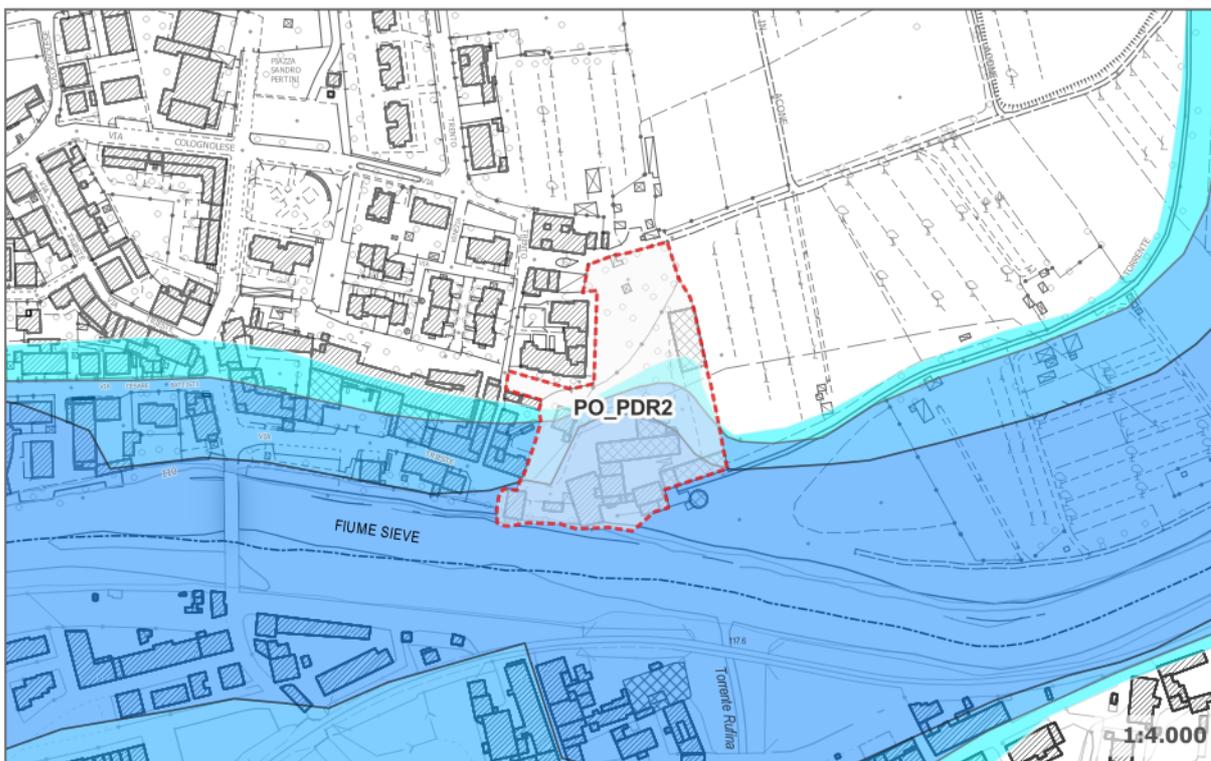
*Pericolosità geologica*



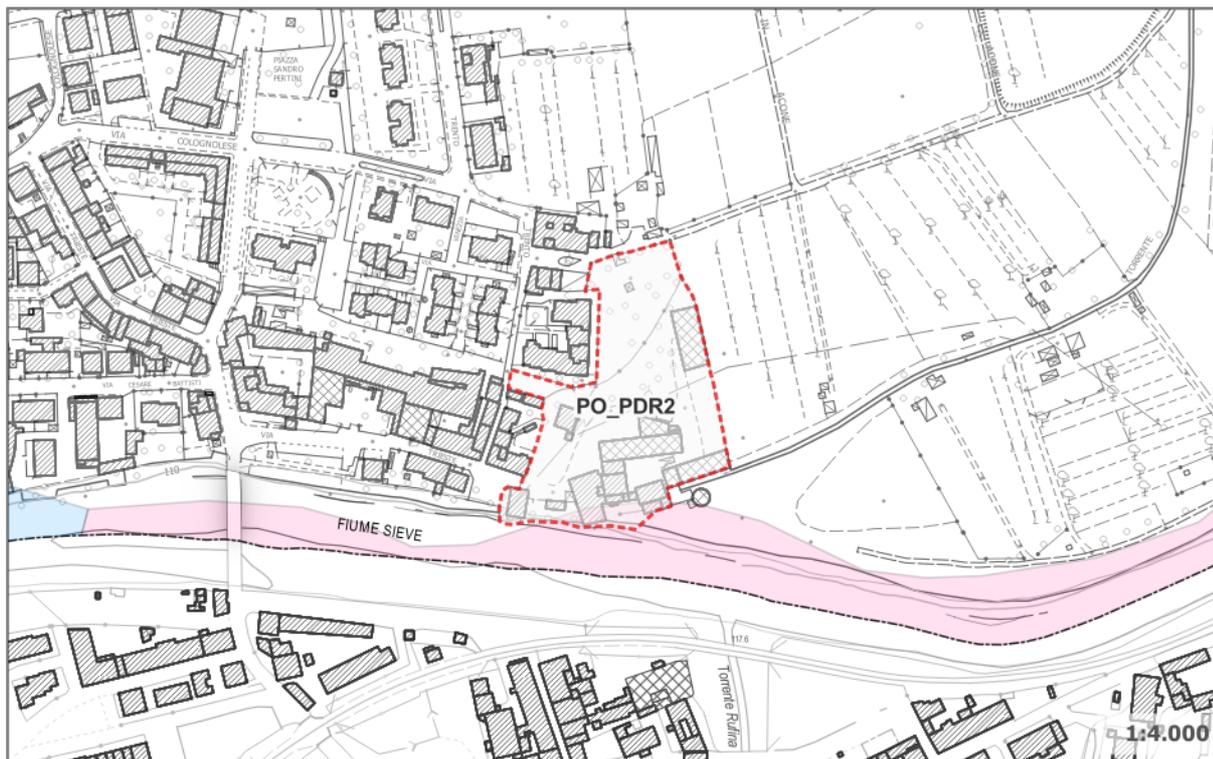
*Pericolosità sismica*



*Pericolosità alluvione PSI*



*PGRA*



*Aree allagate*

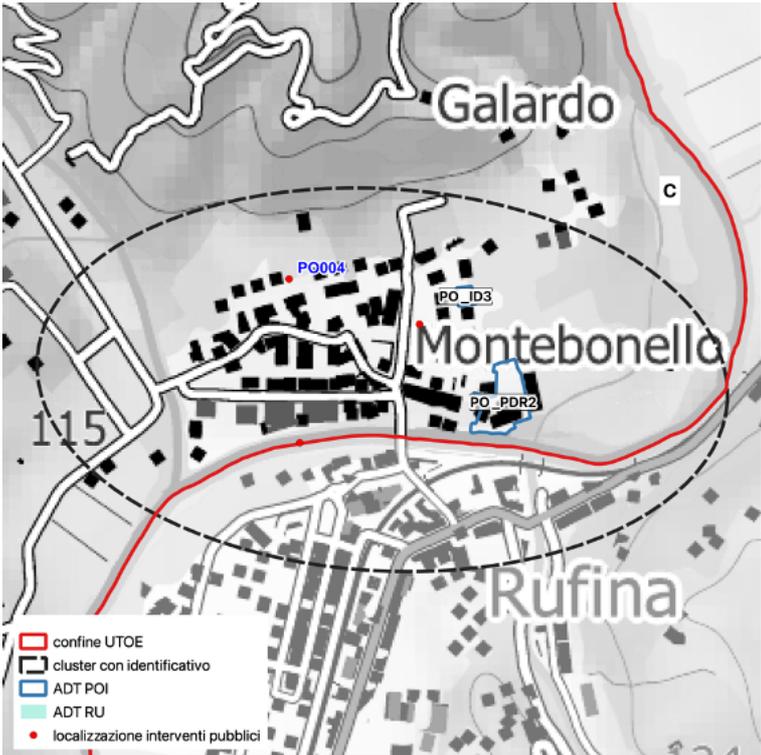
## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell'iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (\*) che del POI (\*\*);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l'attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all'interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l'attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l'obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all'interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall'estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall'elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
	<p>PO_ID3</p> <p>PO_PDR2</p>

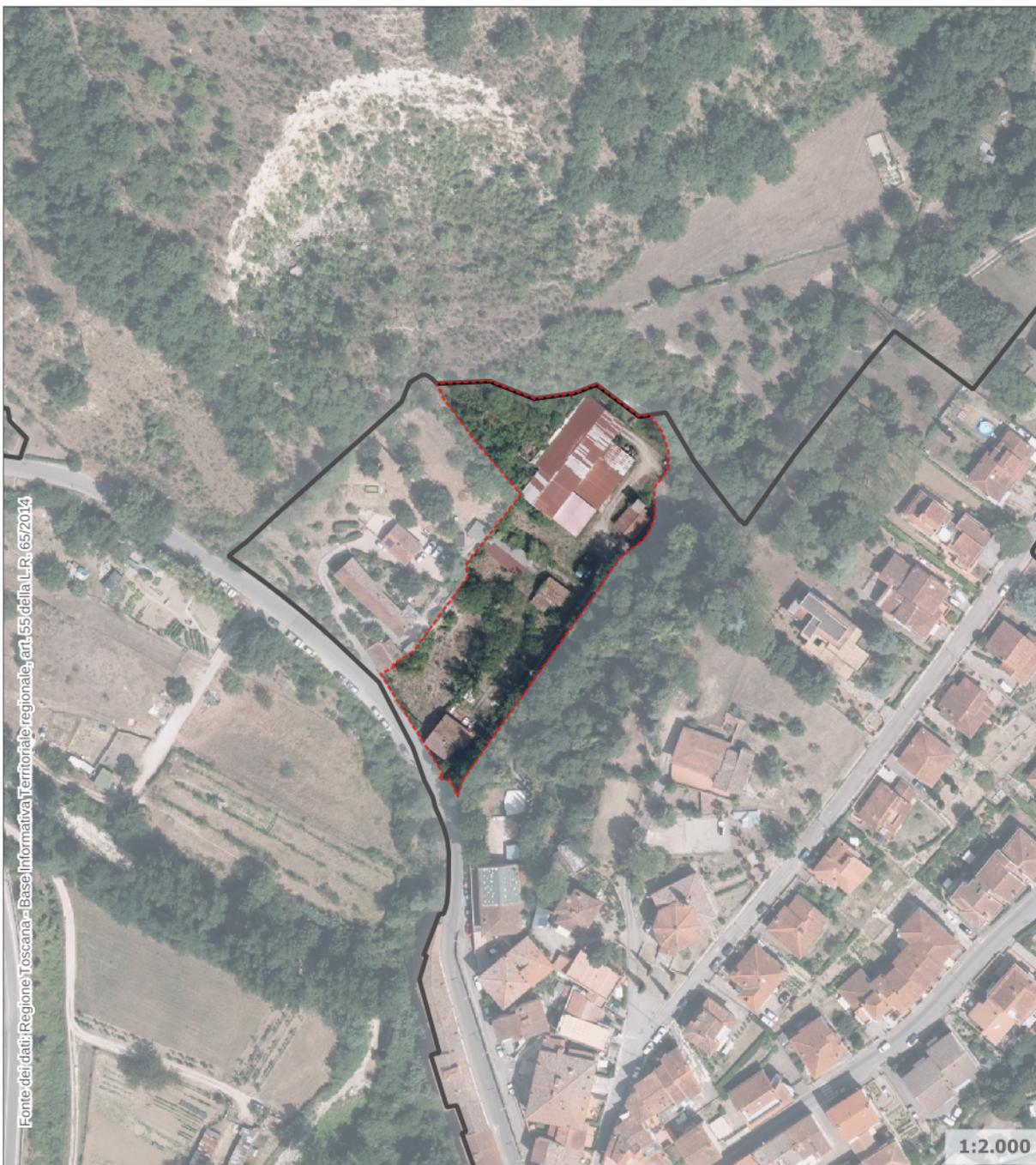
ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il piano di recupero dovrà preventivamente dotarsi di indagini atte a verificare l'integrità ambientale del sito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione</li> </ul>

	<p>rispetto agli obiettivi prestazionali delle matrici ambientali presenti. Gli esiti di tali verifiche dovranno essere condivisi da ARPAT e dal Settore Ambiente del Comune di Pontassieve</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserire fasce verdi di confine, di opportuno spessore, in corrispondenza di aree non produttive contigue</li> <li>• Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento</li> <li>• Valutare soluzioni progettuali atte alla realizzazione di aiuole, elementi arborei / arbustivi, tetti verdi. Tali elementi dovranno essere progettati costruendo un disegno organico all'interno dell'area di intervento e in relazione con gli elementi di connessione delle aree limitrofe tramite il recupero dei servizi ecosistemici del suolo incentivando la deimpermeabilizzazione</li> </ul>	<p>degli effetti attesi a livello di Cluster</p>
--	---	--

## PO\_PDR3: Molino del Piano – Via del Fosso di Sieci

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Sieci	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area è ubicata nel settore NO del centro abitato di Molin del Piano, a ridosso di una cava dismessa.</p> <p>Al suo interno sono presenti costruzioni legate alle vecchie attività produttive di scarso valore architettonico.</p> <p>Presso il sito si sono svolte, storicamente, lavorazioni e trasformazioni di materie che potrebbero aver avuto interferenze con le matrici ambientali. Il cambio di destinazione d'uso a residenza impone, preventivamente, una verifica di integrità ambientale, onde accertare che non sussistano passività ambientali e, conseguentemente, la compatibilità del sito ad ospitare residenza e verde pubblico/privato.</p> <p>L'accesso avviene dalla Via del Fosso di Sieci. A ridosso dell'accesso è presente un piccolo edificio a un piano adibito a residenza.</p>
-----------------------	--



FINALITÀ	<p>Creazione di nuove residenze con ampie superfici pertinenziali e con un disegno coordinato.</p> <p>Garantire la permeabilità dell'area con la realizzazione di un percorso ciclopedonale monte-valle, che possa connettersi alla viabilità minore del territorio aperto che raggiunge il cimitero.</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	R (residenza)

**DATI URBANISTICI**

ST - Superficie territoriale	5.100 mq
SF - Superficie fondiaria	4.100mq
IT - Indice territoriale	Criteri perequativi

**DIMENSIONAMENTO**

VE (volume edificato esistente)	Volume esistente (stima): 7.090 mc di cui 350 mc edificio da recuperare e 6.740 mc edifici da demolire
SE (superficie edificabile)	SE totale: 1.020 mq di cui: a. 100 mq da volume recuperato (costruzione esistente c/o Via del Fosso di Sieci), di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenza: 100 mq</li> </ul> b. 920 mq da nuove costruzioni previa demolizione dei volumi non recuperati, di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenza: 920 mq</li> </ul>
Abitanti equivalenti insediabili	29
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	7,50 ml
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 2,5
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	SE Residenza: 1.020 mq: 35 mq/ab = 29 ab x 24 mq/ab = 696 mq di cui si prevede la monetizzazione
Ulteriori opere di interesse pubblico correlate all'intervento	In aggiunta alle dotazioni minime per servizi pubblici sono previste le seguenti opere, che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Percorso ciclopedonale (vedi <i>Prescrizioni paesaggistiche a seguire</i>)</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Demolizione e ricostruzione parziale
Categoria di intervento edilizio	Piano di recupero (PDR)
Edilizia residenziale sociale	1 alloggio
Disposizioni particolari	<p>L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>Deve essere preventivamente effettuato un accurato rilievo delle costruzioni ricadenti nell'area, che può modificare per difetto (non per eccesso) la SE sopra indicata. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la SE da volume demolito (sopra indicata in 850 mq) deve essere pari a quella ottenuta dividendo per una altezza media di 3,00 ml un volume non superiore al 36% di quello delle costruzioni demolite.</li> </ul> <p>Ove necessario, il recupero ai fini residenziali è subordinato alla bonifica integrale e preventiva di tutta l'area e al relativo certificato si avvenuta bonifica ai sensi del DLgs 152/2006.</p> <p>I nuovi interventi edilizi devono rispettare la distanza di 200 metri dalle strutture cimiteriali.</p>

	L'abitabilità e/o agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.
--	---



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

Il percorso ciclopedonale deve avere una larghezza di 2,5 metri ed essere equipaggiato con impianto di illuminazione e con un filare alberato costituito da specie caducifoglie scelte tra quelle indicate dal REC. Il tracciato deve collegare Via del Fosso di Sieci con il confine NE dell'area di intervento, facilitando il raccordo con la viabilità minore del territorio rurale che conduce al cimitero.

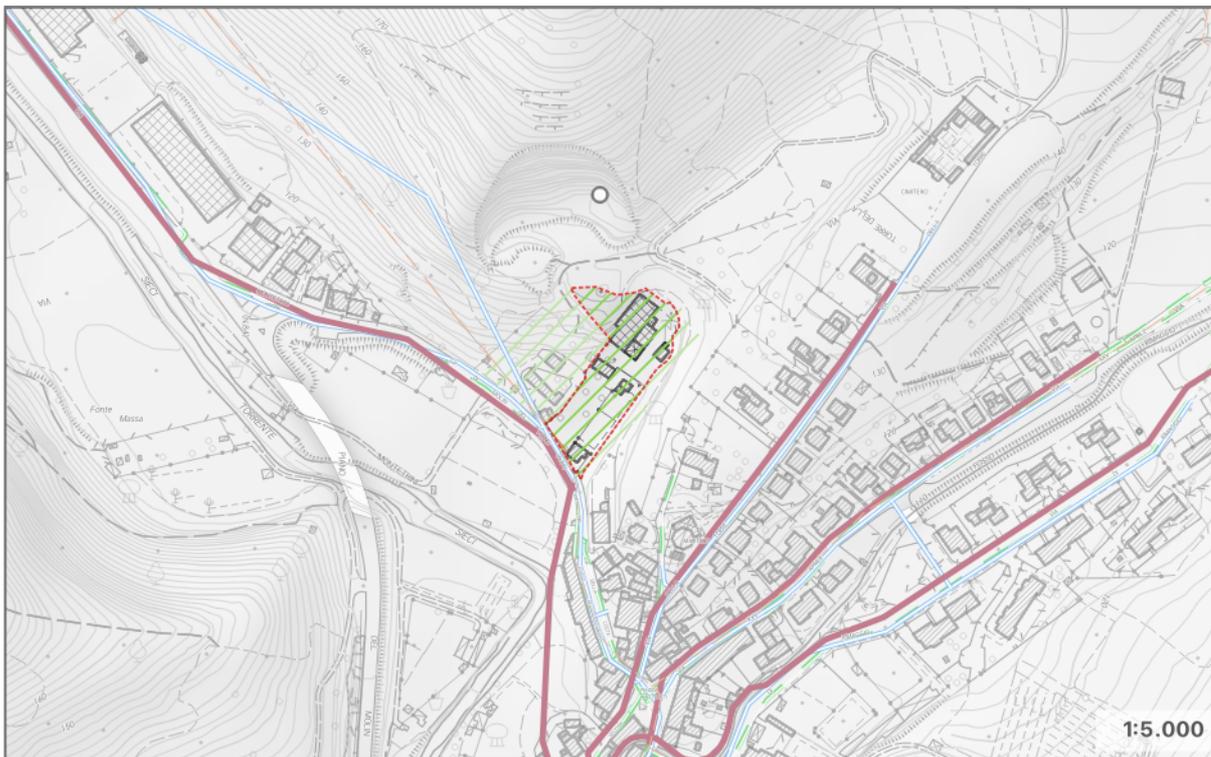
**PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D’ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	PRESENTE MARGINALE
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell’Inferno	
Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

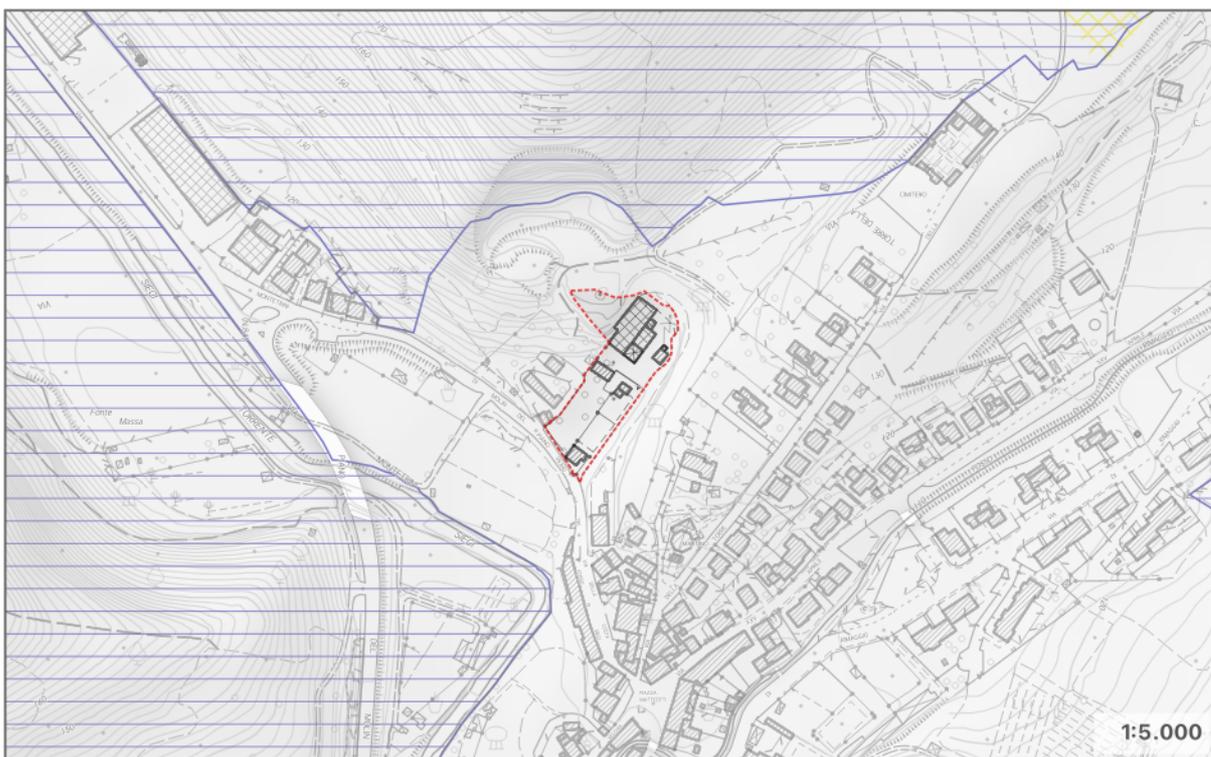
**PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell’elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	PRESENTE IN PARTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE IN PARTE

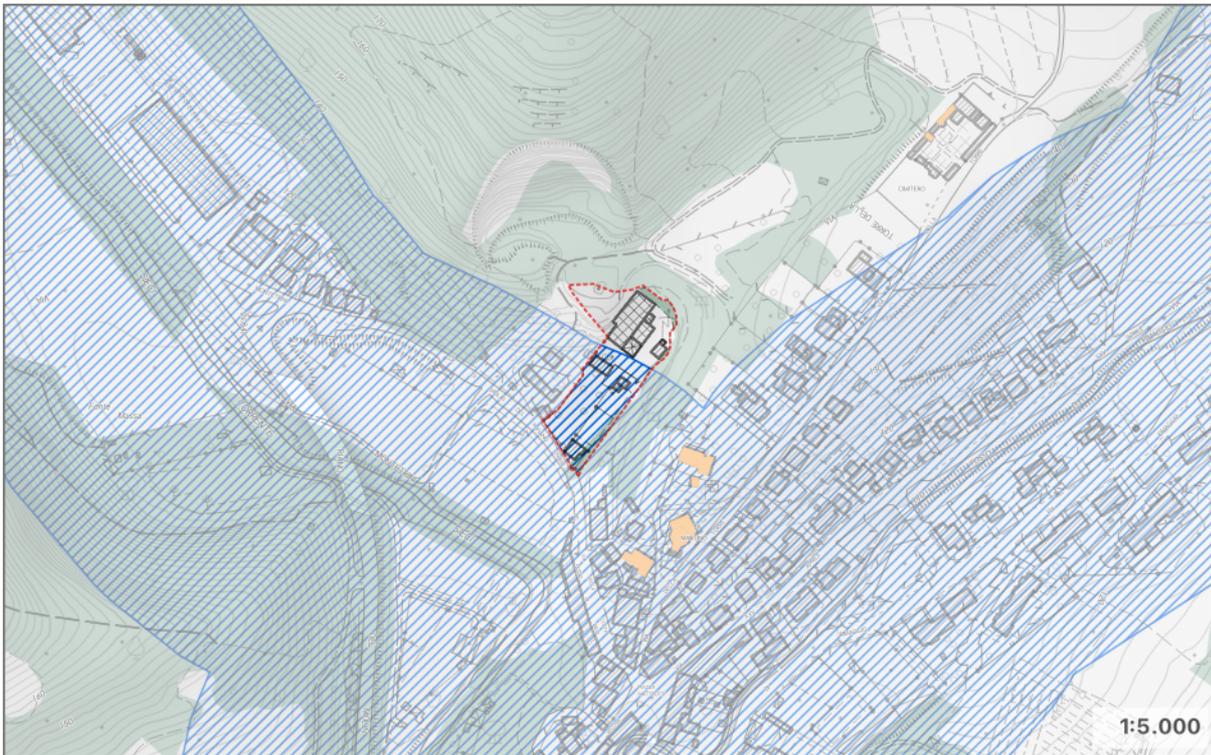
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



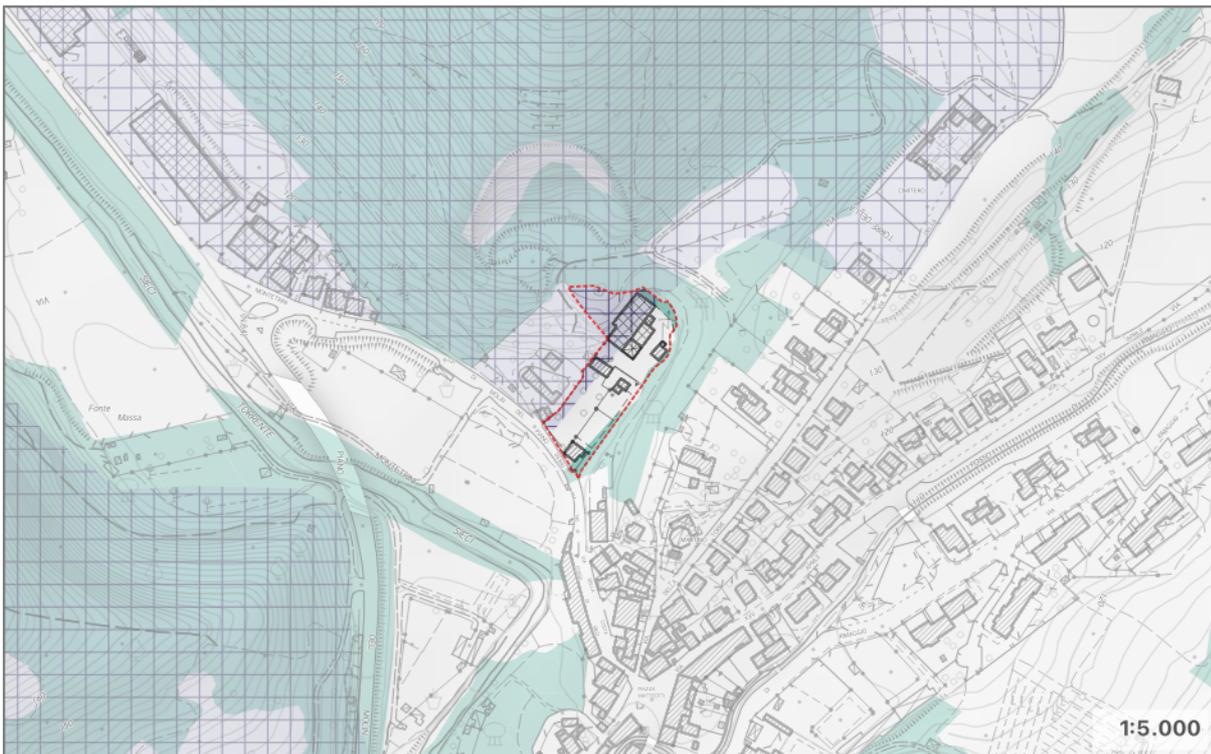
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



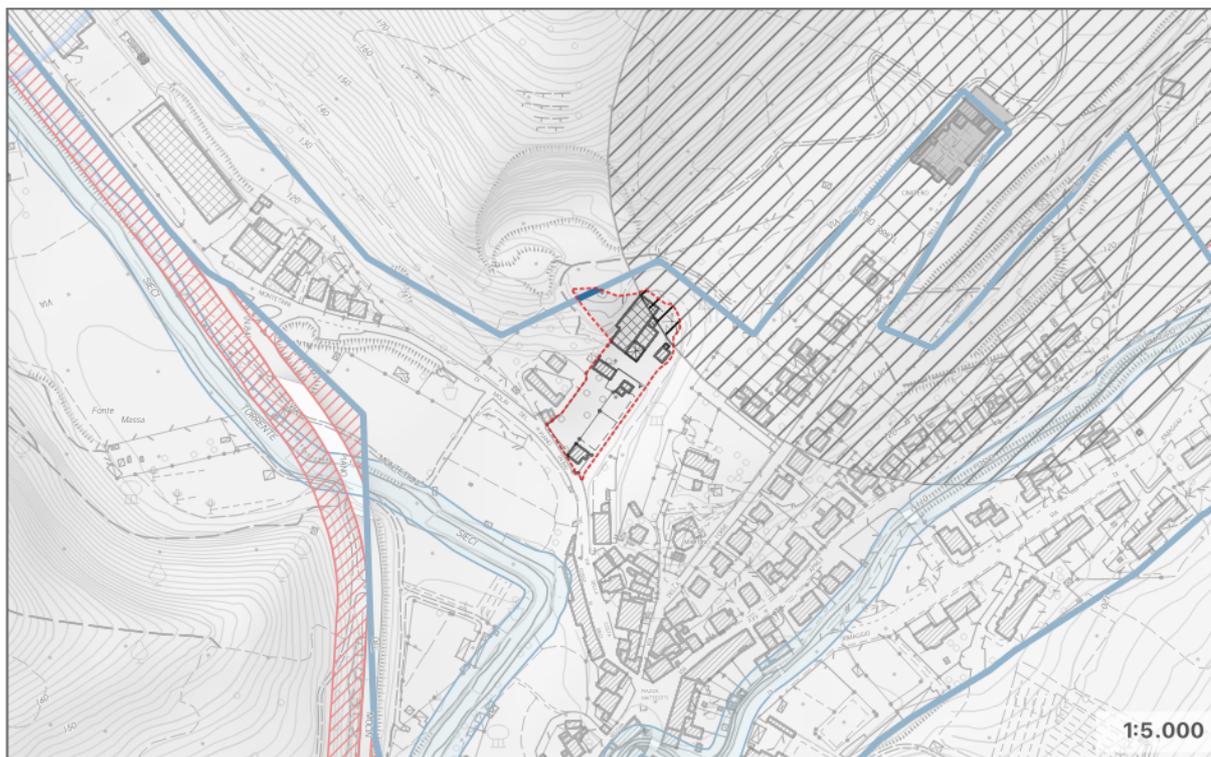
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluviali ed eluviali di fondovalle in corrispondenza dell'impluvio affluente del torrente Sieci, depositi colluviali su substrato calcareo marnoso della formazione di Monte Morello.
GEOMORFOLOGIA	Terreni a bassa pendenza nel fondovalle, con elevate pendenze in corrispondenza del versante cui è ammorsato l'edificio principale; la pendice soprastante è interessata da un piccolo fronte di cava inattiva.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione compreso tra FA0105=1,2 e FA0105=1,5
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità media sia nei depositi sciolti che rocciosi.
IDROLOGIA E IDRAULICA	-

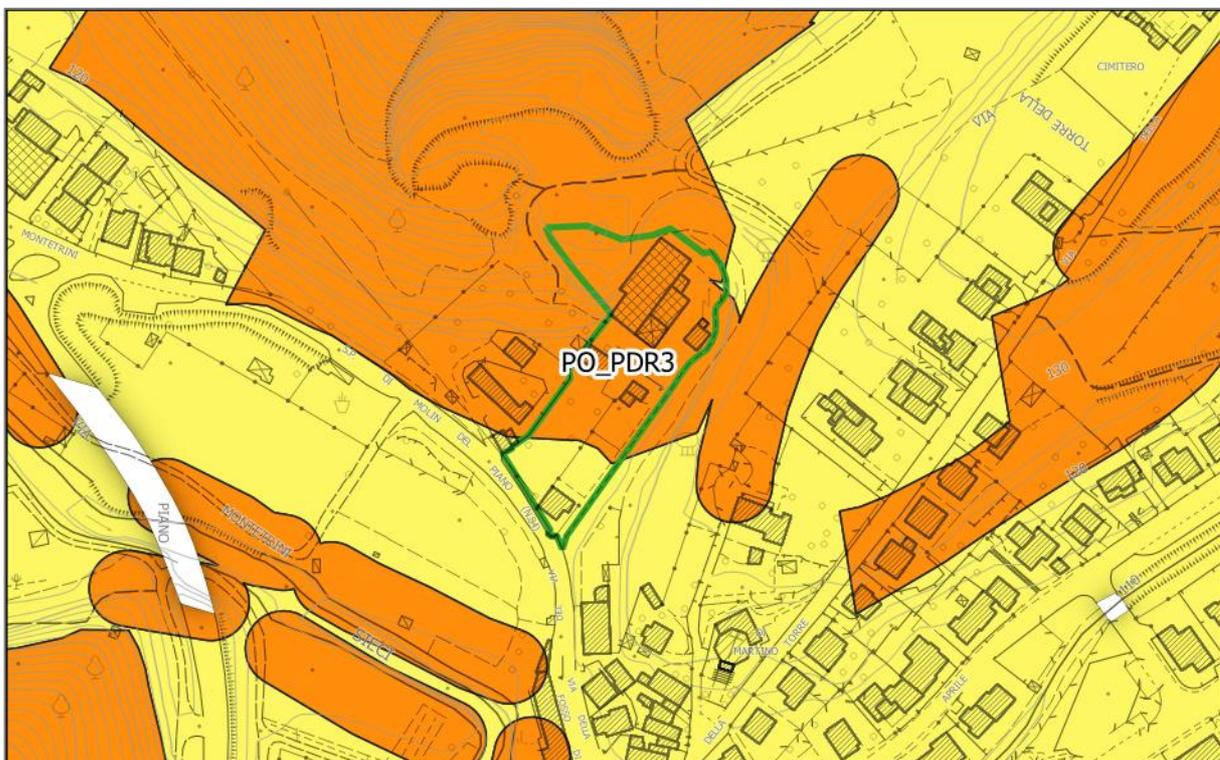
### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G2</b>	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	<b>G3</b>	Pericolosità elevata: aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate nel PSI
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S2</b>	Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 ≤ 1.4
	<b>S3</b>	Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4
PERICOLOSITA' PGRA	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate PGRA

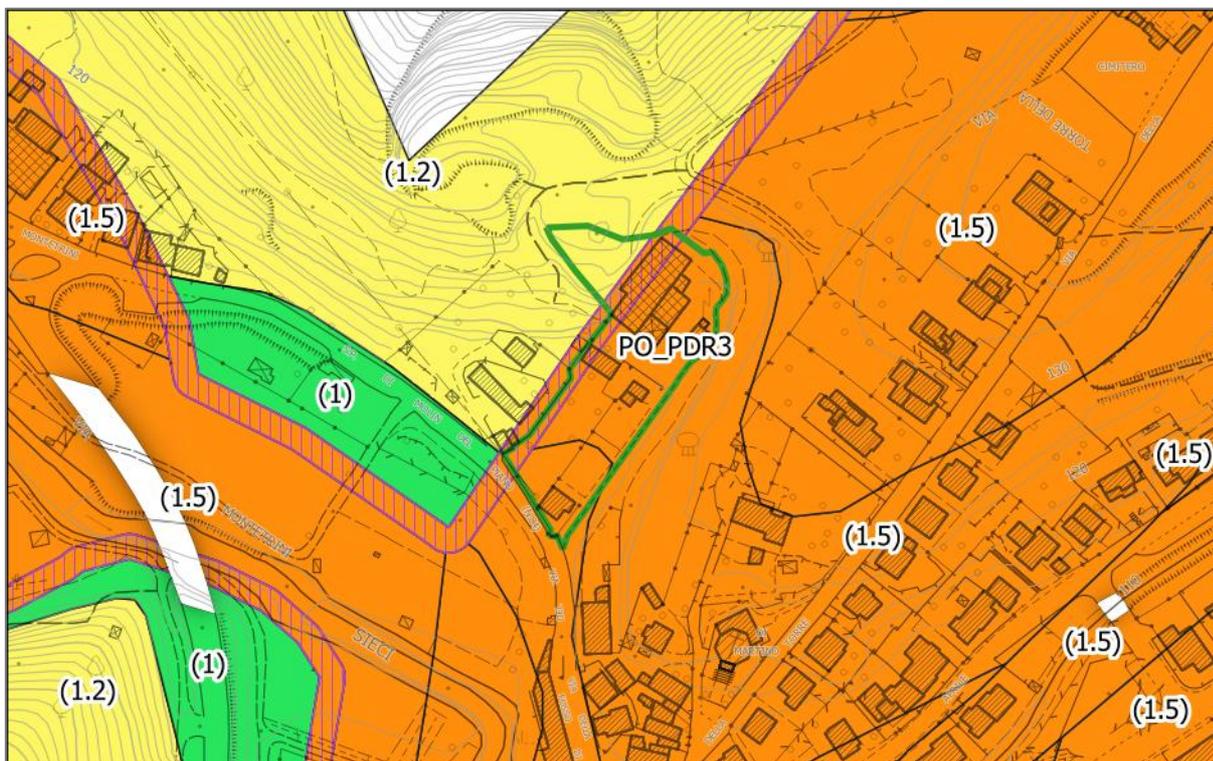
### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Nella fase di Piano di recupero si richiede preliminarmente un rilievo geologico di dettaglio per definire le condizioni di pericolosità nella pendice a monte dell'edificio principale compreso il rischio di stacco di roccia dallo scavo abbandonato. Sulla base degli esiti della relazione geologica saranno ubicate le necessarie indagini geognostiche di approfondimento indirizzate alla individuazione degli interventi di consolidamento e protezione del versante soprastante eventualmente necessari.</p> <p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere

	<p>valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
<p>ASPETTI SISMICI</p>	<p>In sede di P.d.R., è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva, per eventuali opere ricadenti in classe di indagine IV (DPGR 1R/2022) la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p>
<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>Non sono previste specifiche azioni di contenimento per possibili rischi di inquinamento e di mitigazione per condizioni di rischio idrogeologico, salvo l'applicazione delle norme di settore in fase di cantiere.</p> <p>Si richiedono interventi di regimazione delle acque di monte e delle acque superficiali anche in funzione della previsione di volumi interrati.</p>

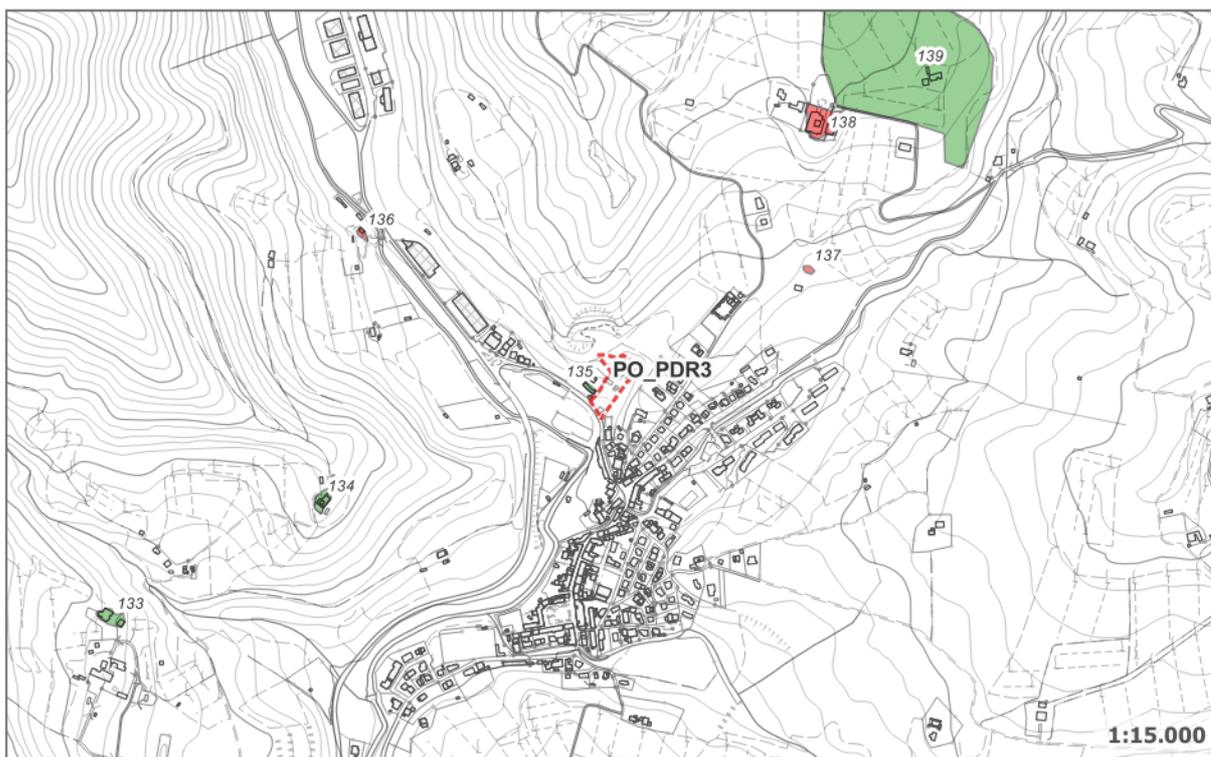


Pericolosità geologica



*Pericolosità sismica*

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



*Distribuzione delle evidenze sulla base delle particelle catastali e graduate sulla base del rischio*

L'area di intervento si viene a trovare nei pressi della localizzazione di una fornace di età contemporanea già presente nel Piano strutturale del Comune di Pontassieve. L'area è classificata come a rischio basso. Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si ricorda altresì che l'illecito impossessamento dei beni culturali di cui all'art. 91 del D.Lgs. 42/2004 è perseguibile ai sensi dell'art. 518 bis del Codice Penale, mentre il danneggiamento di beni culturali è perseguibile ai sensi dell'art. 518 duodecies del suddetto Codice.

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell'iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (°) che del POI (°°);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l'attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all'interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l'attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l'obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all'interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne.

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT
<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 1.1.5.</li><li>• Art. 2.7.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il piano di recupero dovrà preventivamente dotarsi di indagini atte a verificare l'integrità ambientale del sito rispetto agli obiettivi prestazionali delle matrici ambientali presenti. Gli esiti di tali verifiche dovranno essere condivisi da ARPAT e dal Settore Ambiente del Comune di Pontassieve</li></ul>

## PO\_PUC1: Sieci – Castellare

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Sieci	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area, che ricade in riva destra dell'Arno e nel settore meridionale del centro abitato di Sieci, è occupata da campi, da orti e da un edificio fatiscente di vecchio impianto (presente nel catasto granducale toscano del XIX secolo), classificato dal censimento Ghio del 1996 di classe D (edifici privi di valore in seguito a ricostruzione o ristrutturazione) ed E (edifici di recente costruzione privi di valore architettonico e tipologico).</p> <p>L'area è accessibile attraverso la strada che serve il vicino Podere Castellare e che sarà riorganizzata a seguito del nuovo insediamento produttivo previsto tra il Podere Castellare e la SS 67 Aretina (Piano attuativo approvato con DCC del 16.03.2022 e variato con DCC n° 42 del 27.06.2023)</p> <p>Lungo le aree rivierasche è presente un tratto della pista ciclabile dell'Arno.</p>
-----------------------	---





FINALITÀ	<p>L'intervento, che supporta il previsto Parco fluviale territoriale, prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il recupero di un edificio esistente di vecchio impianto, oggi in abbandono, per la creazione di strutture a supporto del parco fluviale e della ciclopista dell'Arno (BiciGrill);</li> <li>• la cessione e l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree limitrofe alla ciclopista;</li> <li>• la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale in un'area prossima al Podere Castellare.</li> </ul>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	CD3 (somministrazione alimenti e bevande sotto forma di BiciGrill) R (residenza)

#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	2.720
SF - Superficie fondiaria	Bici Grill: 540 mq Residenza: 1.500 mq
IT - Indice territoriale	Criteri perequativi

#### DIMENSIONAMENTO

VE (volume edificato esistente)	Volume esistente (stima): 1.030 mc (SE = 230 mq) da recuperare
SE (superficie edificata/edificabile)	SE totale 653 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 230 mq da volume recuperato (edificio esistente), di cui:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bici Grill 230 mq</li> </ul> </li> <li>b. 423 mq da nuove costruzioni, di cui:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenza: 423 mq</li> </ul> </li> </ul>
Abitanti equivalenti insediabili	10
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	7,50 ml
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale:

di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verde pubblico: 690 mq equipaggiato con vegetazione igrofila indicata dal REC e preventivamente concordata con l'Amm.Ne comunale</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (PUC)
Categoria di intervento edilizio	Recupero e nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	<p>L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>Deve essere preventivamente effettuato un accurato rilievo della costruzione di impianto storico da recuperare, evidenziando i caratteri di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di conservazione. Tale costruzione, con l'area pertinenziale individuata nello schema di indirizzo progettuale, deve essere utilizzata per la creazione di un BiciGrill, da intendersi come struttura polivalente a servizio dei ciclisti e dei fruitori del parco fluviale, dotata quanto meno di spazi per la somministrazione di alimenti e bevande e di uno spazio informativo sui percorsi ciclabili e sul territorio di riferimento.</p> <p>Tutti gli interventi rispettano le prescrizioni paesaggistiche di seguito definite e ne danno esplicito atto negli elaborati progettuali.</p>



Schema di indirizzo progettuale su CTR

#### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

L'intervento è comunque soggetto alle seguenti prescrizioni:

- L'edificio esistente deve essere recuperato mantenendo i caratteri storici, architettonici e culturali.
- Le aree rivierasche dell'Arno devono essere cedute ed entrare a far parte del patrimonio pubblico del Parco fluviale territoriale.
- La nuova costruzione ad uso residenziale deve essere allineata con il vicino Podere Castellare ed essere costituita da un corpo di fabbrica compatto, con tetto a capanna e manto di copertura in cotto.

L'intervento è disciplinato da una convenzione con l'Amministrazione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) che disciplina la realizzazione del BiciGrill e la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del verde

pubblico individuato dallo schema di indirizzo progettuale.  
 L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.

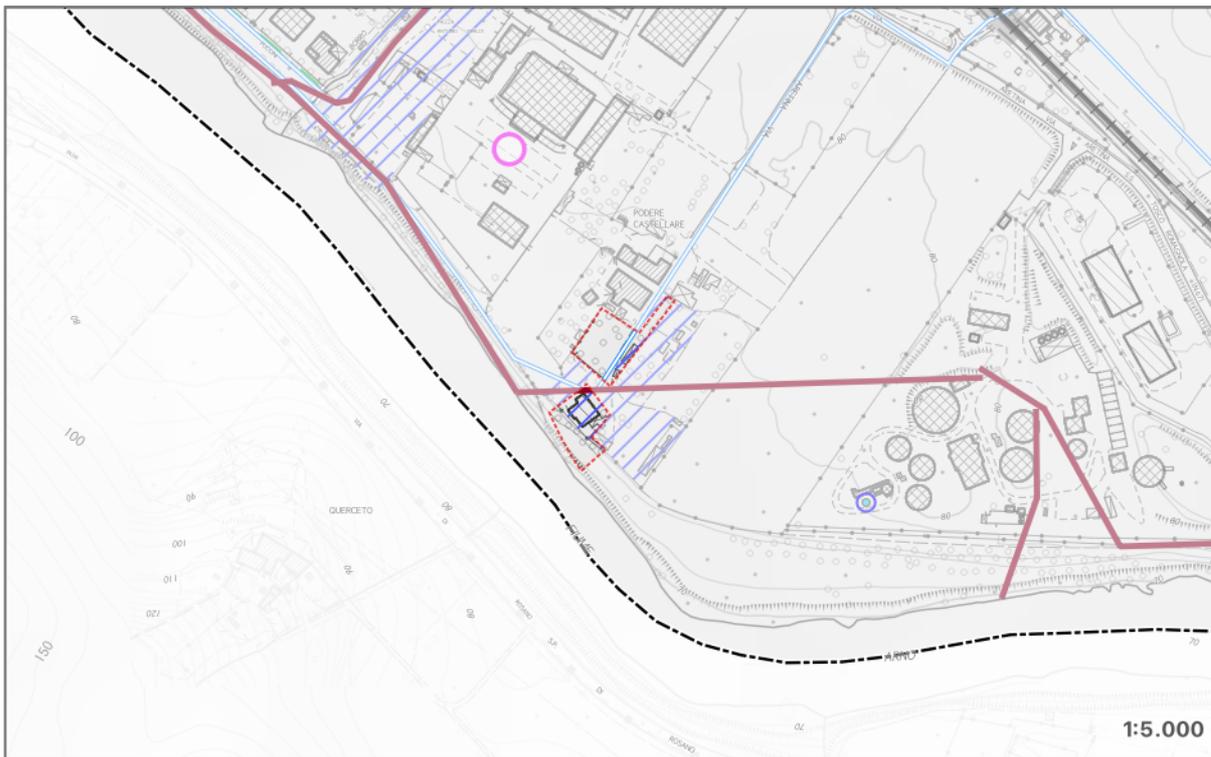
**PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	PRESENTE
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	MARGINALE
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell'Inferno	
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

**PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	
Altro:Fascia di rispetto dei depuratori	MARGINALE

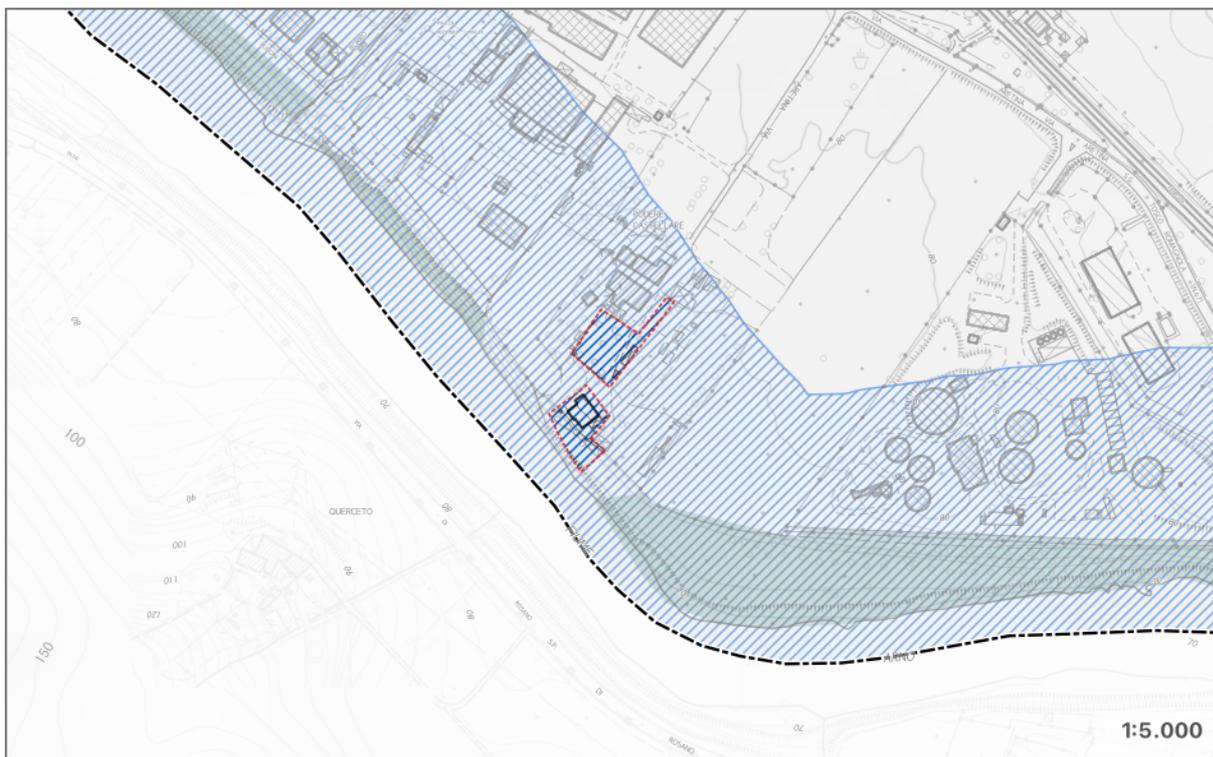
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



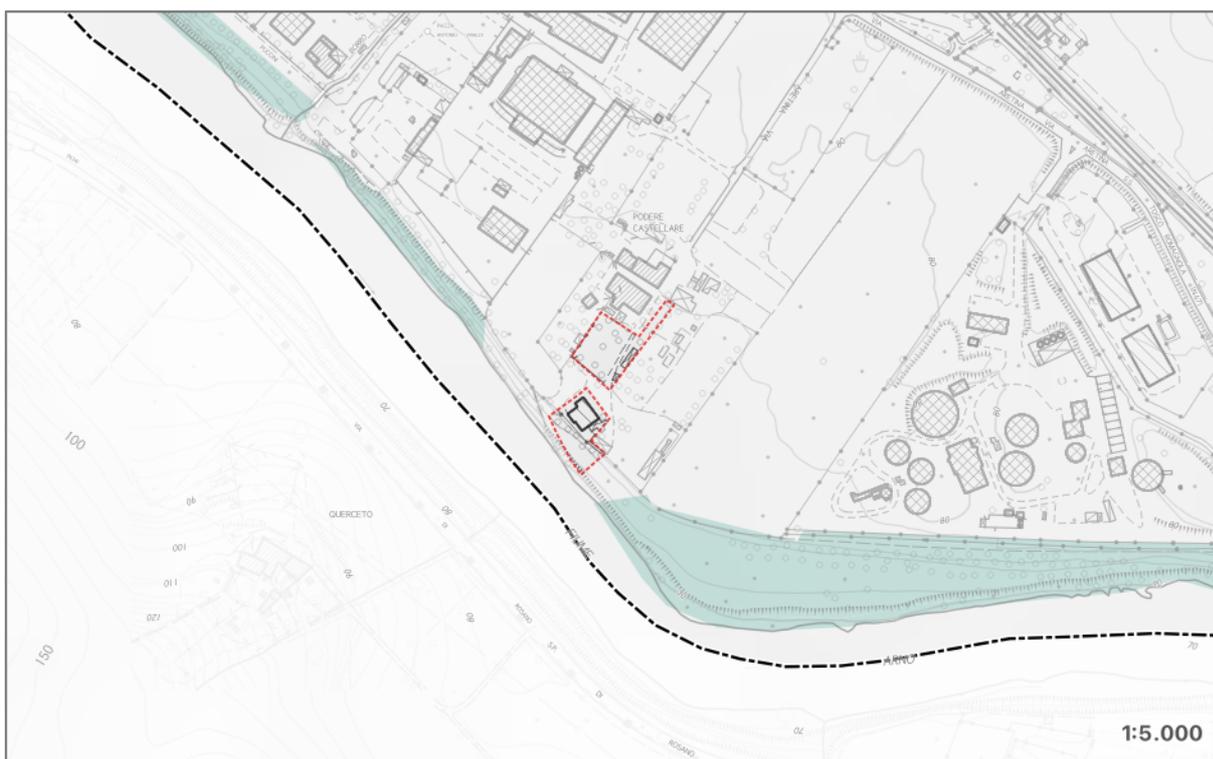
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



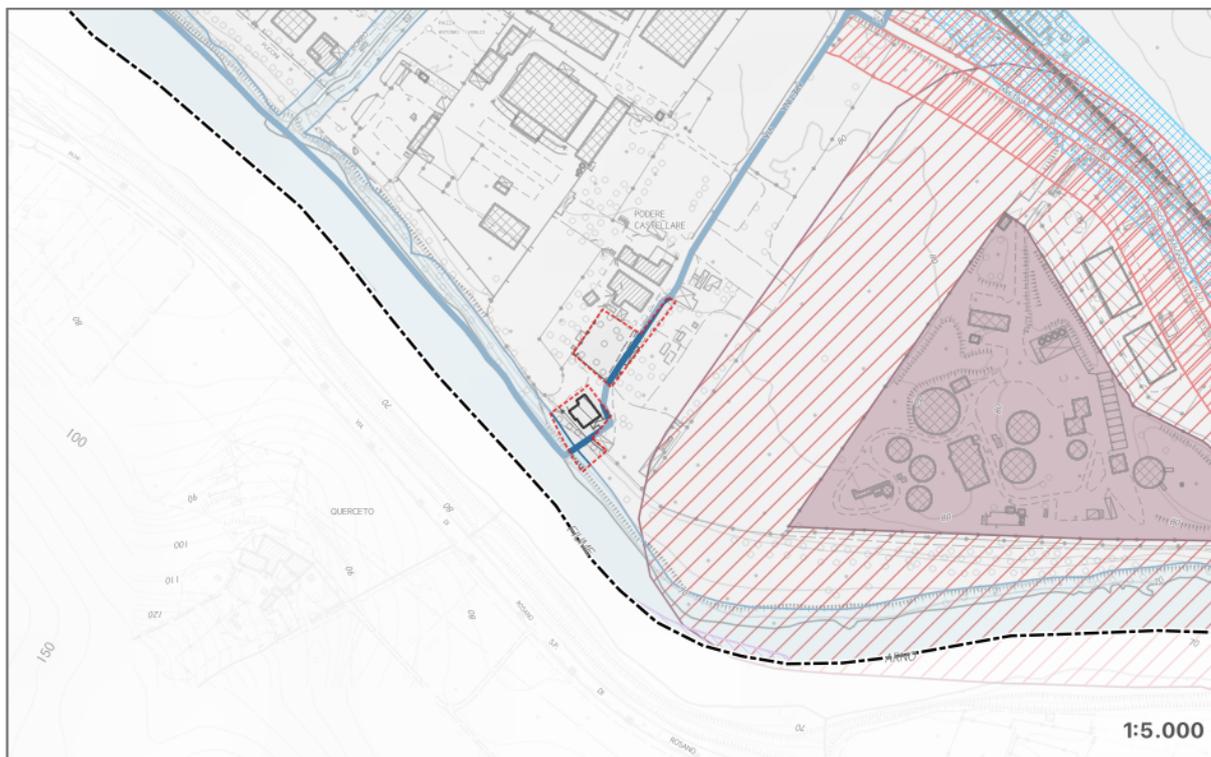
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluviali recenti del fondovalle dell'Arno con ghiaie e sabbie prevalenti (zona marginale di conoide).
GEOMORFOLOGIA	Terreni a bassa pendenza con assenza di indizi di evoluzione morfologica, in posizione marginale di un'area di conoide fluviale.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione FA0105=1,5
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità buona per permeabilità primaria sede di acquifero libero laterale dell'Arno (zona marginale di conoide). In condizioni medie la quota piezometrica assoluta è a circa m 72 s.l.m. con azione drenante del fiume che esercita attività di alimentazione nei periodi di portata di piena. Elevata vulnerabilità per insufficiente copertura di protezione L'intervento ricade nel perimetro di salvaguardia della captazione di acquedotto pubblico PO00945.
IDROLOGIA E IDRAULICA	La parte sud-ovest dell'area si sviluppa in adiacenza al ciglio di sponda del Fiume Arno (MV33806).

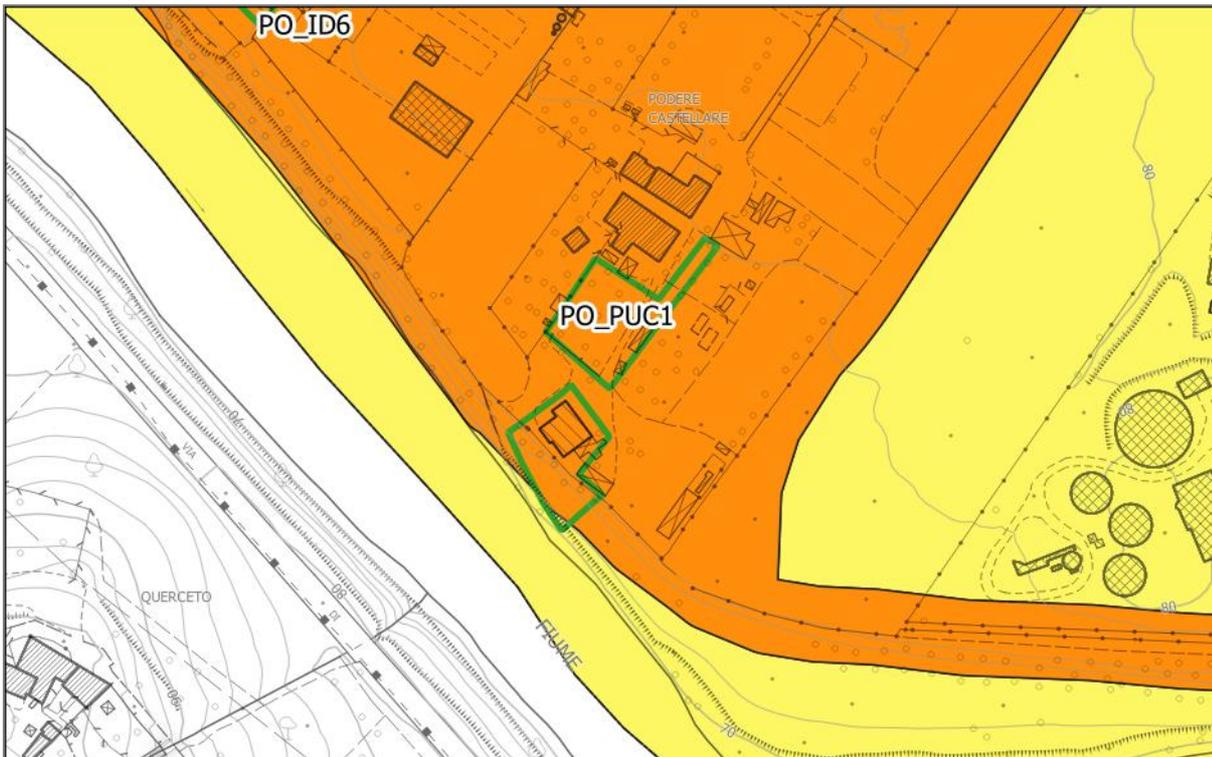
### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G3</b>	Pericolosità elevata: aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale (area di conoide)
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	<b>P2</b>	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti  <b>Battenti:</b> Battenti per Tr200 anni mediamente superiori a 1.00 metri, da un minimo di 0.80 ad un massimo di 2.30 mt. <b>Velocità della corrente:</b> Velocità generalmente inferiori a 0.5 m/s con eccezione nella porzione sud-ovest in adiacenza al ciglio di sponda del Fiume Arno in cui si hanno velocità nettamente maggiori di 1.0 m/s. <b>Magnitudo idraulica:</b> <b>Magnitudo: molto severa con eccezione di alcune limitate aree in cui si hanno battenti minori di 1.00 mt.</b>
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S3</b>	Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4
PERICOLOSITA' PGRA	<b>P2</b>	Aree a pericolosità da alluvione media  <b>Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999):</b> Aree interessate da inondazioni eccezionali

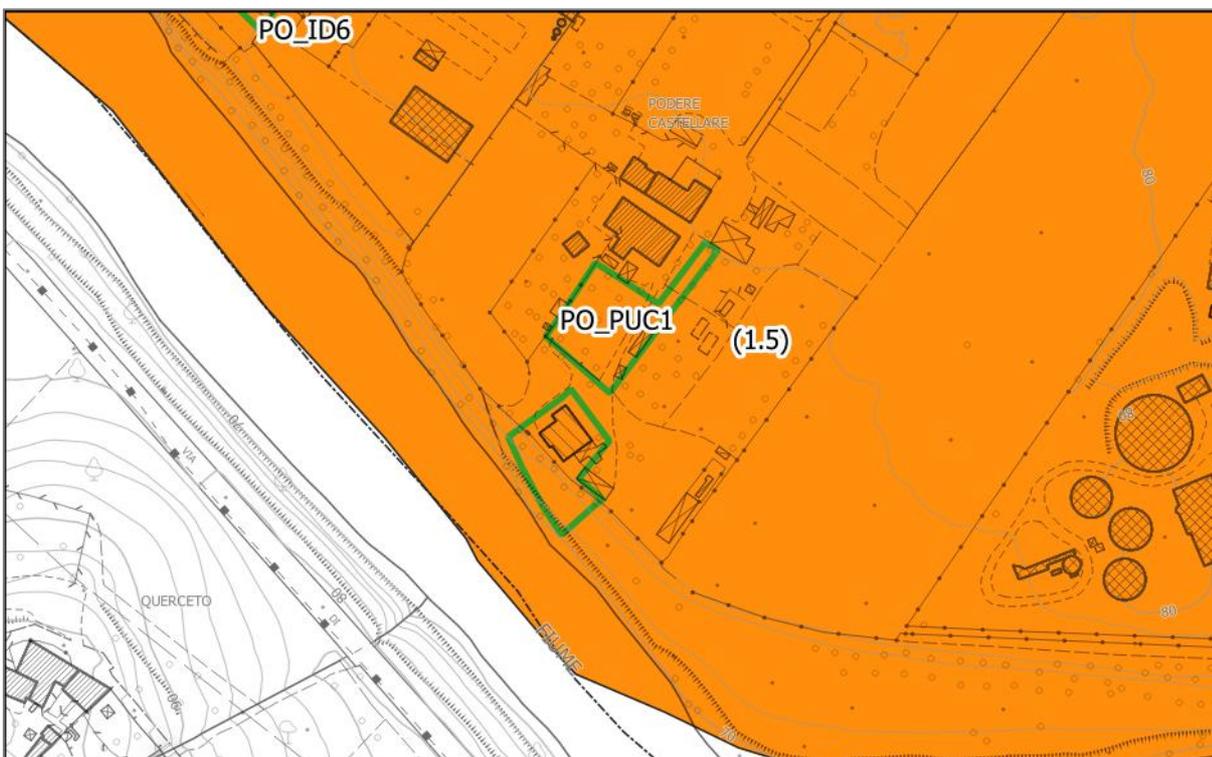
### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

<p>ASPETTI GEOLOGICI</p>	<p>La fattibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di stabilità dell'area, con aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.</p> <p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.</p> <p>La fattibilità di volumi interrati deve essere sottoposta a specifica valutazione mediante indagine idrogeologica.</p>
<p>RISCHIO DA ALLUVIONI</p>	<p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 comma 2, 2bis,3 e 4 della LR.41/2018.</li> <li>• Eventuali interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 2, 4 e 5 della LR.41/2018.</li> <li>• Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.</li> </ul> <p>Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro del Pelancane e del Fiume Arno dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.</p> <p>Per le aree ricadenti all'interno delle Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999) si dovranno attuare le disposizioni contenute nella Norma 6 del D.P.C.M. n. 226/1999.</p> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
<p>ASPETTI SISMICI</p>	<p>In sede di PUC, è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva, per eventuali opere ricadenti in classe di indagine IV (DPGR 1R/2022) la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p>

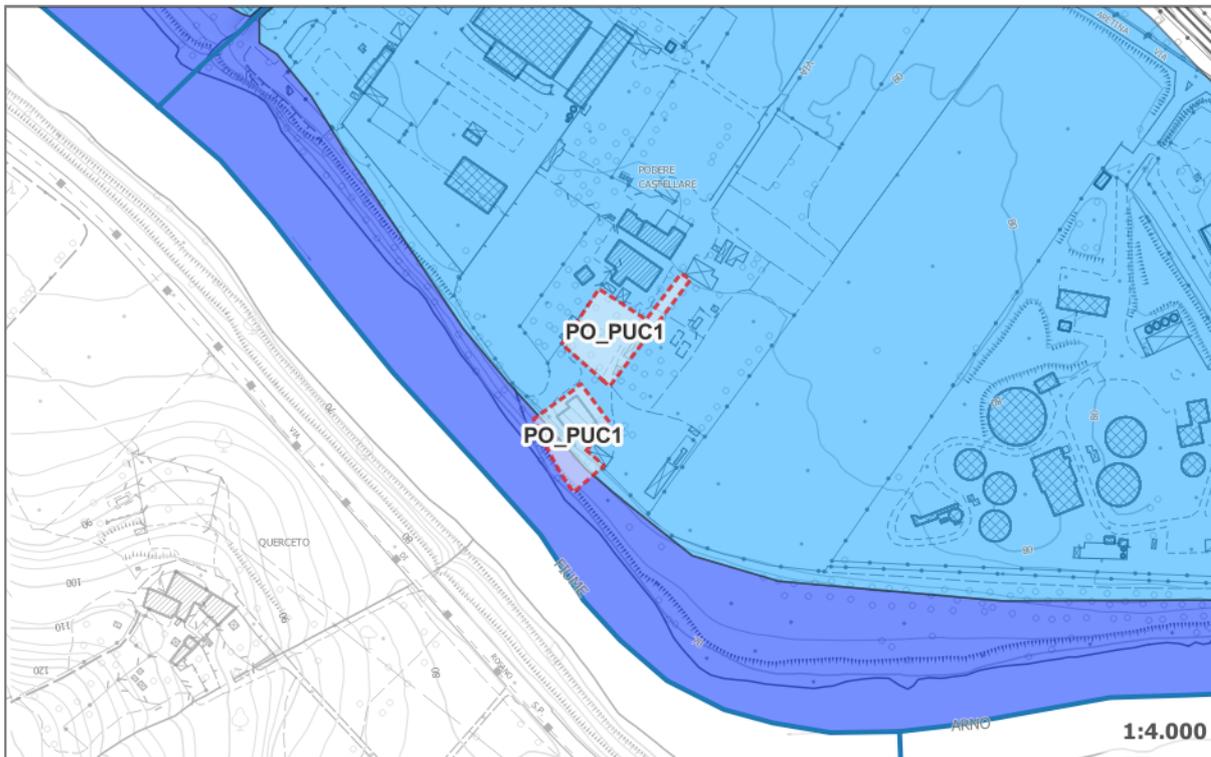
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Non sono ammesse trasformazioni ed opere in contrasto con la disciplina di cui alla LR 152/06 art. 94 per le aree di rispetto delle captazioni di acque a uso umano. Si richiedono specifiche azioni di contenimento per possibili rischi di inquinamento nelle fasi di cantiere e nel controllo delle acque di dilavamento e l'attenta applicazione delle norme di settore.
---	---



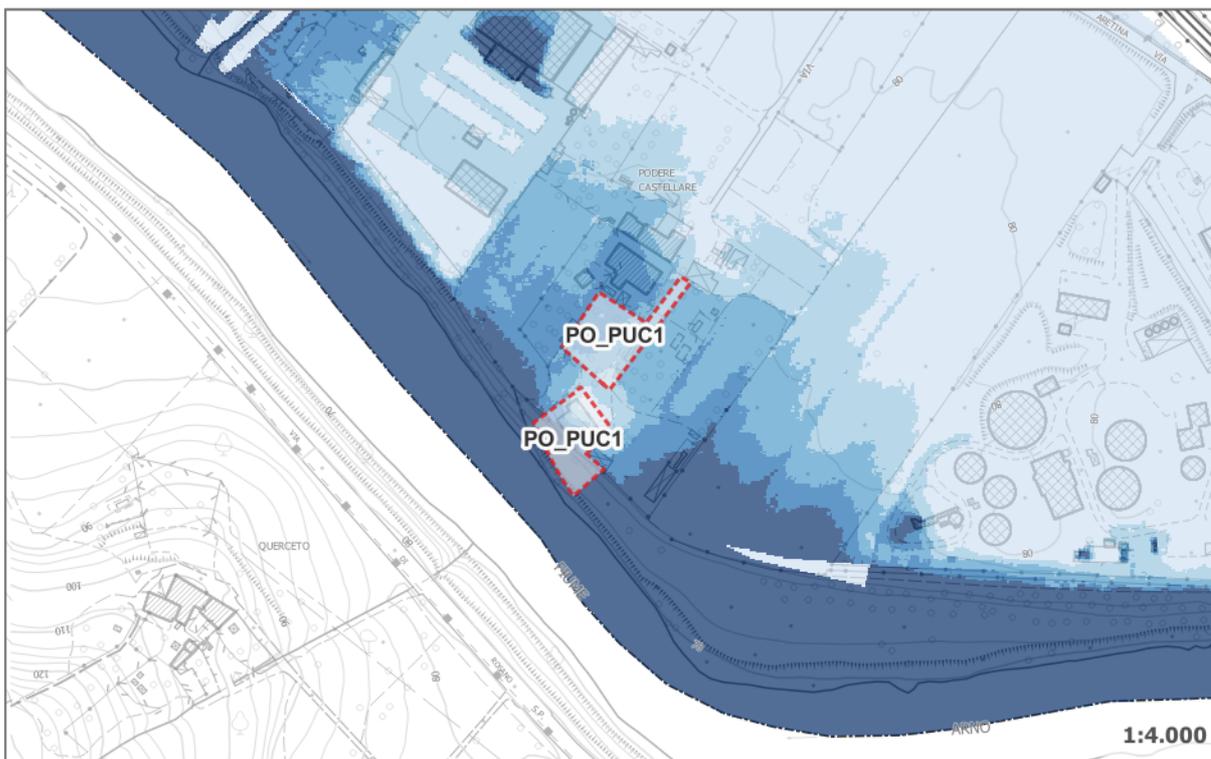
*Pericolosità geologica*



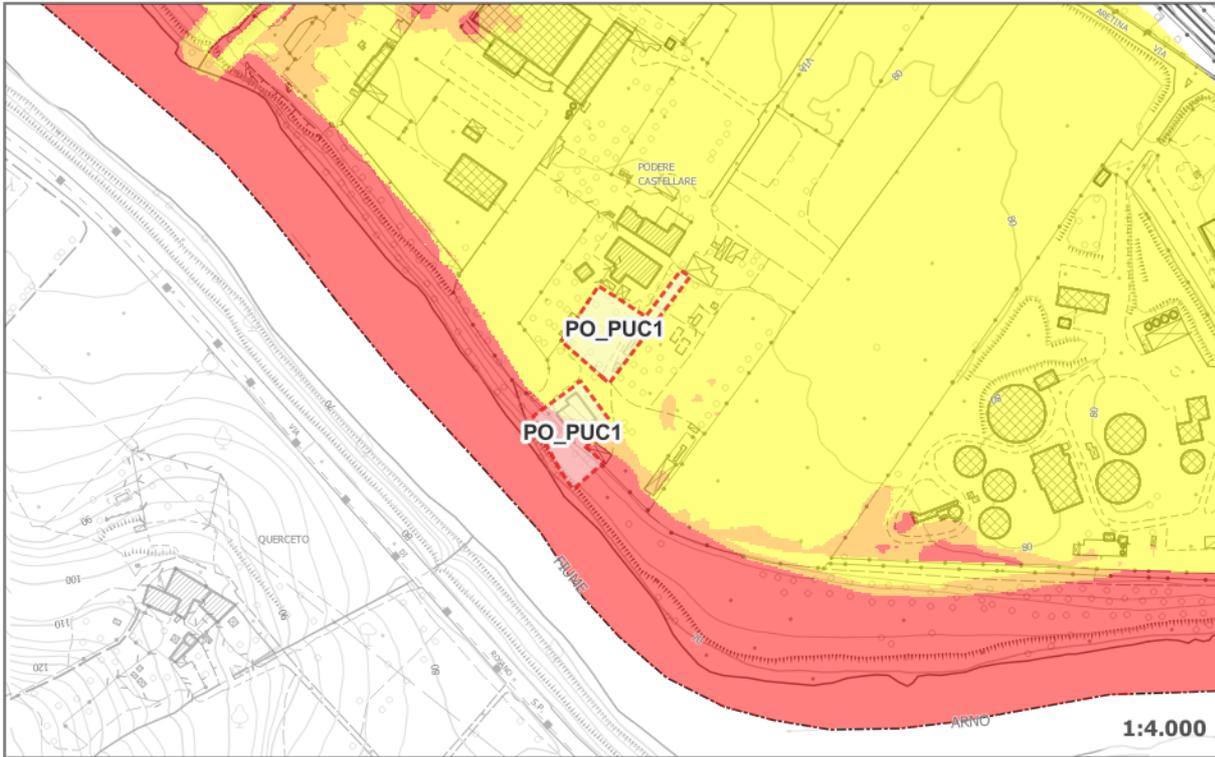
*Pericolosità sismica*



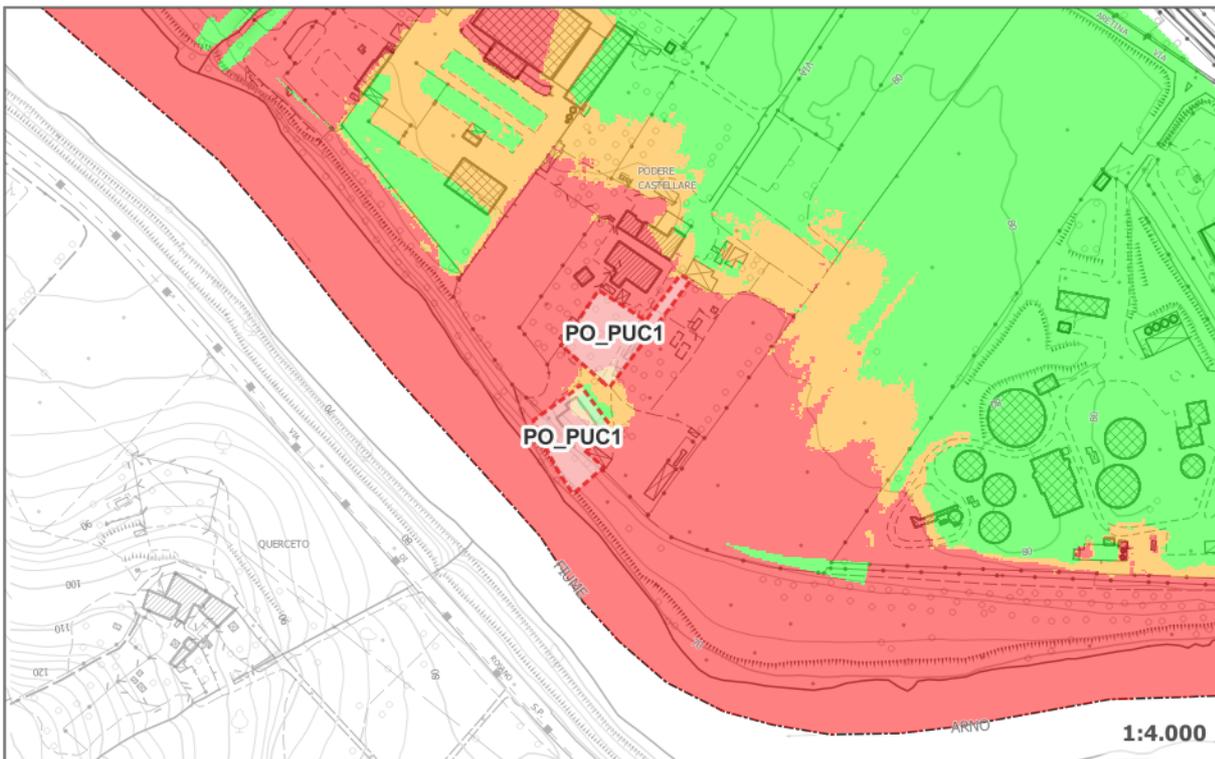
*Pericolosità alluvione PSI*



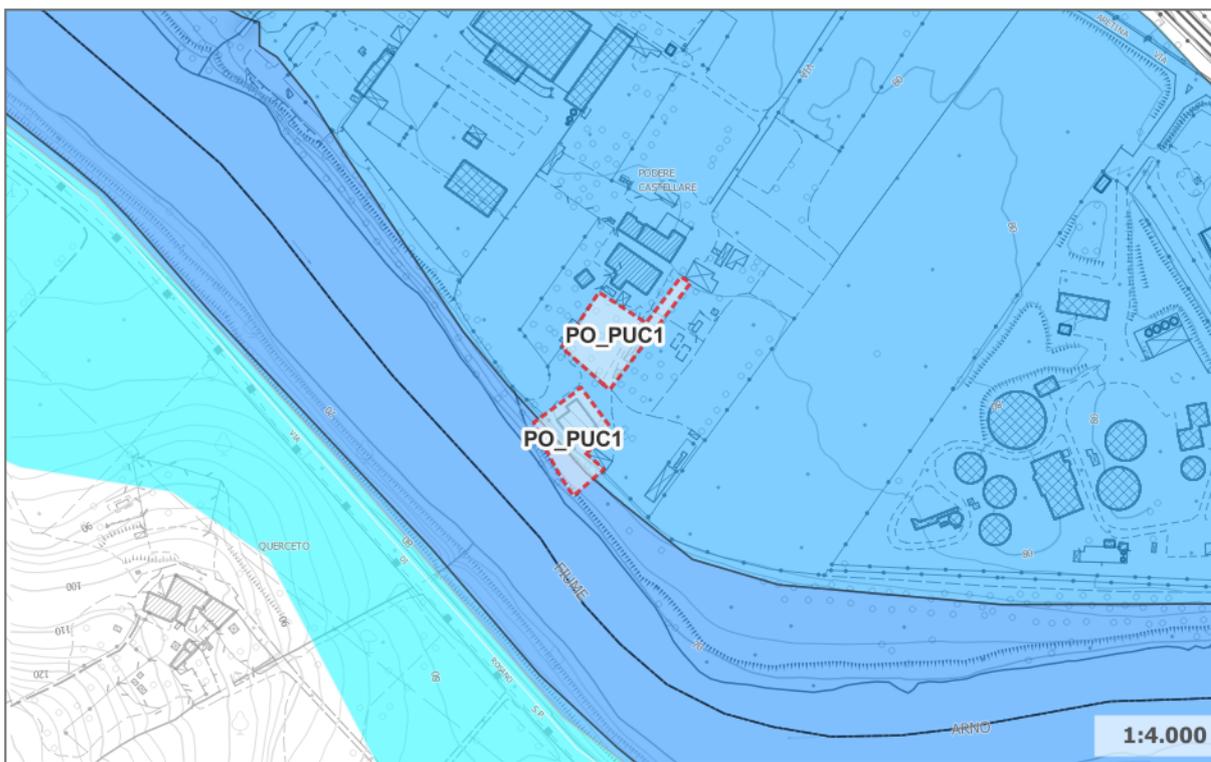
*Battenti*



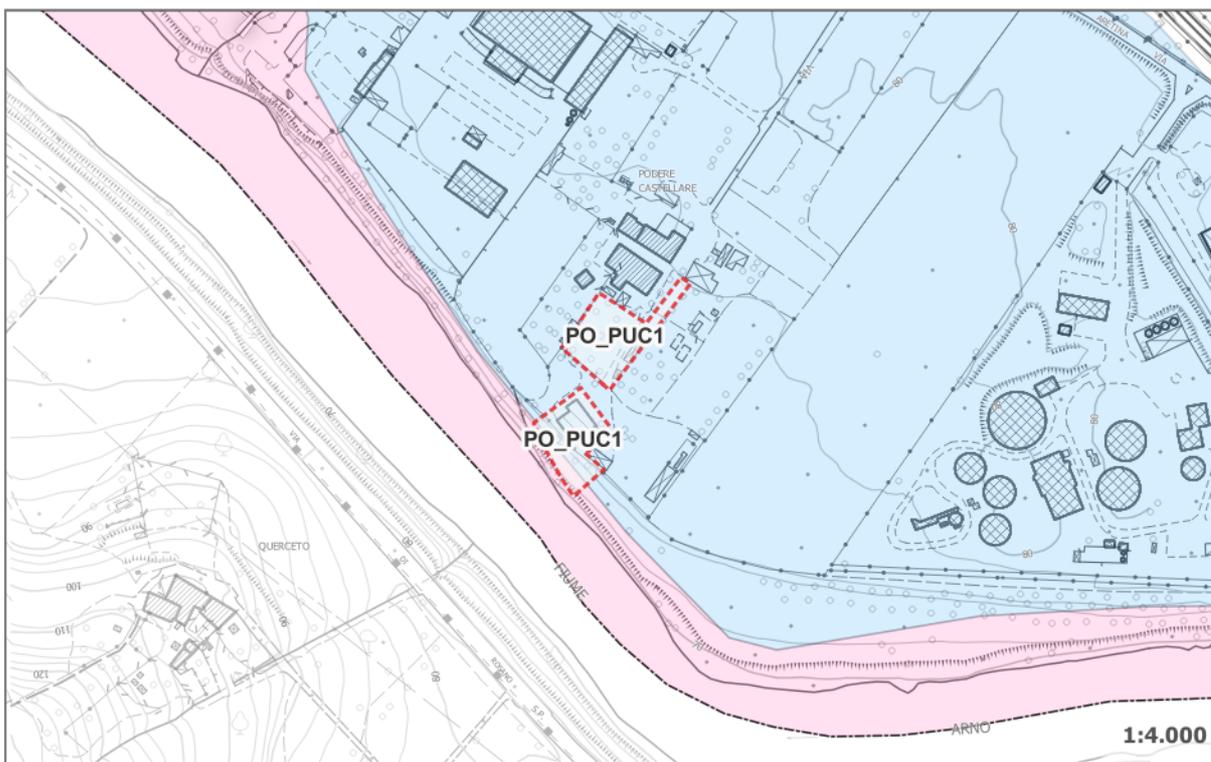
*Velocità*



*Magnitudo*



PGRA



Aree allagate

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



*Distribuzione delle evidenze sulla base delle particelle catastali e graduate sulla base del rischio*

L'area di intervento si colloca nelle vicinanze di evidenze a rischio medio e alto (Schedario delle evidenze nn. 146, 118, 117) e alto (Schedario delle evidenze nn. 99, 86, 147). Nelle zone a rischio medio e alto, il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità.

Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:

- per le zone di tipo 3, l'effettuazione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera a carico del richiedente o in alternativa l'effettuazione di uno o più sopralluoghi ispettivi condotti dal proprio personale tecnico-scientifico;
- per le zone di tipo 4, l'effettuazione di prospezioni geofisiche e/o carotaggi e/o sondaggi archeologici a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti ope legis (D. lgs 36/2023; ex D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

In questo caso va tenuto conto dell'importanza dell'area come passaggio di viabilità antiche, della vicinanza con la Pieve di Remole e la ricorrente compresenza di pievi di antica origine e siti di età romana; con la presenza della stazione di posta emersa da scavi di inizio '900 a Sieci. Il toponimo Castellare depone infine verso l'antichità di frequentazione dell'area.

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell'iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (\*) che del POI (\*\*);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l'attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all'interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l'attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l'obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all'interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall'estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall'elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
	<p>PO_ID4</p> <p>PO_ID6</p> <p>PO_PUC1</p> <p>PO_PDR1</p> <p>PO_08</p>

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi previsti all'interno del Cluster devono valorizzare le connessioni verdi, considerando le aree verdi già esistenti così</li> </ul>

---

		<p>come quelle già previste, le aree libere, cercando di individuare delle direttrici urbane di senso longitudinale a nord ed a sud della linea ferroviaria valorizzando il verde privato e quello pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster</li><li>• Evitare l'insularizzazione delle aree a verde / libere urbane</li></ul>
--	--	--

## PO\_PUC2: Pontassieve – Don Maestrini

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Sieci	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area, ubicata nel settore settentrionale del centro abitato di Pontassieve, è occupata da attrezzature sportive private ormai dismesse (campo polivalente e spogliatoio).</p> <p>Immediatamente a valle vige un PA convenzionato<sup>3</sup> che prevede la realizzazione di una strada con innesto su Via San Martino a Quona e tracciato lungo la massima pendenza.</p> <p>L'accesso all'area di cui trattasi avviene attraverso la prosecuzione di questa strada, che, immediatamente a monte, può connettersi alla maglia viaria minore del territorio rurale.</p>
-----------------------	---



<sup>3</sup> Piano attuativo convenzionato approvato con Delibera CC 14.03.2017, n° 11

FINALITÀ	L'intervento prevede il completamento del margine urbano e del tessuto residenziale di zona attraverso il recupero di un'area sportiva dismessa.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	R (residenza)

#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	6.325 mq
SF - Superficie fondiaria	3.500 mq
IT - Indice territoriale	Criteri perequativi

#### DIMENSIONAMENTO

VE (volume edificato esistente)	Volume esistente (stima): 1.110 mc completamente demoliti per una SE stimata di 315 mq
SE (superficie edificabile)	1.898 mq
Abitanti equivalenti insediabili	54
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	7,50 ml
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità: strada di accesso, corredata di marciapiede ed equipaggiata da almeno un filare di alberi</li> <li>• Verde pubblico: 1575 mq</li> <li>• Parcheggi: 275 mq</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (PUC)
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	2 alloggi
Disposizioni particolari	<p>L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>Devono essere prioritariamente demolite le strutture esistenti (campo sportivo ed edificio).</p> <p>Le urbanizzazioni devono mantenere una distanza di almeno 10 ml dal fosso presente lungo il bordo orientale.</p> <p>Deve essere realizzata la strada di accesso in continuazione di quella prevista nell'insediamento immediatamente a valle (PA convenzionato</p>

approvato con Del. CC 14.03.2017) come da convenzione del 10.11.2017 Rep. 676 Racc. 422 notaio Martini Salvini.

I caratteri morfotopologici del nuovo insediamento devono essere coerenti con quelli del tessuto urbano limitrofo.

L'abitabilità e/o agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.



Schema di indirizzo progettuale su CTR

#### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui

all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.  
 In particolare il progetto deve rispettare le condizioni che seguono:

- nell'area verde compresa tra la nuova strada e il fosso presente lungo il bordo orientale deve essere messa a dimora vegetazione igrofila;
- l'area di verde pubblico prevista nel settore SO deve essere attrezzata per la sosta ed avere una vegetazione arborea raccordata nel disegno a quella prevista lungo la nuova strada di accesso;
- la nuova strada deve essere dotata di marciapiede, caditoie e impianto di illuminazione pubblica;
- il filare alberato lungo la nuova strada di accesso deve essere costituito da specie caducifoglie scelte tra quelle indicate dal REC;
- gli stalli per la sosta veicolare devono avere una pavimentazione drenante;
- le nuove costruzioni residenziali devono avere tipologia a villa ed essere distanziati tra loro in modo da conservare con visuali monte-valle.

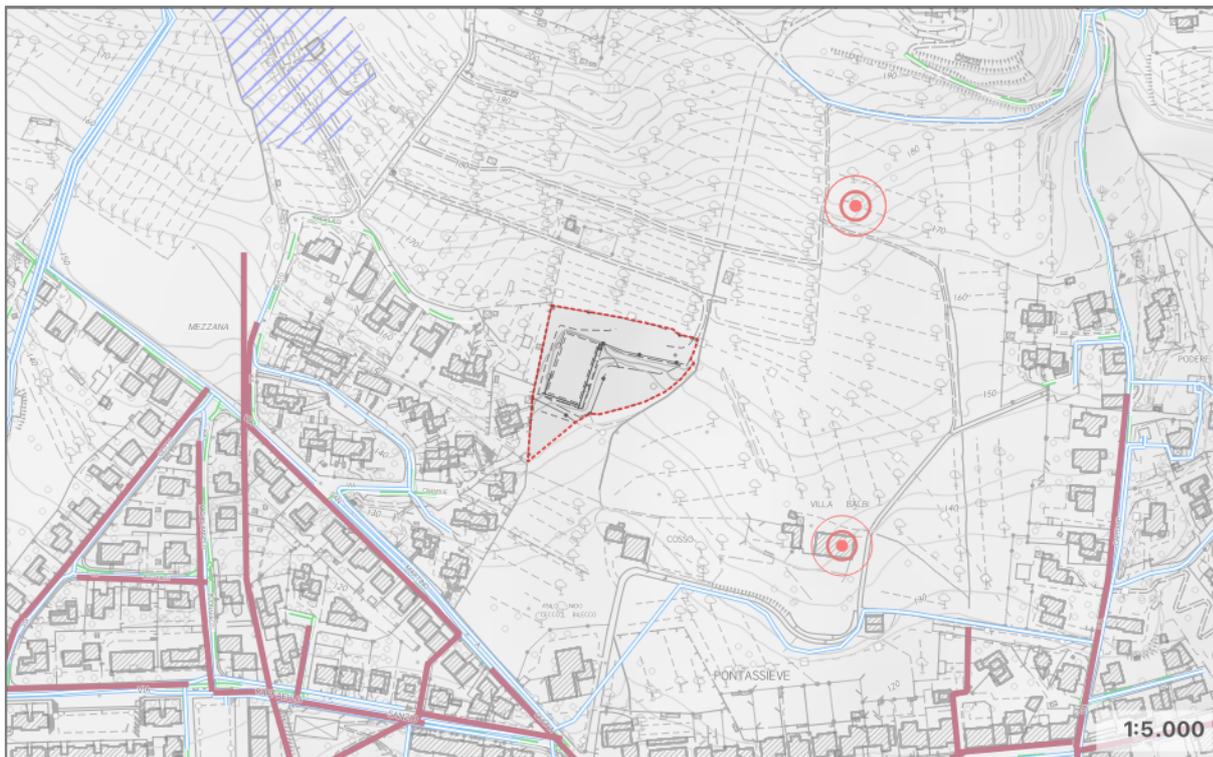
#### PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell'Inferno	
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

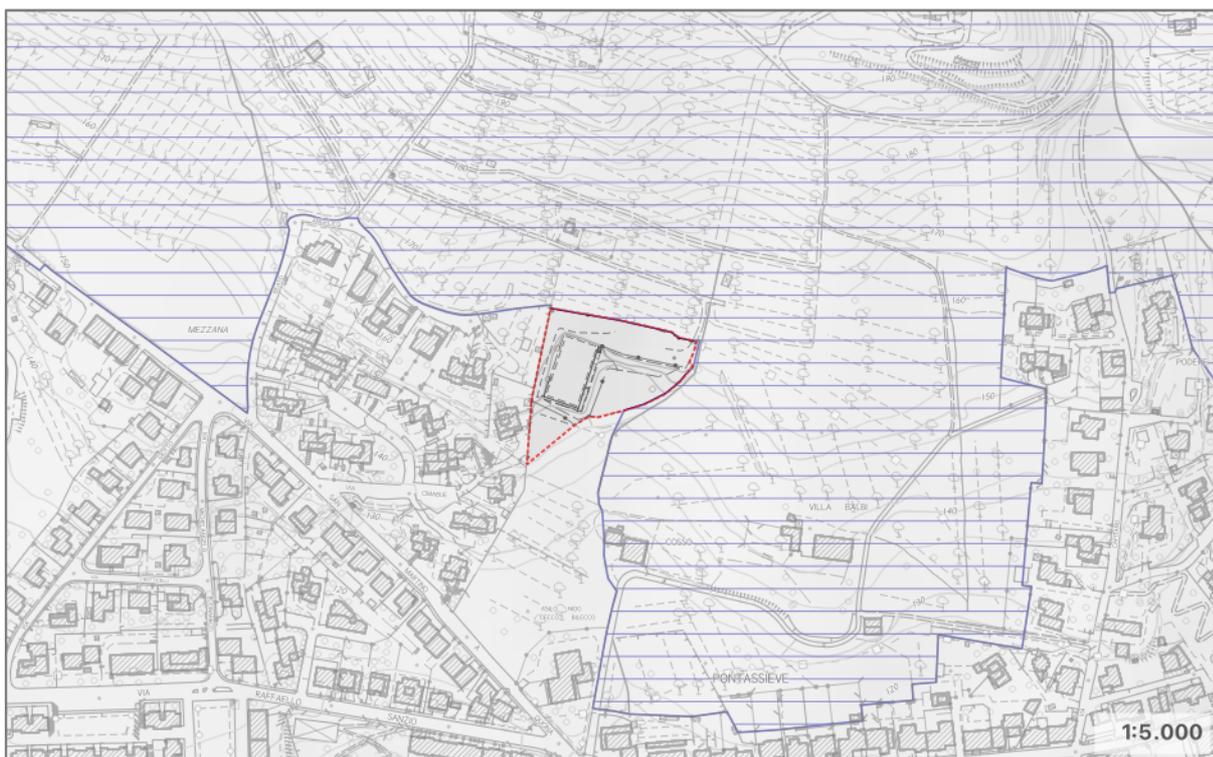
#### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE

**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



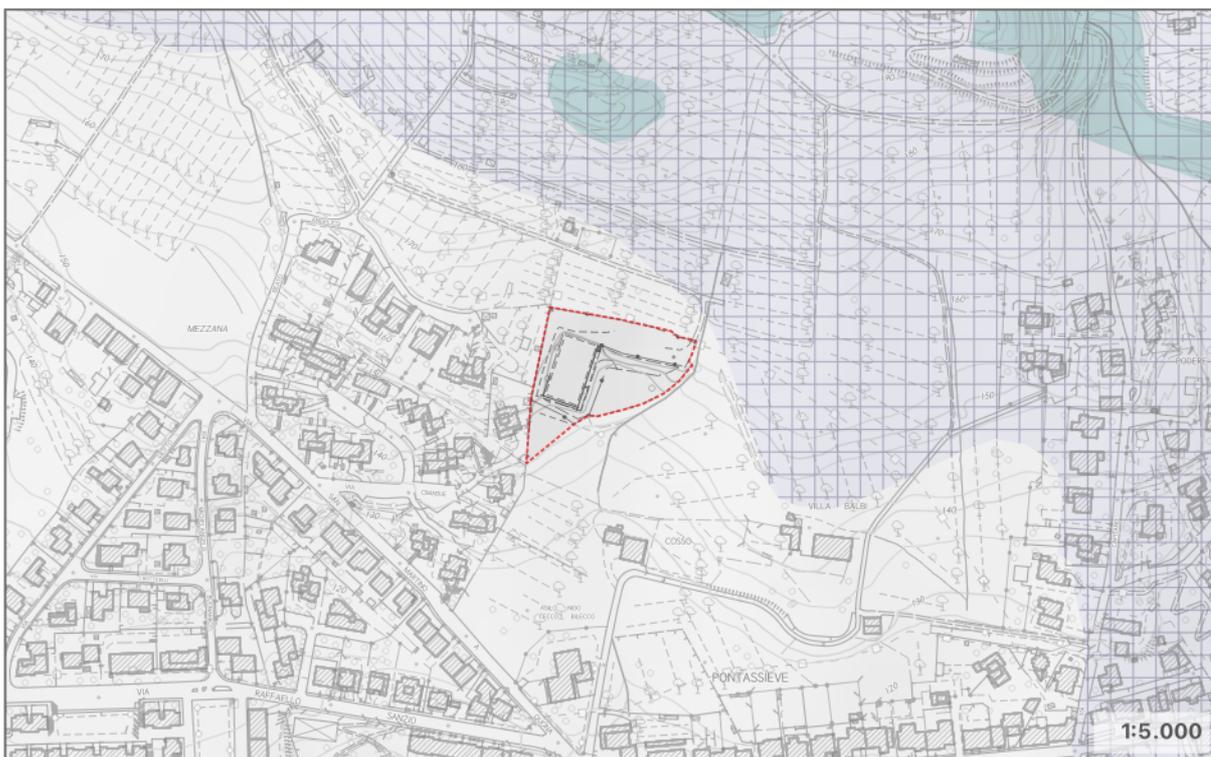
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

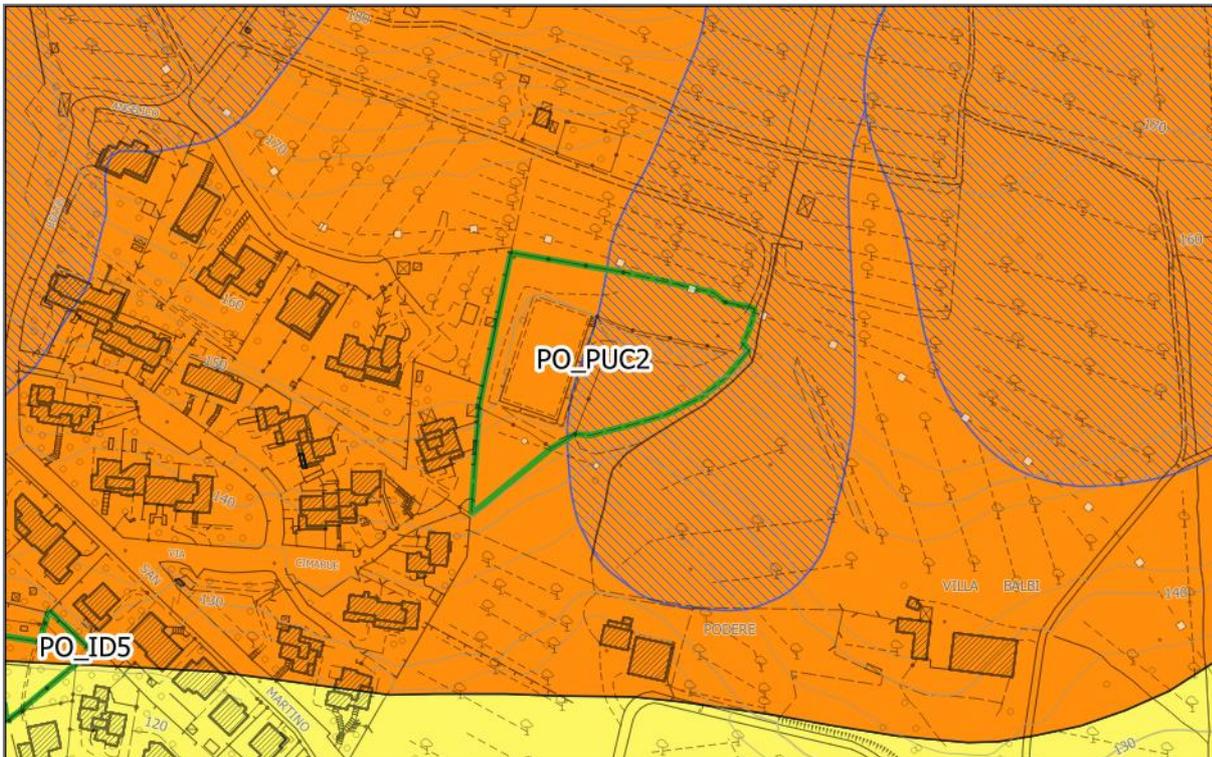
GEOLOGIA E LITOLOGIA	Coperture colluviali e di rimaneggiamento su substrato delle argilliti e calcari della formazione di Sillano SIL.
GEOMORFOLOGIA	Il lotto è interessato in parte da frana quiescente ed in parte soggetto a evoluzione geomorfologica.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione $FA_{0105}=1,3$ .
IDROGEOLOGIA	Terreni a bassa permeabilità soggetti condizioni di saturazione in periodi stagionali piovosi.
IDROLOGIA E IDRAULICA	-

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

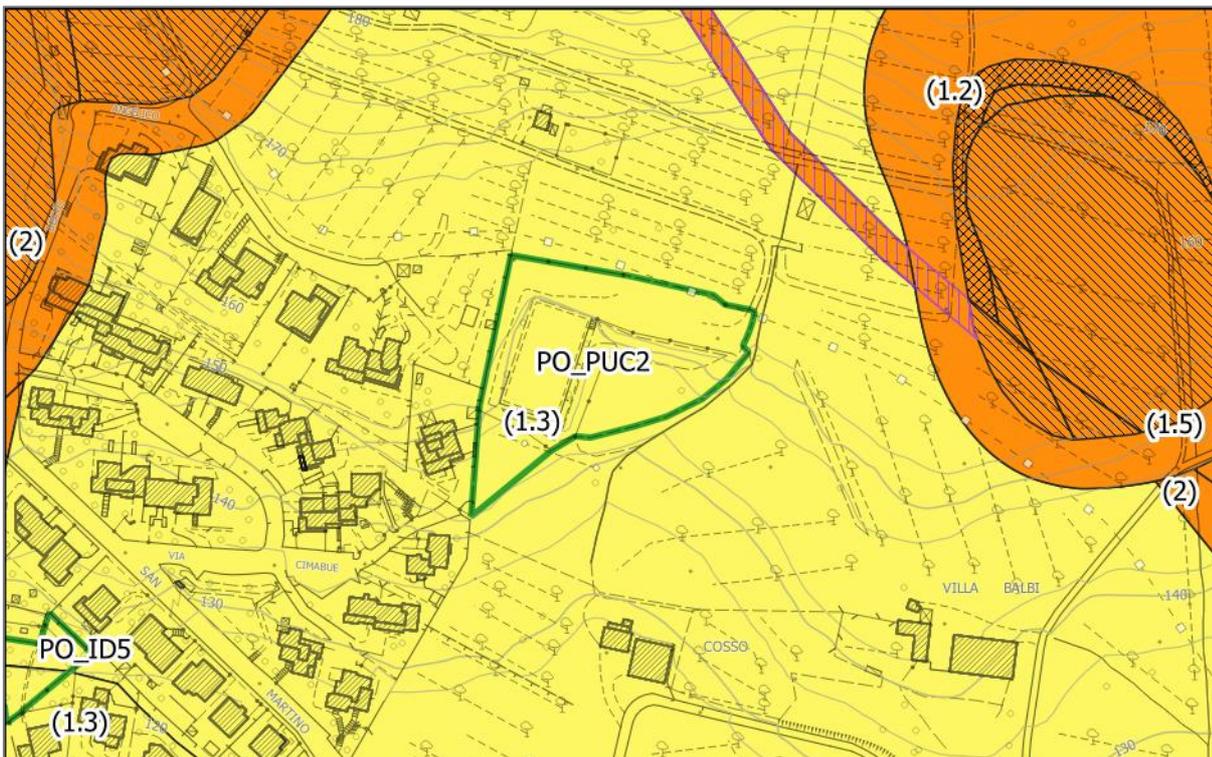
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G3</b>	Pericolosità elevata: aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia; aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate nel PSI
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S2</b>	Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione $FA_{0105} \leq 1.4$
PERICOLOSITA' PGRA	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate PGRA

### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	In fase di PUC si prescrive indagine geognostica con almeno n. 1 sondaggio attrezzato con inclinometro, dagli esiti delle cui osservazioni - da protrarre per almeno n.2 cicli stagionali - verranno individuate opere e interventi eventualmente necessari a garantire la fattibilità.  Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rispetto delle norme di settore, attualmente DPGR 1R/2022 e NTC2018.
RISCHIO DA ALLUVIONI	In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).
ASPETTI SISMICI	Nessun condizionamento di fattibilità.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Non sono previste specifiche prescrizioni salvo il rispetto delle norme di settore nelle fasi di cantiere.

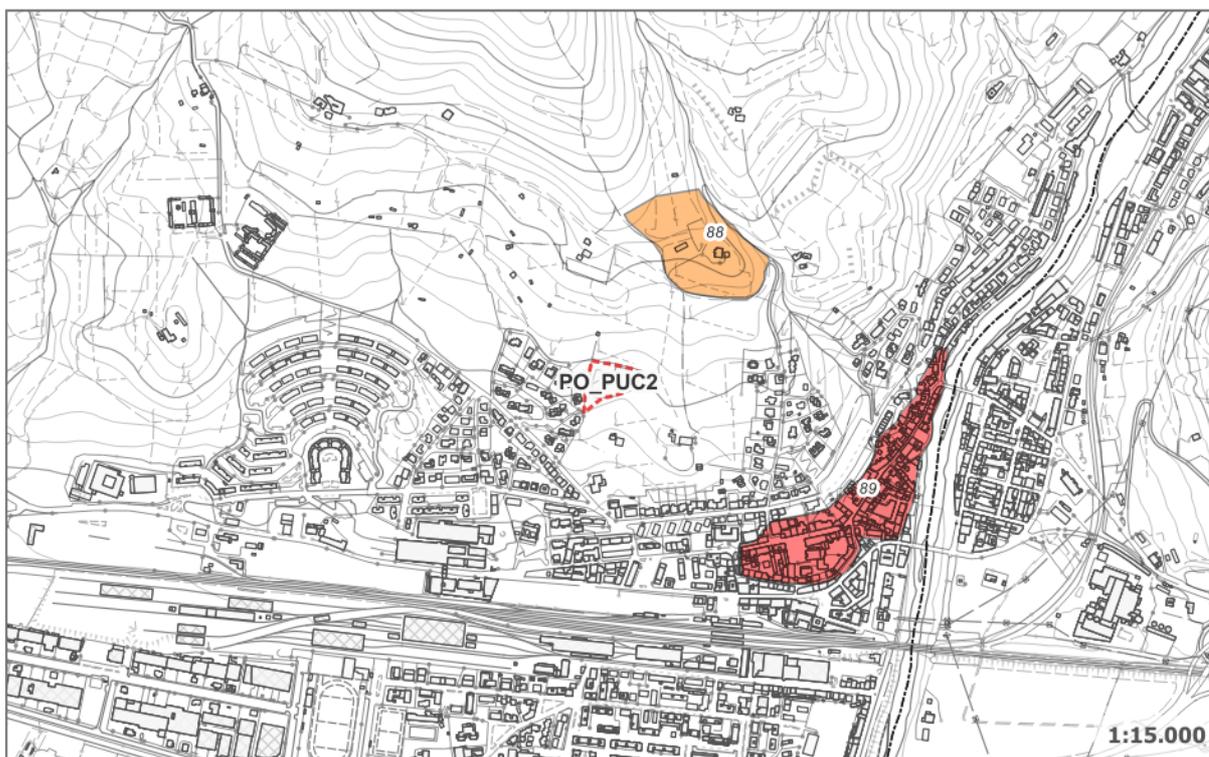


*Pericolosità geologica*



*Pericolosità sismica*

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



*Distribuzione delle evidenze sulla base delle particelle catastali e graduate sulla base del rischio*

L'area di intervento si colloca nella zona nord di Pontassieve, nei pressi dell'evidenza di Castellare (Schedario n. 88) graduata come di medio rischio. Per questa zona vale la norma che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si ricorda altresì che l'illecito impossessamento dei beni culturali di cui all'art. 91 del D.Lgs. 42/2004 è perseguibile ai sensi dell'art. 518 bis del Codice Penale, mentre il danneggiamento di beni culturali è perseguibile ai sensi dell'art. 518 duodecies del suddetto Codice.

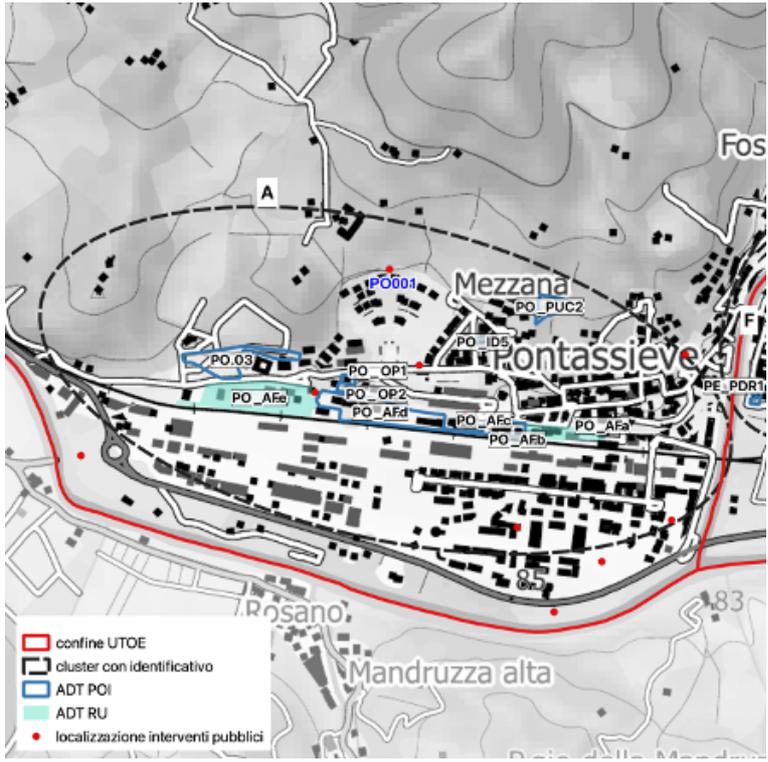
## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall’attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell’iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (°) che del POI (°°);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l’attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all’interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l’attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l’obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all’interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall’estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall’elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
 <p>The map shows a cluster area around Mezzana and Pontassieve. It includes various planning zones: PO_03, PO_AFc, PO_OP1, PO_OP2, PO_ID5, PO_PUC2, PO_AFa, PO_AFb, PO_AFd, PO_ID5, PO_OP1, PO_OP2, PO_PUC2, PO_AFa, PO_AFb. A legend indicates: confine UTOE (red line), cluster con identificativo (dashed line), ADT POI (blue line), ADT RU (green line), and localizzazione interventi pubblici (red dots). Labels on the map include Fos, Mezzana, Pontassieve, Rosano, and Mandruzza alta.</p>	<p>PO_AFc</p> <p>PO_AFd</p> <p>PO_ID5</p> <p>PO_OP1</p> <p>PO_OP2</p> <p>PO_PUC2</p> <p>PO_03</p>

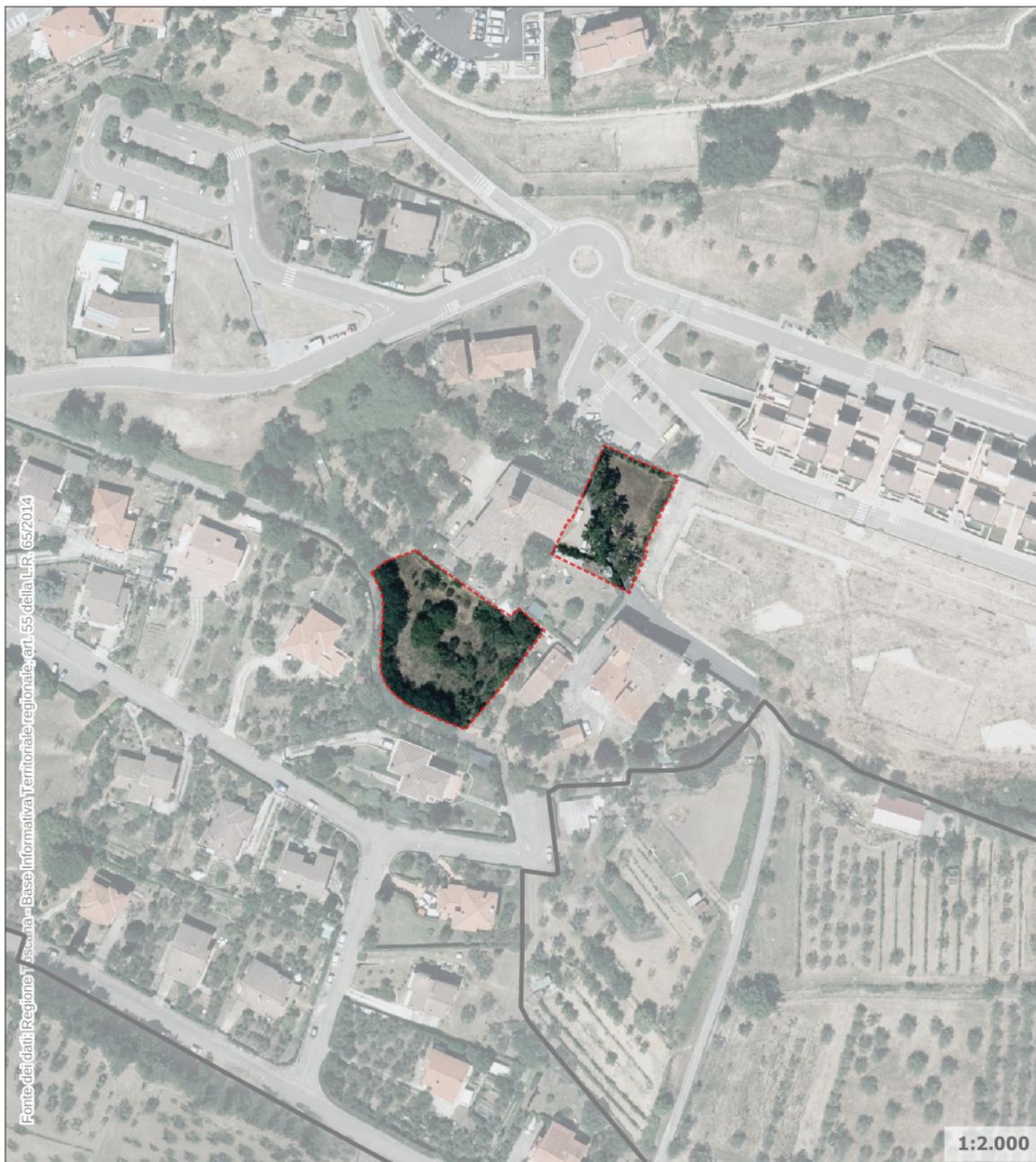
ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a</li> </ul>

		<p>formare una continuità verde parallela al tracciato ferroviario in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a formare una continuità verde parallela al tracciato viario di Via Aretina in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</li><li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster</li><li>• Prevedere per i nuovi interventi un disegno organico del verde inserendo opportune fasce verdi con lo scopo di schermare le aree produttive</li></ul>
--	--	---

## PE\_PUC1: Diacceto – San Lorenzo a Diacceto

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Diacceto	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'intervento interessa due distinte aree ubicate nel centro abitato di Diacceto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'area antistante la Chiesa di San Lorenzo, dove è prevista la realizzazione di una piazza;</li> <li>• un'area ubicata immediatamente a SO della chiesa, dove è prevista la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale.</li> </ul>
-----------------------	---



FINALITÀ	L'intervento prevede la realizzazione di una piazza pubblica antistante la Chiesa di San Leonardo, dotando il centro abitato di un luogo centrale che, allo stato attuale, non esiste.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	R (residenza)

**DATI URBANISTICI**

ST - Superficie territoriale	2.690 mq
------------------------------	----------

SF - Superficie fondiaria	1.735 mq
IT - Indice territoriale	Criteri perequativi

#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	1.130 mq
Abitanti equivalenti insediabili	32
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	7,50 ml
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piazza antistante la chiesa di San Leonardo: 960 mq, di cui 560 alberati</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (PUC)
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	1 alloggio
Disposizioni particolari	<p>L'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>L'intervento edilizio è subordinato alla contestuale realizzazione di una piazza pavimentata antistante la Chiesa di San Leonardo e alla sua cessione gratuita alla Amministrazione Comunale: in luogo della cessione gratuita, la piazza può essere oggetto di una specifica convenzione atta a disciplinarne l'uso e la manutenzione. La piazza deve essere provvista di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e di illuminazione pubblica.</p> <p>L'abitabilità e/o agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.</p>



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

L'area, in particolare, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- la nuova piazza pavimentata prevede uno spazio libero in corrispondenza della facciata della Chiesa di San Leonardo, delimitato e contenuto da alberi in filare costituiti da specie caducifoglie scelte tra quelle indicate dal REC;
- l'illuminazione della piazza è concepita per valorizzare la facciata della chiesa e, nello spazio rimanente, per contenere l'inquinamento luminoso;
- le nuove costruzioni ad uso residenziale hanno tipologia a villa mono o bifamiliare. Il progetto deve

essere accuratamente definito anche nelle aree di pertinenza edilizia, che possono essere sistemate con gradoni retti da muri e delimitate da siepi sempre verdi addossate alle recinzioni.

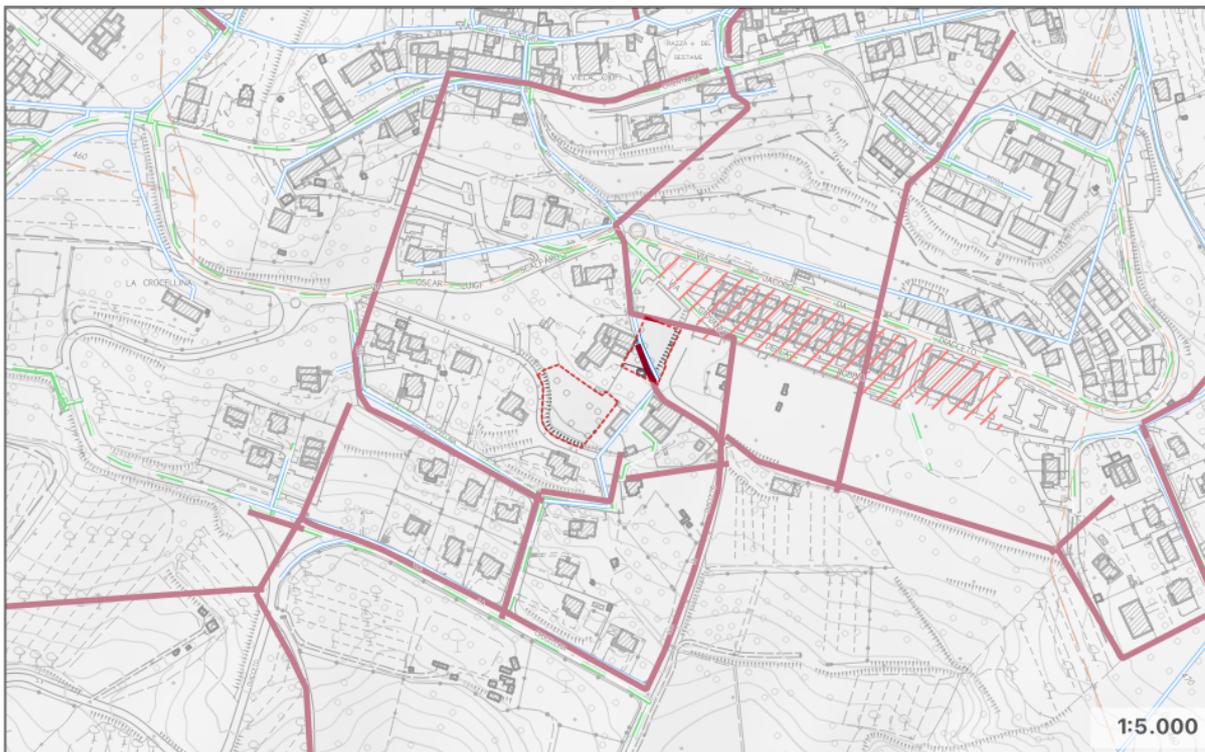
**PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D’ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell’Inferno	
Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

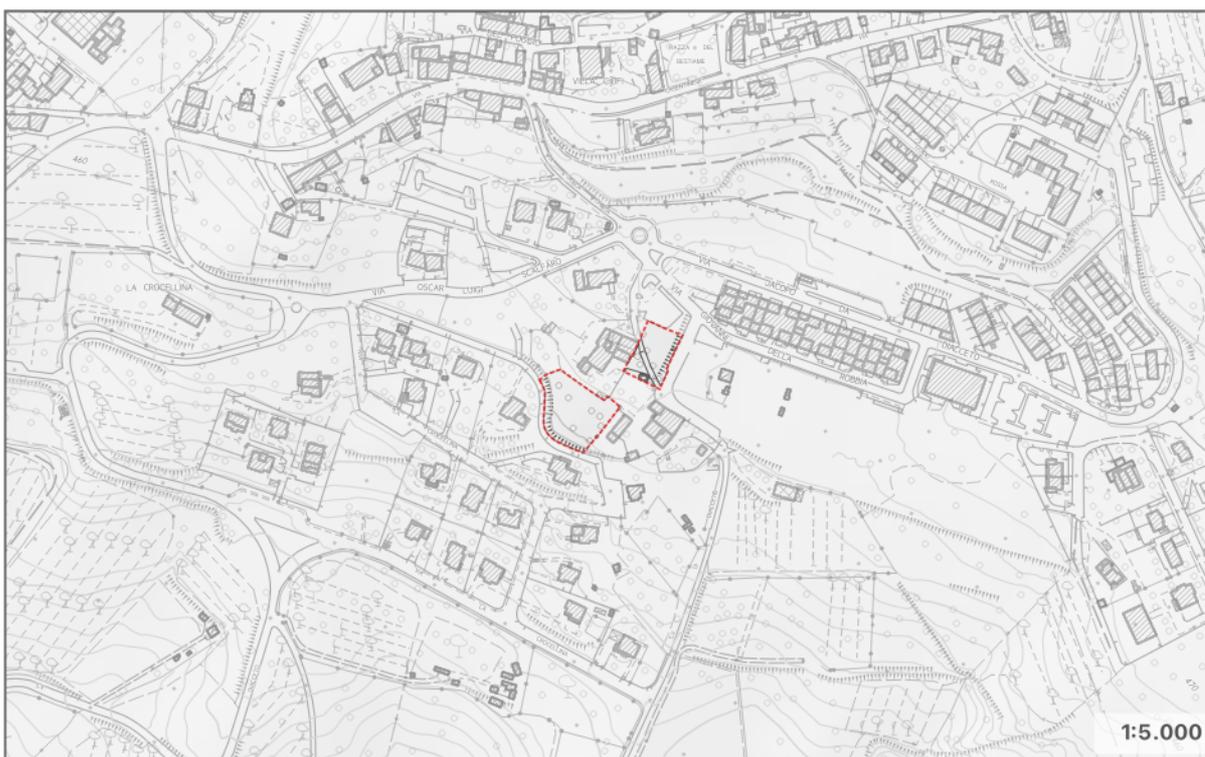
**PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell’elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE

**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Copertura detritica di alterazione su le argilliti dell'olistroma FALa, intercalato nelle arenarie e peliti della Unità Cervarola FAL3 affioranti a monte in corrispondenza dell'abitato storico, costituite da clasti in abbondante matrice limosa con deboli coperture di rimaneggiamento di natura antropica.
GEOMORFOLOGIA	L'area presenta caratteri di franosità quiescente per predisposizione litologica all'evoluzione geomorfologica in seguito a modifiche di pendenza e per saturazione idrica superficiale. L'ampia plaga valliva è interessata da un'ampia urbanizzazione recente e diffusa che non mostra indizi di instabilità, salvo un dissesto di dimensioni metriche nella scarpata sopra strada a notevole distanza.
SISMICA	Zona di attenzione per instabilità quiescente, con fattore di amplificazione da studi MS2 compreso tra FA0105=1,3 e FA0105=1,4.
IDROGEOLOGIA	Terreni di copertura a permeabilità media; possibilità di modesti corpi idrici nei periodi stagionali piovosi.
IDROLOGIA E IDRAULICA	-

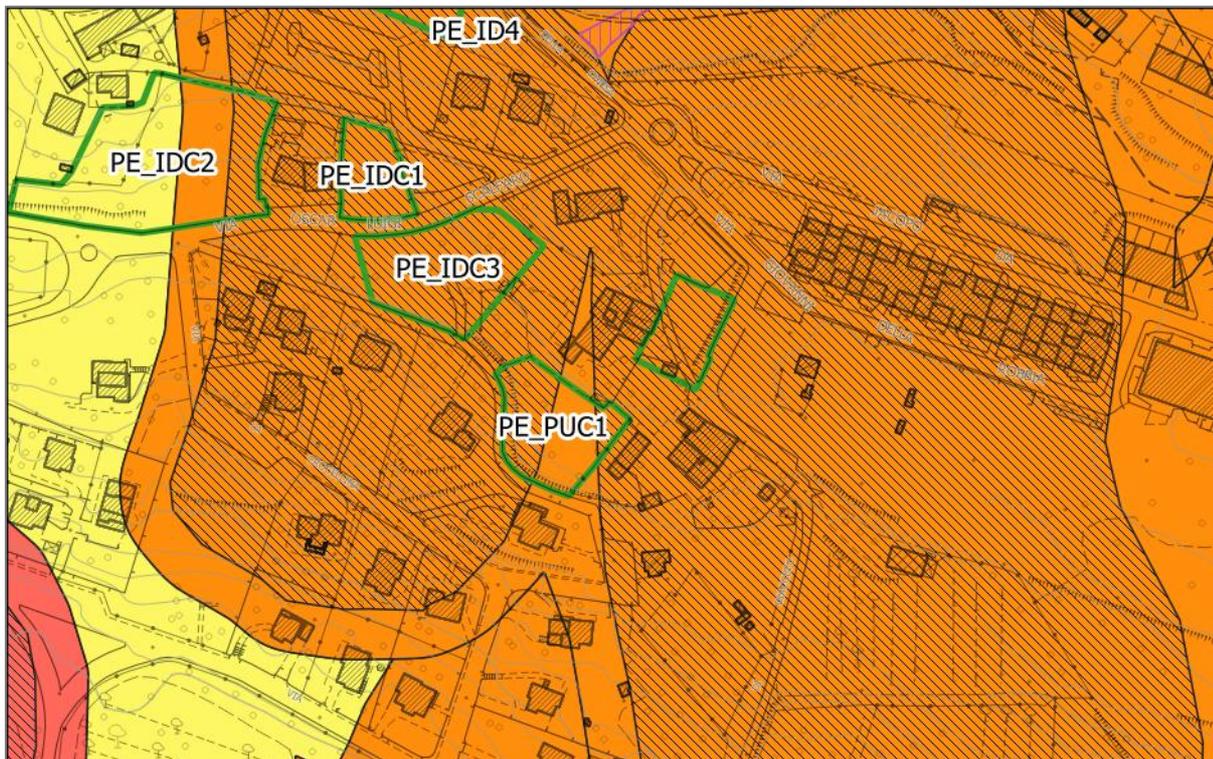
### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G3</b>	Pericolosità elevata: aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate nel PSI
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S3</b>	Pericolosità elevata: aree interessate da instabilità di versante quiescente.
PERICOLOSITA' PGRA	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate PGRA

### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

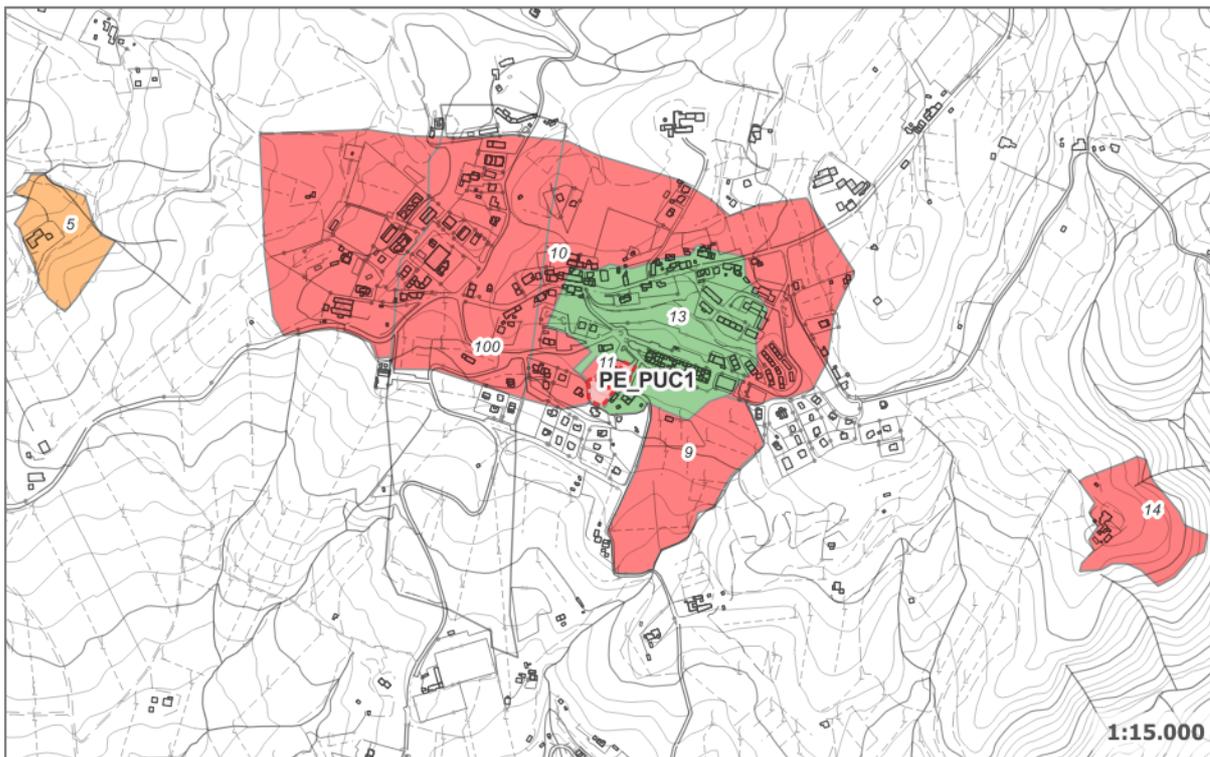
ASPETTI GEOLOGICI	<p>Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità G3 il progetto è subordinato agli esiti di indagini geognostiche da svolgersi in fase di P.U.C, mediante almeno un sondaggio attrezzato con inclinometro per un periodo di osservazione di almeno n.2 cicli stagionali completi. A conclusione sarà accertata la fattibilità con opportune verifiche estese fino all'edificio esistente nello stato attuale e di progetto, con conseguentemente individuazione delle modalità di contenimento di scavi e sbancamenti e, se necessarie, delle opere di consolidamento del versante.</p> <p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere





*Pericolosità sismica*

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



*Distribuzione delle evidenze sulla base delle particelle catastali e graduate sulla base del rischio*

L'area di intervento che prevede sia la realizzazione di una piazza sia quella a sud-ovest della chiesa di nuove abitazioni ricade in un'area ad alto rischio archeologico. La pieve chiamata in passato S. Jerusalem a Strada, rivela già dal nome antico la sua vocazione a perno lungo la viabilità e i ritrovamenti sembrano confermare la sua importanza. Il rinvenimento di una struttura importante di epoca romana si colloca proprio in prossimità della pieve, inserendosi in un binomio: pieve-sito romano ormai ben noto. Lo schedario (nn. 9, 11, 10, 100) mostra evidenze che fanno dell'area di Diacceto una zona potenzialmente ricca di presenze archeologiche. Movimenti di terra in queste zone, in particolare attorno alla pieve, fanno presumere la possibilità concreta di imbattersi in stratificazioni antiche nel sottosuolo.

Nelle zone di tipo 4 (rischio alto) il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità. Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:

- per le zone di tipo 4, l'effettuazione di prospezioni geofisiche e/o carotaggi e/o sondaggi archeologici a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti ope legis (D. lgs 36/2023; ex D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall’attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell’iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (°) che del POI (°°);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l’attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all’interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l’attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l’obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all’interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall’estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall’elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
 <p>The map shows a cluster of urban areas with labels for Diacceto and Poggio, Sai. It includes a legend with symbols for: confine UTOE (red line), cluster con identificativo (dashed circle), ADT POI (blue square), ADT RU (green square), and localizzazione interventi pubblici (red dot). Specific areas are labeled with codes like PE_003, PE_ID4, PE_IDC1, PE_IDC2, PE_IDC3, and PE_PUC1.</p>	<p>PE_ID4</p> <p>PE_IDC1</p> <p>PE_IDC2</p> <p>PE_IDC3</p> <p>PE_PUC1</p>

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi previsti all’interno del Cluster devono valorizzare le connessioni verdi, considerando le aree verdi già esistenti, le</li> </ul>

		<p>aree libere, cercando di individuare delle direttrici urbane di senso longitudinale a nord ed a sud della linea ferroviaria valorizzando il verde privato e quello pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Individuare soluzioni progettuali, laddove possibili, che prediligano l'ampliamento e/o il potenziamento di aree verdi pubbliche attualmente esistenti o tra aree di trasformazione contigue sfruttando eventualmente le dotazioni a verde private</li></ul>
--	--	---

## PE\_PDR1: San Francesco – Via Albizi

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
San Francesco	R	IA	CD	TR	DS	CI

### INQUADRAMENTO



Individuazione su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'intervento interessa:

- un edificio con un piano fuori terra tra due edifici con cinque piani fuori terra;
- la relativa area di pertinenza che prospetta su Via Albizi e sulla SS 67 Tosco-Romagnola.



FINALITÀ	L'intervento si propone di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ovviare a una evidente discontinuità morfologica nel tessuto urbano;</li> <li>• realizzare nuovi parcheggi pubblici.</li> </ul>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	R (residenza) PP (parcheggi pertinenziali privati)

#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	1.940 mq
SF - Superficie fondiaria	1.085 mq
IT - Indice territoriale	

#### DIMENSIONAMENTO

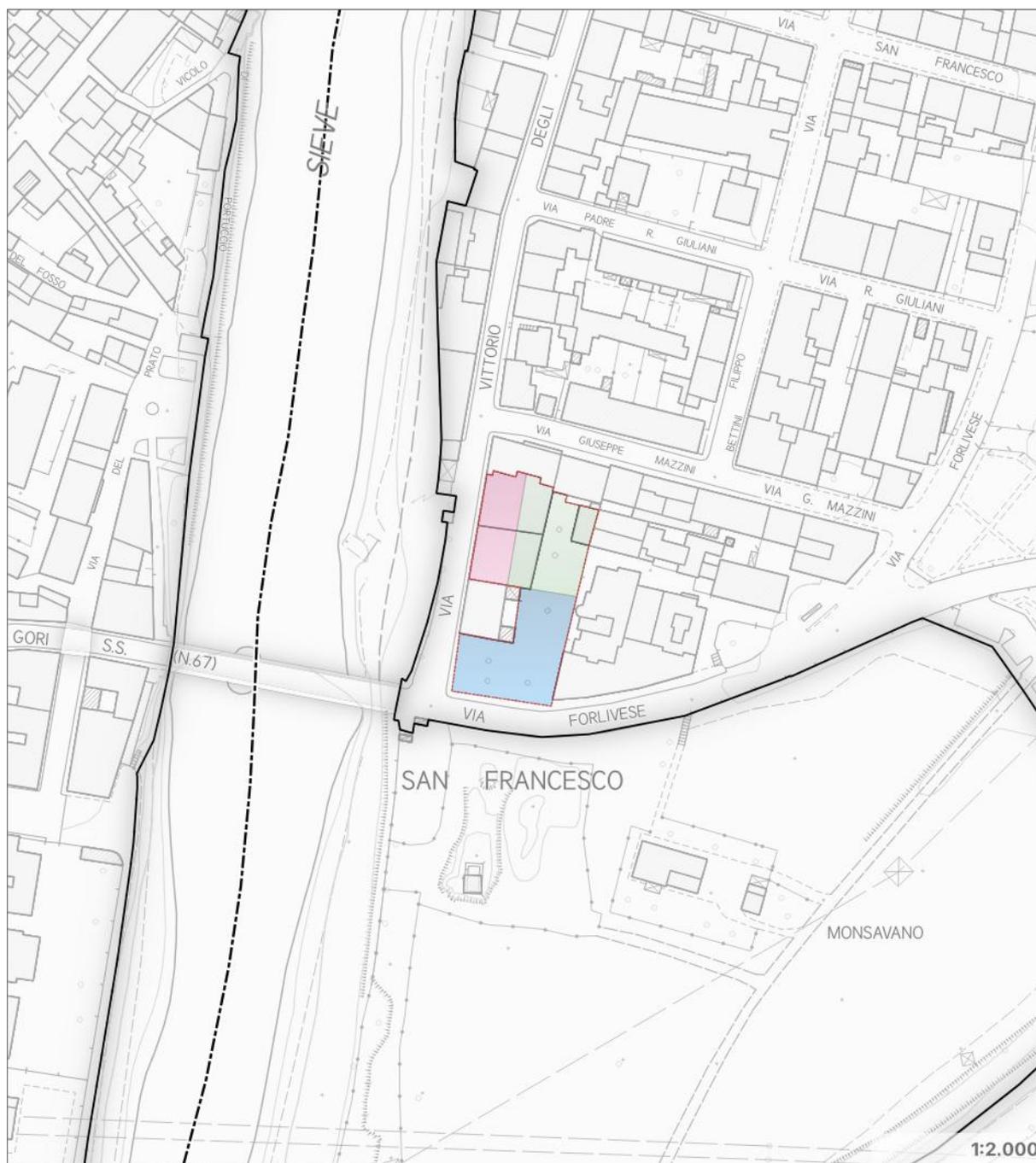
VE (volume edificabile esistente)	Volume esistente (stima): 3.256 mc da demolire e ricostruire con incremento di volumetria
SE (superficie edificabile)	SE totale 1.975 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 685 mq da volume recuperato e in particolare:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi pertinenziali privati: 395 mq</li> <li>• residenza: 290 mq</li> </ul> </li> <li>b. 1.290 mq da incremento di volumetria e in particolare:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza: 1.290 mq</li> </ul> </li> </ul>
Abitanti equivalenti insediabili	45
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	16,00 ml e comunque non superiore alla minore altezza in gronda degli edifici adiacenti
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcheggio pubblico nell'area di pertinenza: 860 mq (su due livelli)</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di Recupero (PDR)
Categoria di intervento edilizio	Demolizione e ricostruzione con incremento di volume
Edilizia residenziale sociale	2 alloggi
Disposizioni particolari	Ferme restando le condizioni di fattibilità che seguono, 'intervento è attuabile nel rispetto delle "Disposizioni particolari" e delle "Prescrizioni paesaggistiche" di seguito specificate, riprese e definite dalla

---

	<p>convenzione che accompagna il progetto e alla cui piena osservanza sono subordinate le attestazioni di abitabilità e/o di agibilità delle nuove costruzioni.</p> <p>L'intervento edilizio è subordinato alla contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico di 860 mq, da realizzare su due livelli per complessivi 1.720 mq e da cedere a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale: in luogo della cessione gratuita, il parcheggio può essere oggetto di una specifica convenzione atta a disciplinarne l'uso e la manutenzione nel tempo.</p> <p>L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.</p>
--	--



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Il progetto deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI e deve essere predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme, evidenziando le coerenze con il suddetto studio.

L'area, in particolare, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificio, la cui copertura deve essere realizzata con un tetto a capanna, può avere balconi sul fronte aggettante su Via Albizi, purché non continui per tutta la lunghezza del fronte;
- il nuovo parcheggio pubblico di complessivi 1.720 mq su due livelli, deve essere realizzato nella superficie libera prospiciente Via Albizi e la SS 66 Tosco Romagnola: i due livelli devono essere realizzati con un solaio scoperto, privo di muri perimetrali. Tale solaio è equipaggiato con pergolati, che devono garantire il passaggio delle acque meteoriche, sui quali devono essere fatte crescere piante rampicanti atte a garantire l'ombreggiamento.

- il progetto deve essere accuratamente definito anche nelle aree di pertinenza edilizia, che dovranno integrarsi, per soluzioni morfologiche e di finitura, con il realizzando parcheggio pubblico.

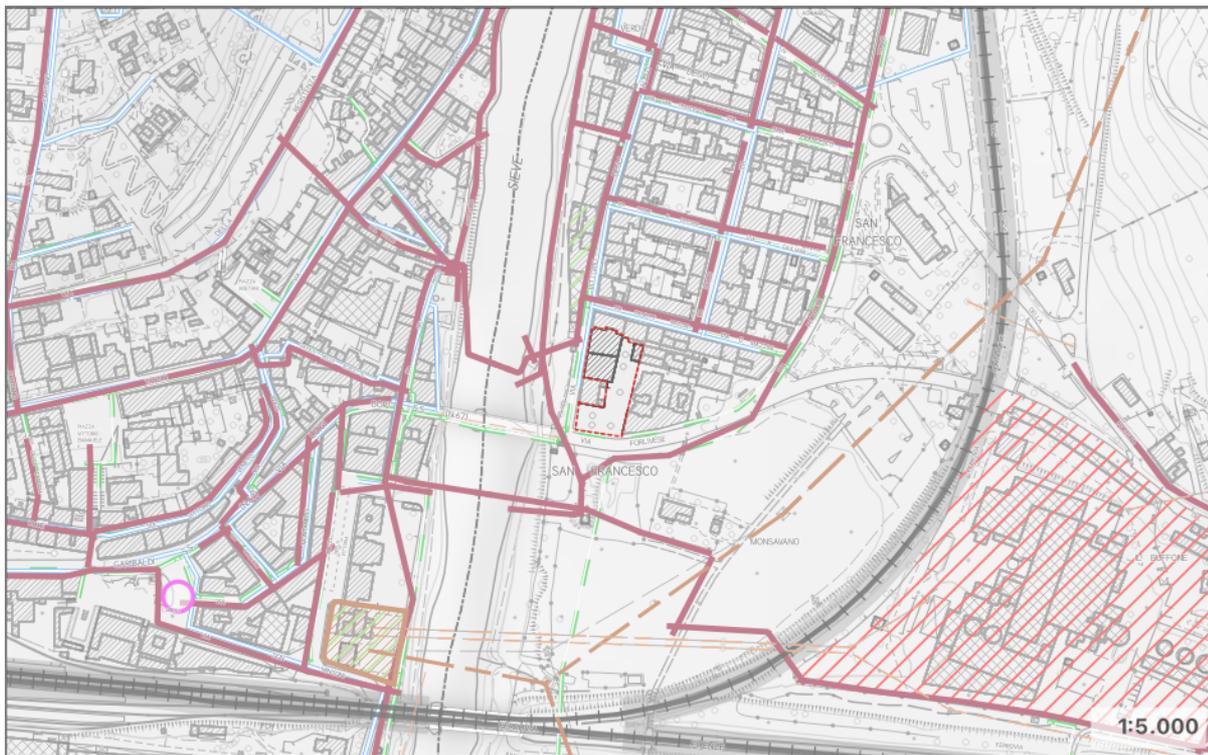
**PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D’ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	PRESENTE
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell’Inferno	
Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

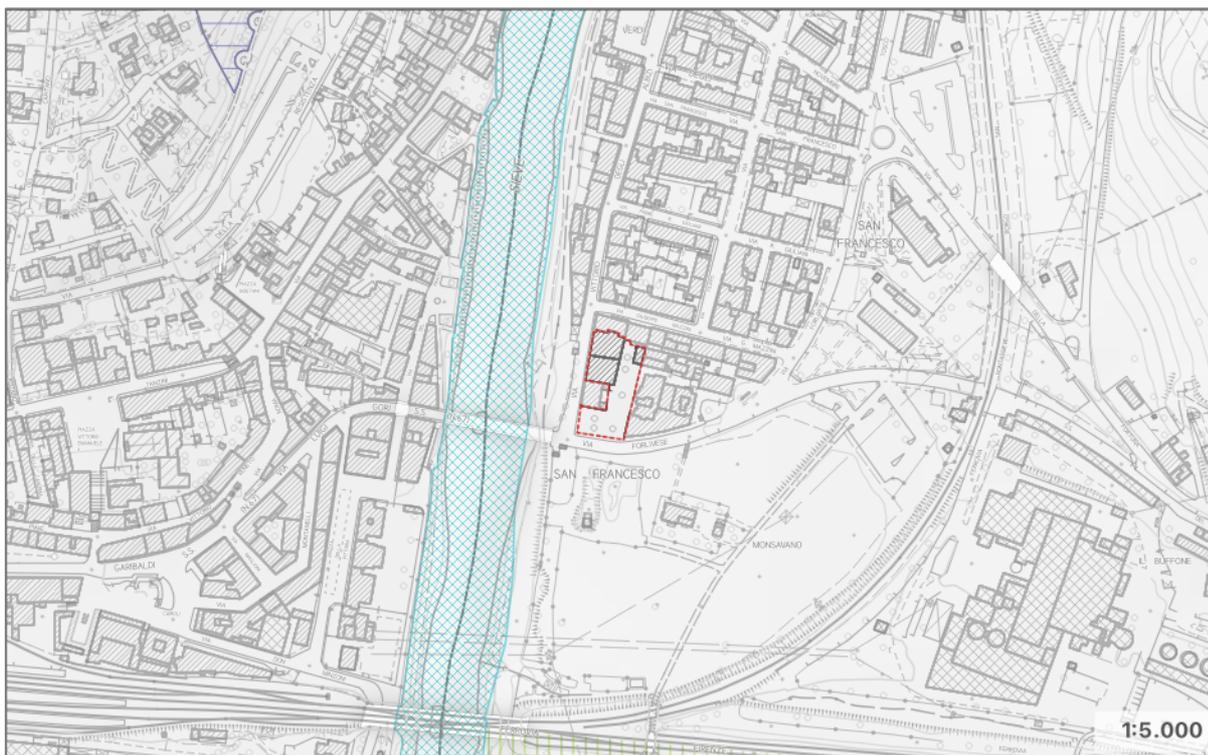
**PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dei metanodotti	PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	

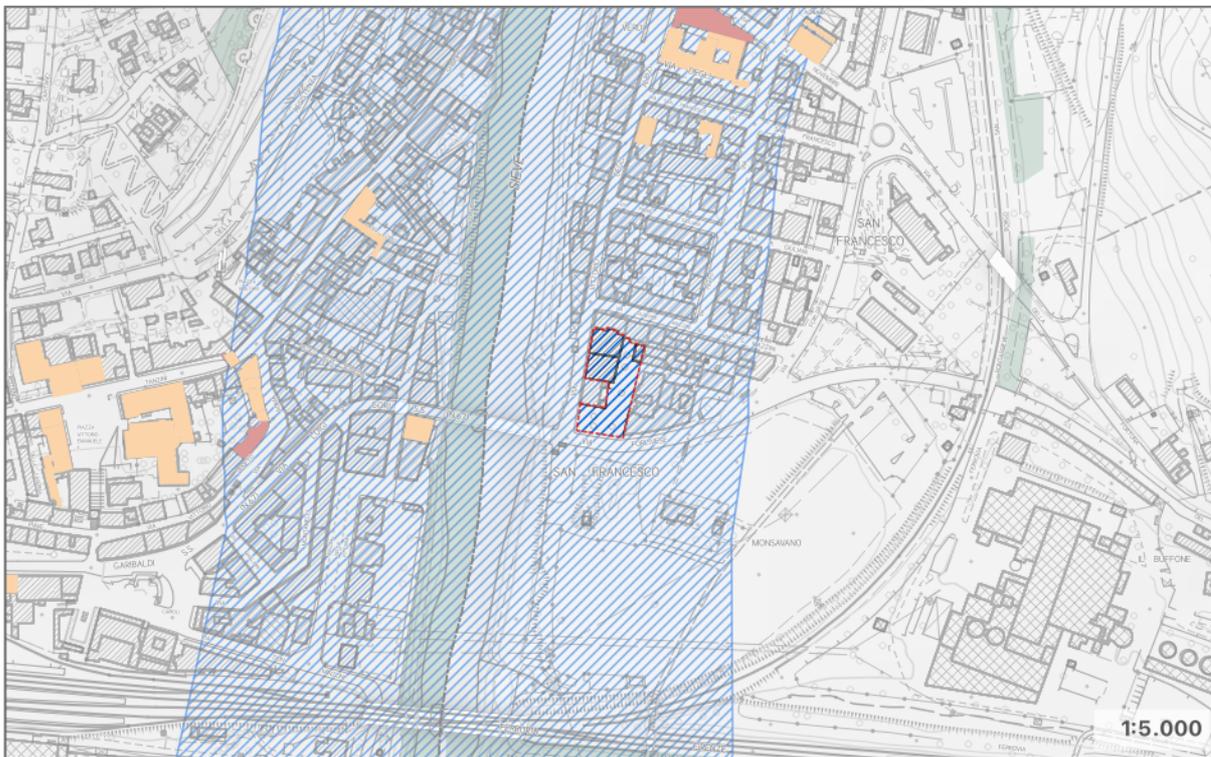
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



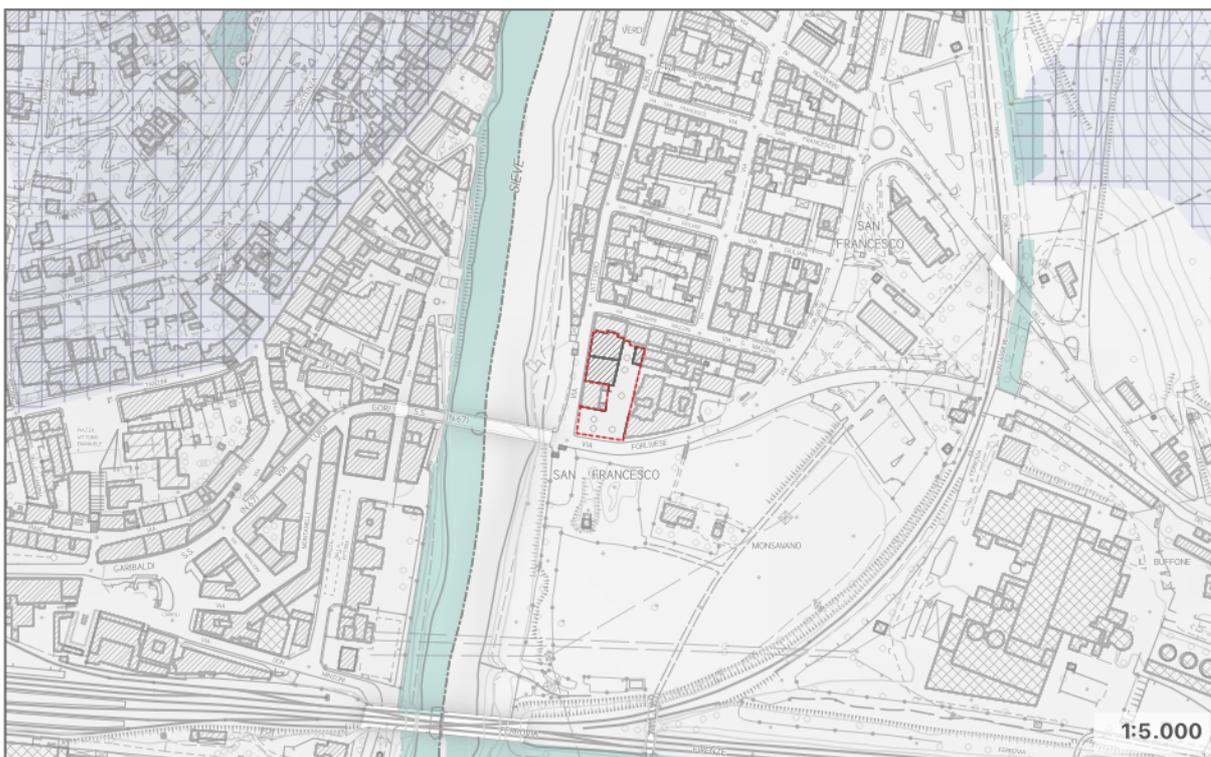
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



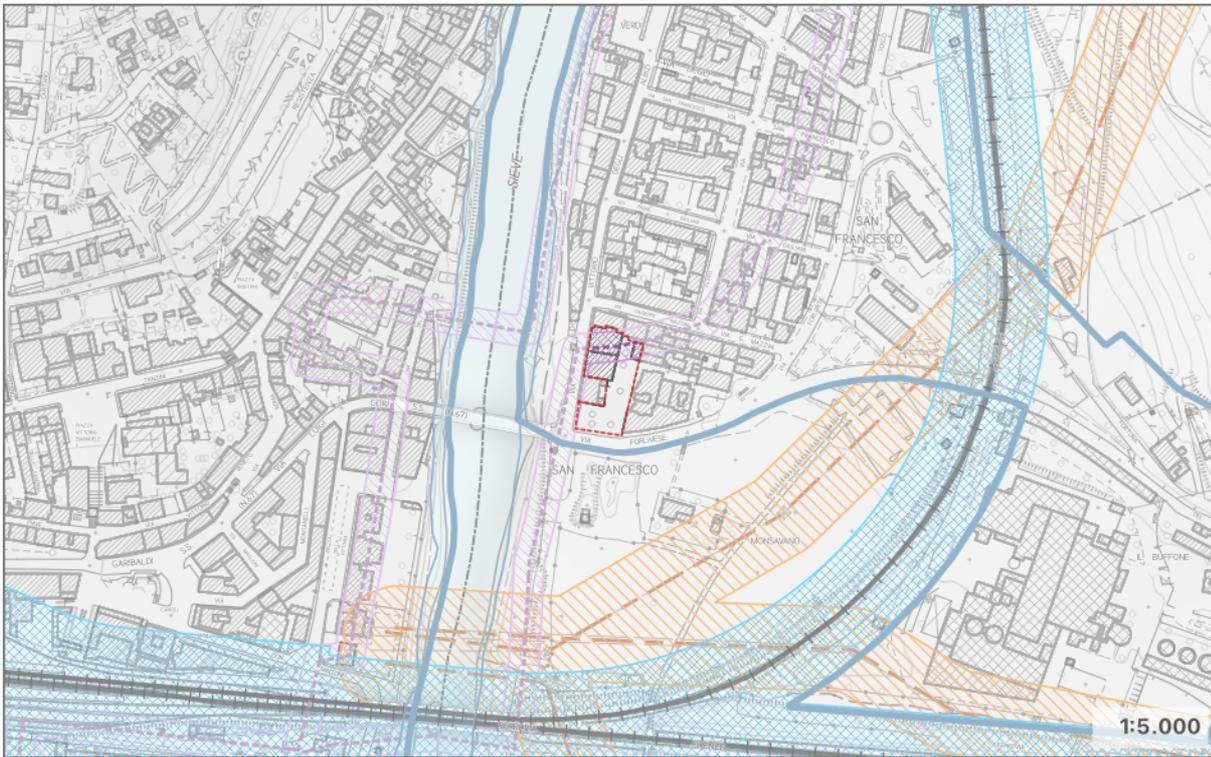
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi fluviali ed eluviali terrazzati sabbioso limosi con ciottoli con ghiaie e sabbie prevalenti.
GEOMORFOLOGIA	Terreni a bassa pendenza con assenza di indizi di evoluzione morfologica.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione FA0105=1,5.
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità da media a buona per permeabilità primaria sede di acquifero libero laterale alla Sieve. Elevata vulnerabilità per insufficiente copertura di protezione.
IDROLOGIA E IDRAULICA	La parte est dell'area si sviluppa in adiacenza al ciglio di sponda del Fiume Sieve (MV33887).

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

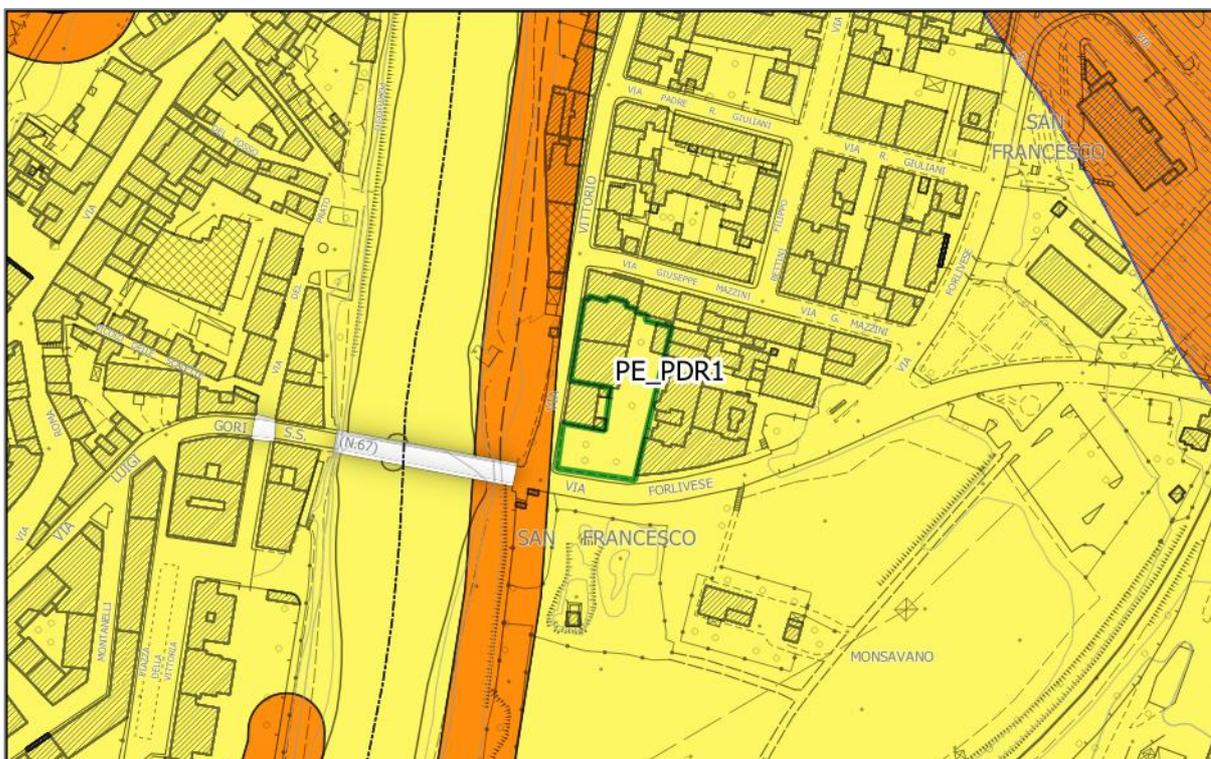
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G2</b>	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	<b>P2</b>	<p>Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti</p> <p>L'area interessata da alluvioni poco frequenti riguarda la porzione nord del comparto.</p> <p><b>Battenti:</b> Battenti per Tr200 anni, da un minimo di 0.00 ad un massimo di 0.40 mt.</p> <p><b>Velocità della corrente:</b> Velocità inferiori a 0.2m/s</p> <p><b>Magnitudo idraulica:</b> Magnitudo: moderata</p> <p>Per questo tratto del Fiume Sieve sono disponibili nel PSI i dati relativi ai battenti, alle velocità della corrente e alla magnitudo idraulica, ma questi sono in fase di validazione da parte dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Quindi fino all'approvazione di tali studi vigono nell'area i condizionamenti idraulici derivanti da entrambi gli strumenti esistenti.</p> <p>Per la determinazione del battente necessario per stabilire i criteri di fattibilità idraulica degli interventi si dovrà fare riferimento oltre ai dati riportati nelle analisi idrauliche del PSI anche a quanto disposto al comma 2 lett.a) e lett b) dell'art.18 della LR.41/2018.</p>
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S3</b>	Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4.
PERICOLOSITA' PGRA	<b>P1</b> <b>P2</b>	<p>Aree a pericolosità da alluvione bassa</p> <p>Aree a pericolosità da alluvione media</p>

		<p><b><u>Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999):</u></b></p> <p>Aree interessate da inondazioni eccezionali.</p>
--	--	---

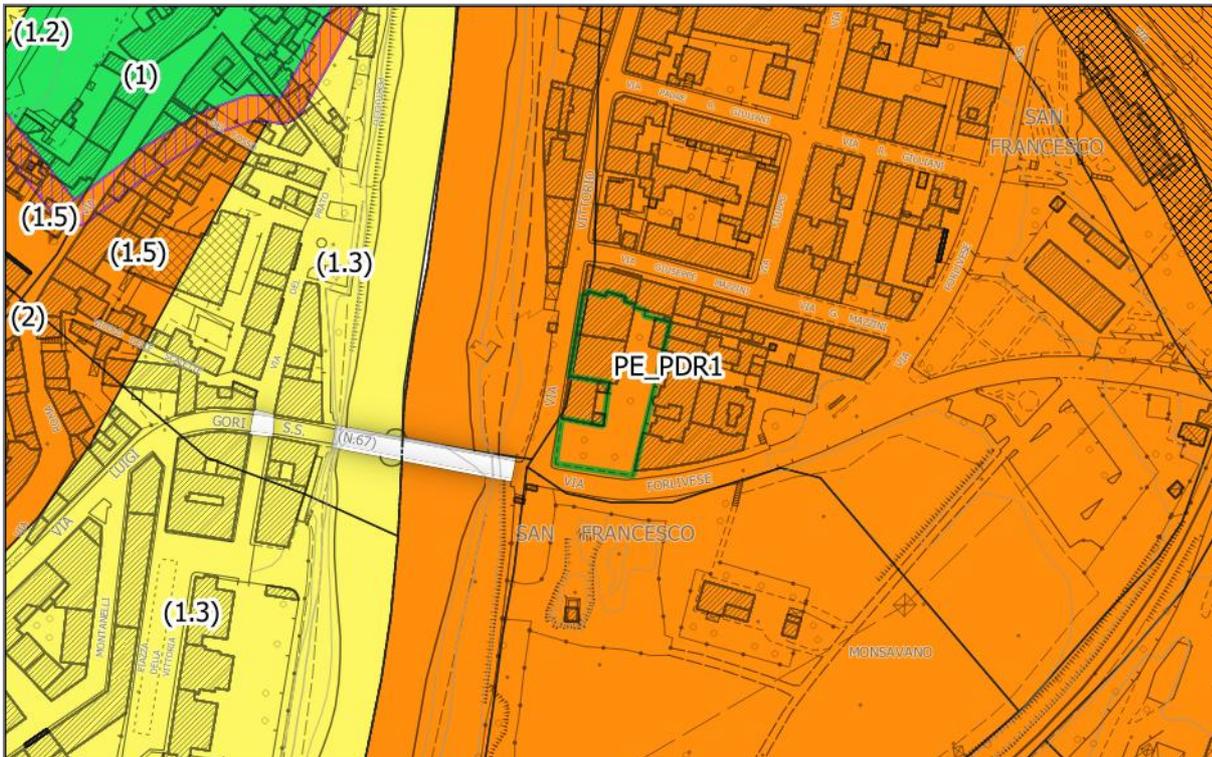
**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022; entro m 10 dalla sponda sono ammessi solo interventi di consolidamento e realizzazione di difesa spondale.</p> <p>La fattibilità di eventuali volumi interrati deve essere sottoposta a specifica valutazione mediante indagine idrogeologica.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	<p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi relativi alle nuove infrastrutture lineari e relative pertinenze nonché l'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle indicazioni contenute all'art.13 comma 1,2 e 3 della LR.41/2018;</li> <li>• Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.</li> </ul> <p>Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Torrente Sieci dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.</p> <p>Per le aree ricadenti all'interno delle Aree allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999) si dovranno attuare le disposizioni contenute nella Norma 6 del D.P.C.M. n. 226/1999.</p> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
ASPETTI SISMICI	<p>In fase di pianificazione attuativa, è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate</p>

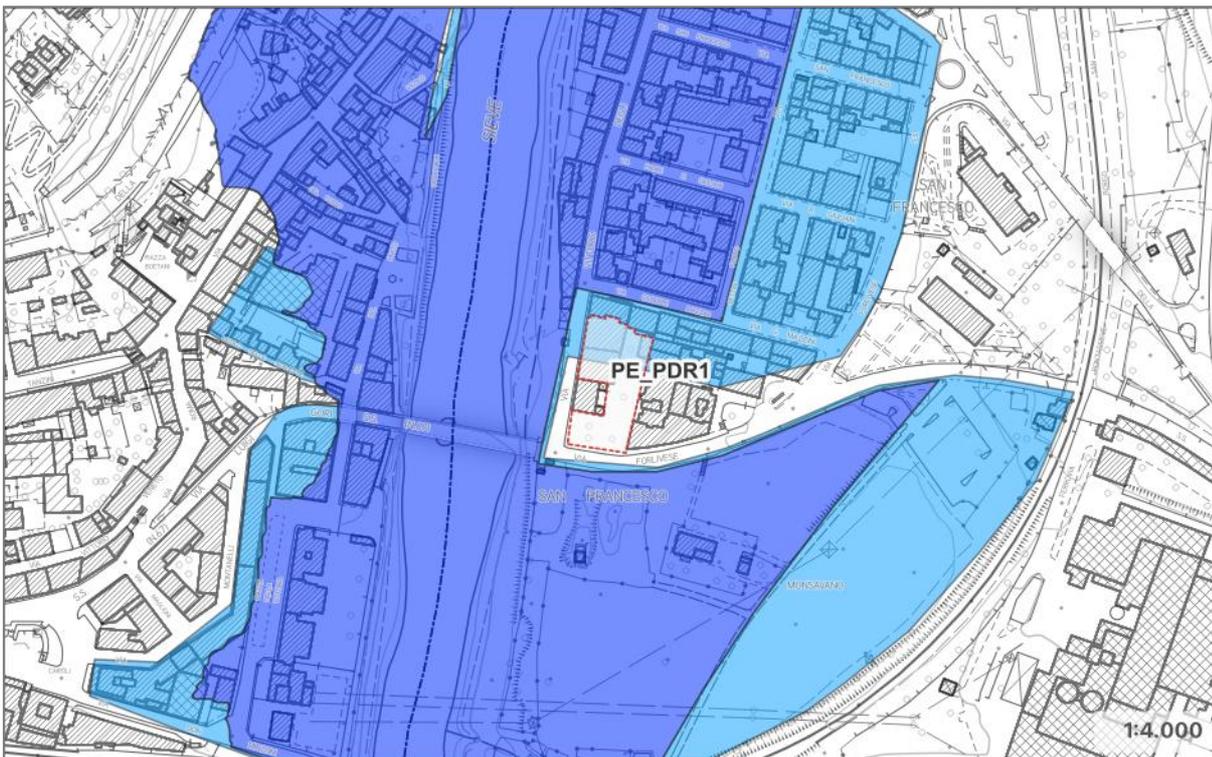
	<p>avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. In fase di progettazione esecutiva, per eventuali nuove opere ricadenti in classe di indagine IV (DPGR 1R/2022) la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p> <p>Nel solo caso di interventi di ristrutturazione conservativa sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali, la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico.</p>
<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>Si richiedono specifiche azioni di contenimento per possibili rischi di inquinamento nelle fasi di cantiere e nel controllo delle acque di dilavamento e l'attenta applicazione delle norme di settore.</p>



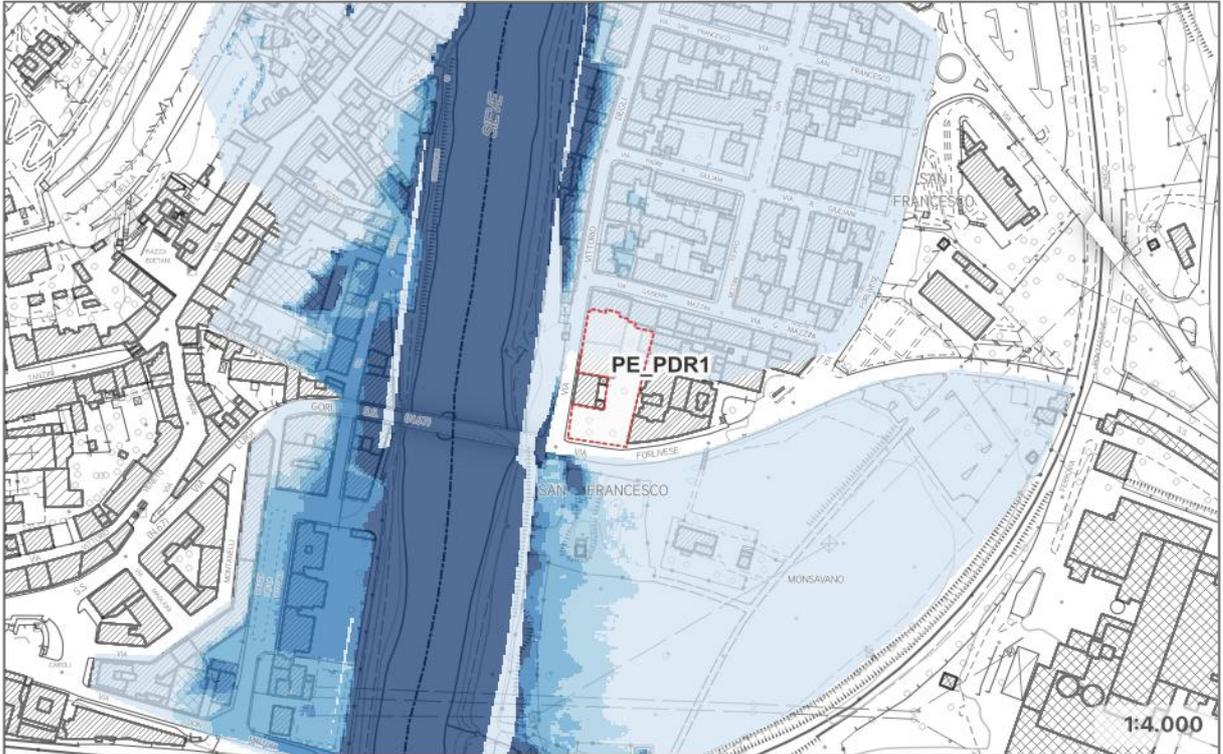
*Pericolosità geologica*



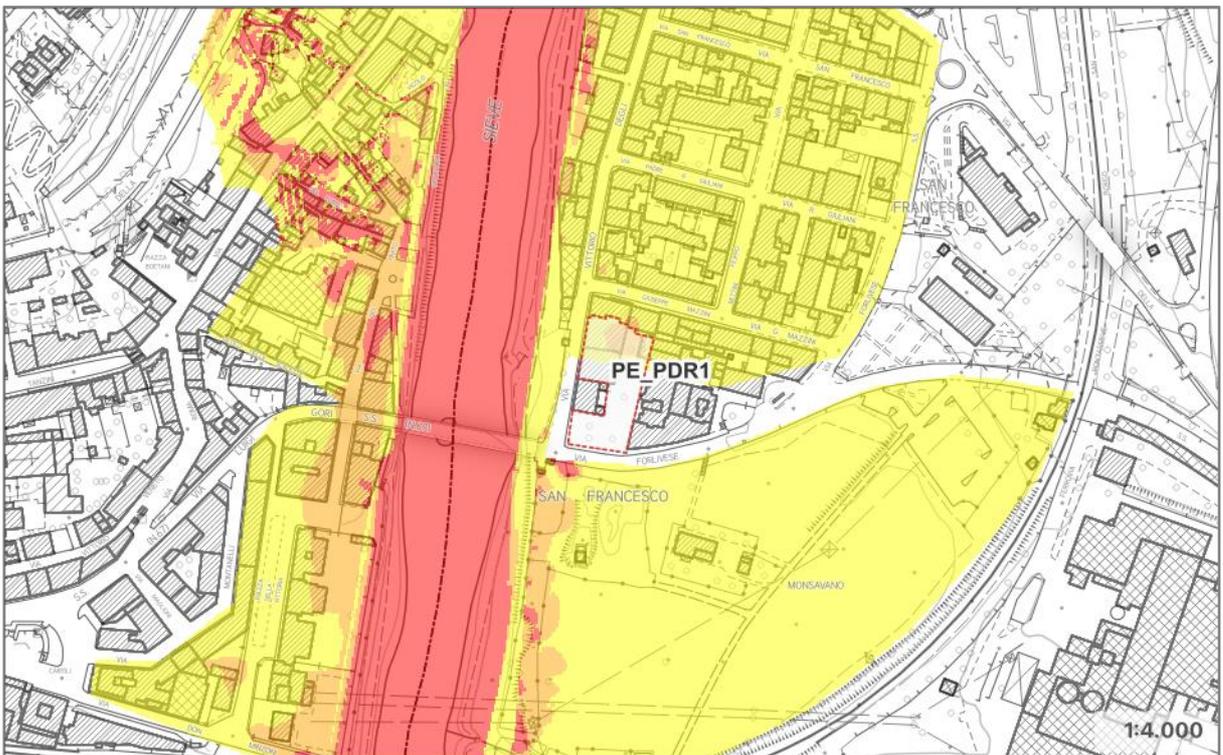
*Pericolosità sismica*



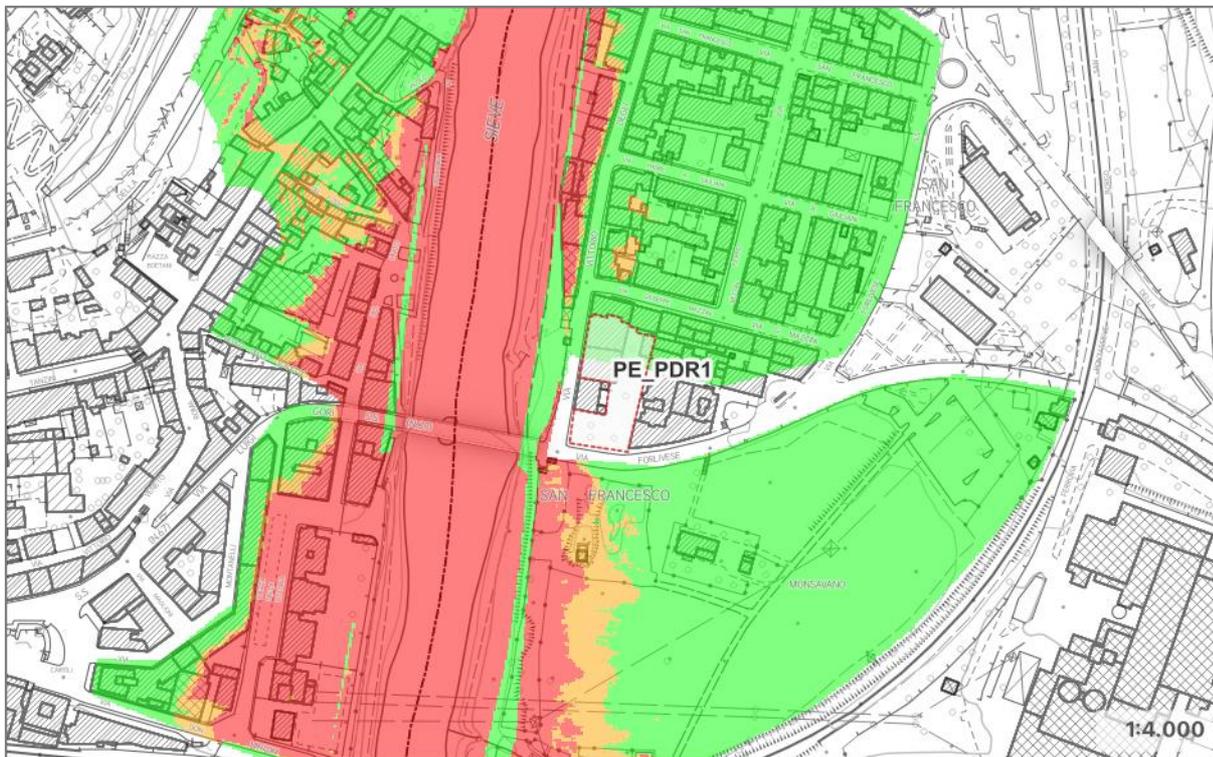
*Pericolosità alluvione PSI*



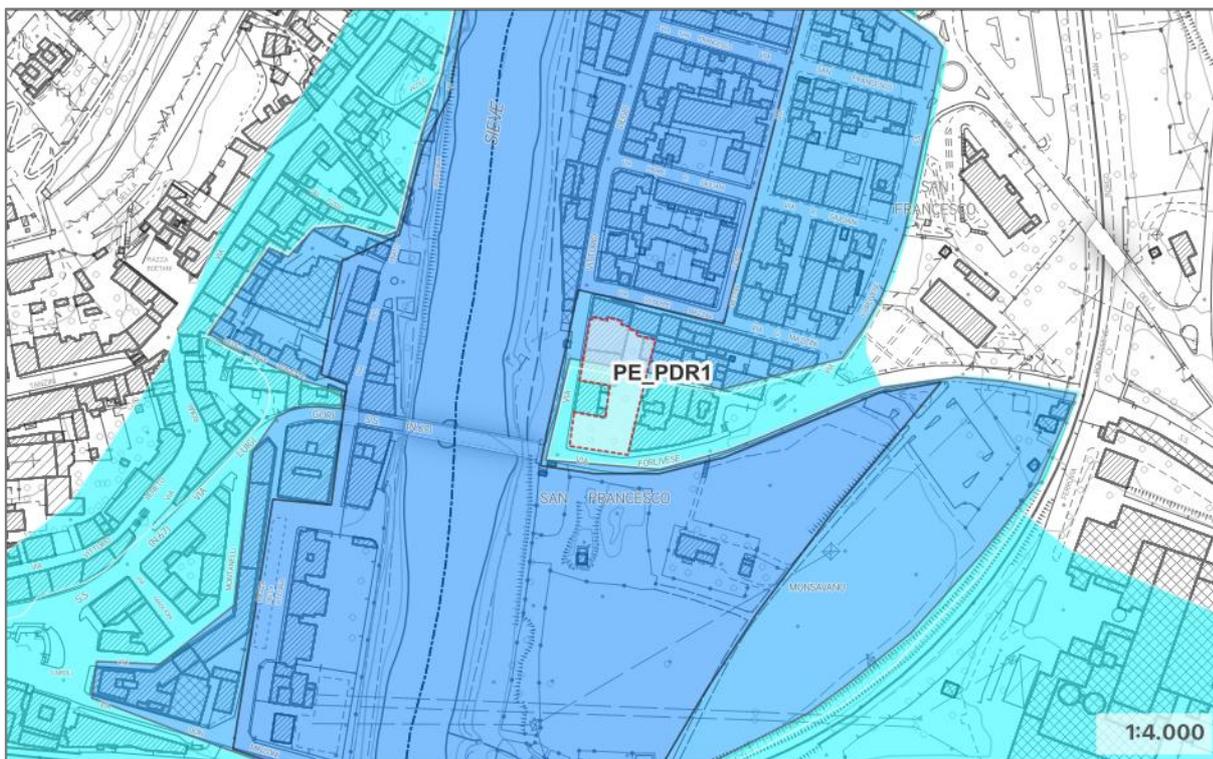
*Battenti*



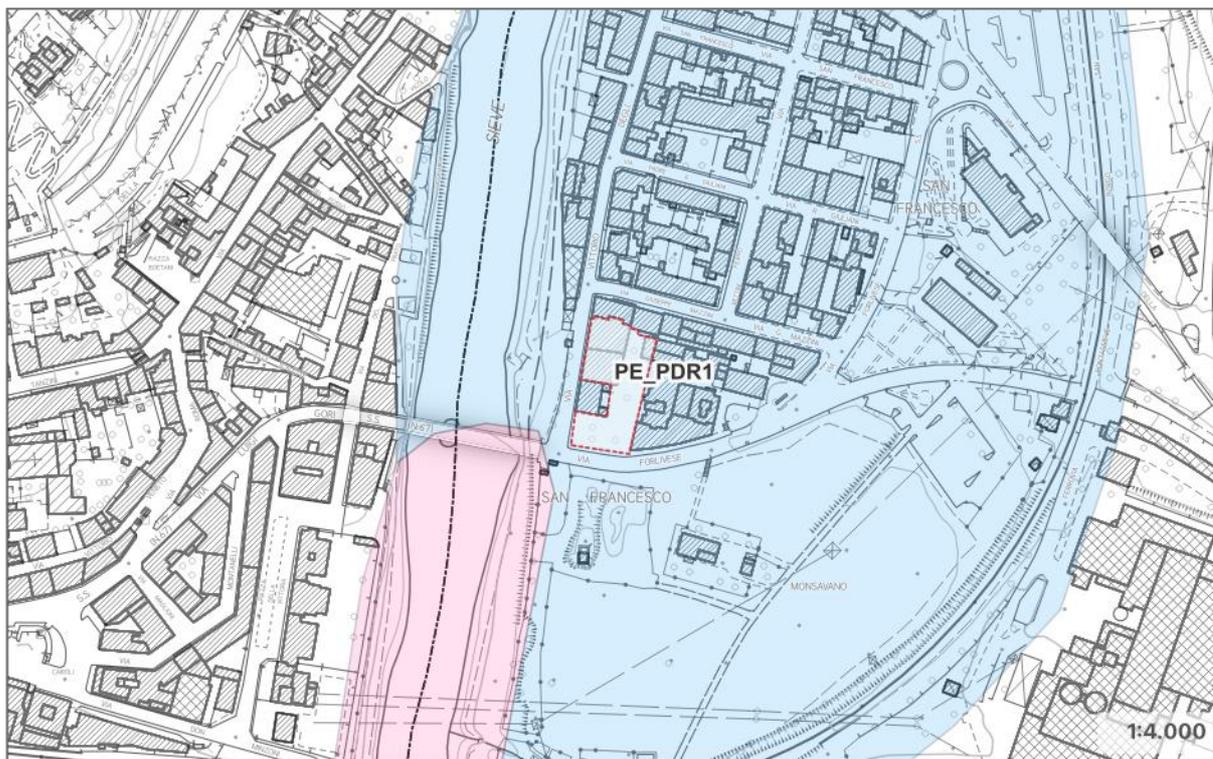
*Velocità*



Magnitudo



PGRA



*Aree allagate*

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall’attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell’iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (°) che del POI (°°);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l’attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all’interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l’attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l’obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all’interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall’estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall’elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
 <p>The map shows an urban cluster labeled 'S. Francesco'. It includes a legend with the following items: 'confine UTOE' (red line), 'cluster con identificativo' (black outline), 'ADT POI' (blue outline), 'ADT RU' (cyan outline), and 'localizzazione interventi pubblici' (red dots). Specific areas on the map are labeled: PO001, PE_ID3, PE_IDC4, PE_PDR1, and PE002.</p>	<p>PE_ID3</p> <p>PE_IDC4</p> <p>PE_PDR1</p>

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitare l’insularizzazione delle aree a verde / libere urbane</li> <li>• Nelle opere di sistemazione a verde degli</li> </ul>

---

		<p>interventi, privilegiare l'impianto di fasce arboree lungo le vie di comunicazione (linea ferroviaria e strade)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incentivare l'uso della mobilità dolce</li><li>• Vista la vicinanza del tracciato ciclabile in progetto di realizzazione lungo la Sieve, incentivare la realizzazione di stalli e rastrelliere per le biciclette</li></ul>
--	--	---

## AF: Aree ferroviarie a progettazione coordinata

### INQUADRAMENTO



Individuazione su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

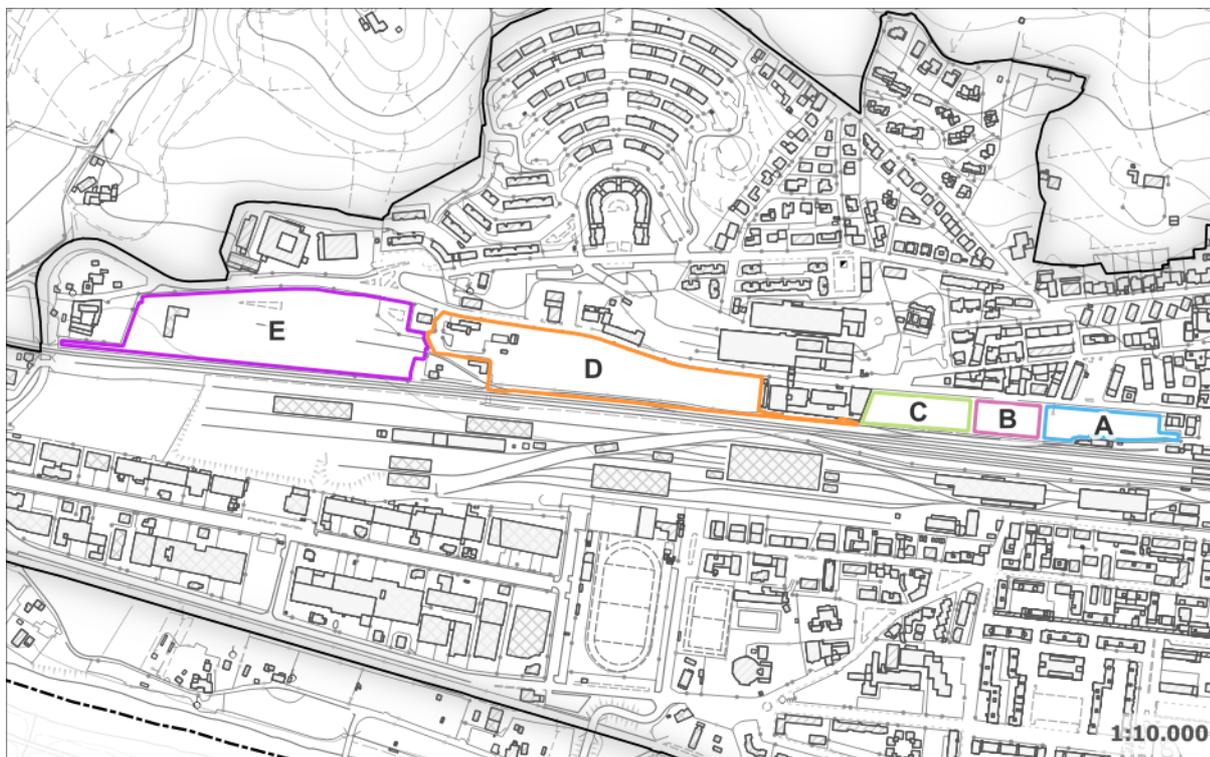
DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>L'area è ubicata nel centro abitato di Pontassieve ed è compresa tra la Via Aretina e il tracciato ferroviario: sviluppandosi da Piazza della Stazione (a est) alla Fattoria I Veroni (a ovest), rappresenta un potenziale "asse attrezzato" di rilevanza strategica per tutto il centro abitato.</p> <p>Il settore orientale dell'area (già detto Borgo Verde) è separato da quello occidentale (già detto Borgo Nuovo) dal complesso edilizio delle Cantine Ruffino, che occupa tutto lo spazio compreso tra Via Aretine e il tracciato</p>
-----------------------	--

	<p>ferroviario con la parziale eccezione di un'esile striscia di terra prossima ai binari.</p> <p>A seguito della dismissione delle attività, l'intero areale è stato interessato da verifiche e accertamenti per la presenza di problematiche ambientali. In particolare, il comparto denominato Borgo Verde<sup>4</sup>, essendo stato iscritto in SISBON per potenziale contaminazione delle matrici ambientali suolo e acque sotterranee, è stato oggetto di piani di caratterizzazione e di analisi del rischio, che tutt'ora lo interessano. Di contro per il comparto Borgo Nuovo, e più precisamente per il settore più occidentale dell'areale, identificato con la lettera E nella planimetria della scheda, non risultano procedimenti ufficiali a carico e pertanto non sono noti dati circa lo stato qualitativo delle risorse ambientali suolo e acque sotterranee, anche se si ha notizia di un piano di caratterizzazione prodotto dalla proprietà per verificare l'integrità ambientale del sito. Borgo Nuovo Est<sup>5</sup>, denominato anche "Il Gobbo", risulta iscritto in SISBON ed aver esperito praticamente tutto l'iter fino all'approvazione ed esecuzione degli interventi di bonifica, che tuttavia non risultano ancora certificati. Ration per cui, allo stato attuale, la procedura di potenziale contaminazione, appare ancora in carico.</p> <p>Il terreno giace, se pure con dislivelli diversi (più accentuati a est), a quote più basse rispetto a Via Aretina, mentre risulta pressoché complanare alle quote del piano dei binari.</p> <p>Gli accessi avvengono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nel settore orientale da Piazza della Stazione, in adiacenza alla quale è presente un grande spazio utilizzato come parcheggio scambiatore e, più a ovest, un ampio spazio incolto;</li><li>- nel settore orientale da Via Aretina, attraverso la strada di accesso alle officine ferroviarie: tra queste e il complesso edilizio della Ruffino esiste un ampio spazio incolto.</li></ul> <p>Nel corso del tempo l'area è stata oggetto di vari progetti unitari che non hanno avuto esito, per le implicazioni legate alla complessità dell'intervento.</p> <p>Allo stato attuale, l'area è interessata da tre progetti in fase di attuazione: due sono di iniziativa pubblica (Parcheggio scambiatore e Casa di comunità, nelle aree indicate con le sigle A e B nella tavola che segue: <i>"Aree ferroviarie a progettazione coordinata: individuazione delle unità minime di intervento"</i>); uno è di iniziativa privata (parte occidentale, indicata con la lettera E, nella suddetta tavola)</p> <p>Viene pertanto previsto uno schema di indirizzo progettuale unitario, da attuare attraverso stralci funzionali coordinati, che rappresentano le nuove unità minime di intervento.</p>
--	--

<sup>4</sup> Contraddistinto nella planimetria della scheda dalle lettere A,B,C

<sup>5</sup> Contraddistinto nella planimetria della scheda con le lettere D, E

FINALITÀ	<p>Dotare il centro abitato di Pontassieve di un “asse attrezzato” caratterizzato dalla qualità dello spazio pubblico e da una pluralità di funzioni pubbliche o di pubblico interesse, coordinando gli interventi in atto e quelli di nuova previsione.</p> <p>L’elemento portante di questo sistema è la Via Aretina, che, da puro asse di scorrimento e di attraversamento, diventa un boulevard urbano, affiancato da un percorso ciclopedonale e da un filare alberato, che si connette agli slarghi ricavati in prossimità degli edifici e delle funzioni di pubblico interesse. L’arretramento dei nuovi edifici rispetto alla careggiata, con la creazione di un sistema articolato di spazi aperti variamente destinati, attribuisce maggiore respiro alla strada, innalzandone la qualità urbana.</p> <p>Via Aretina si connette, poi, al sistema del verde e dei parcheggi previsto a valle degli edifici, nelle aree più prossime ai binari. Queste aree, che ricadono nella fascia di vincolo ferroviario, sono concepite a servizio delle funzioni previste nei nuovi edifici (parcheggi), ma anche come barriera visiva (fascia verde lungo la ferrovia) e come zona di qualificazione ambientale e di fruizione lenta, a piedi o in bicicletta (verde pubblico, percorsi ciclopedonali).</p>
----------	--



*Aree ferroviarie a progettazione coordinata: individuazione delle unità minime di intervento*

**DATI URBANISTICI**

ST - Superficie territoriale complessiva area ferroviaria	94.740 mq
---	-----------

Suddivisione per stralci			ST - Superficie territoriale	Tipologia di intervento
A	09.PO	Borgo Verde Est: Parcheggio Scambiatore	7.520 mq	Opera pubblica con progetto approvato <sup>6</sup>
B	10.PO	Borgo Verde Centro: Casa della Comunità "Borgo Verde"	4.590 mq	Opera pubblica con protocollo di intesa approvato <sup>7</sup>
C	PO_AF.c	Borgo Verde Ovest: Attrezzature pubbliche	7.010 mq	Opera pubblica di nuova previsione
D	PO_AF.d	Borgo Nuovo Est	28.270 mq	Piano attuativo di nuova previsione
E	11.PO	Borgo Nuovo Ovest	47.350 mq	IDC <sup>8</sup>

<sup>6</sup> Progetto definitivo approvato con Deliberazione G.M. 26 novembre 2020, n° 171.

<sup>7</sup> Giunta Municipale di Pontassieve, Delibera 16/03/2023, n° 19: *Approvazione Protocollo di intesa Azienda UsI Toscana Centro - Comune Di Pontassieve - Società della Salute (Sds) Area Fiorentina Sud Est*, poi sottoscritto il 17/03/2023 con rep. 3374 del 17/03/2023.

<sup>8</sup> Intervento diretto convenzionato con Convenzione Rep. 10.230 Racc. 6.533 sottoscritta il 02.08.2024

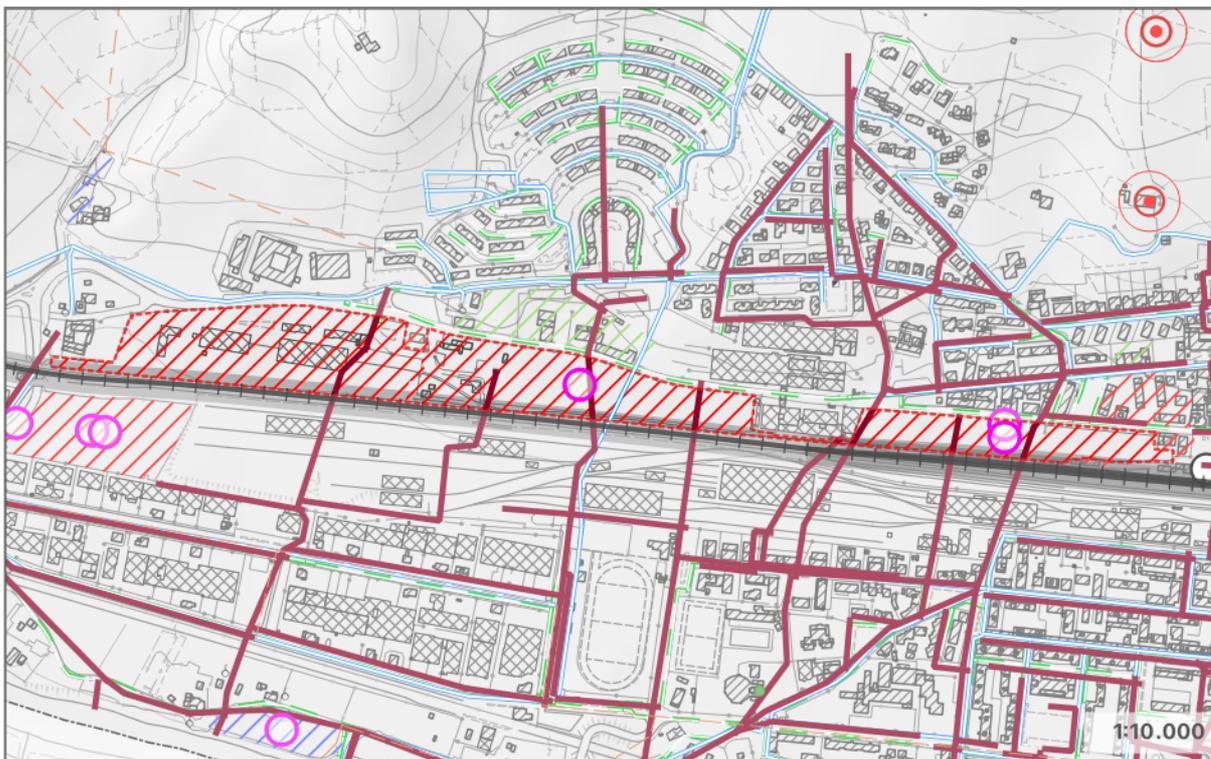
**PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D’ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	
Immobili vincolati ope legis (D.Lgs 42/2004, art. 12)	
Beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Beni Architettonici	
Aree sensibili di fondovalle (art. 3 P.T.C.P.)	
Aree protette: parchi, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale (art.8 P.T.C.P.): Siti natura 2000 – ZCS Poggio Ripaghera, Santa Brigida (IT5140009) Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida – Valle dell’Inferno	
Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	
Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	
Le aree di protezione storico ambientale (art.12 P.T.C.P.)	
Aree di recupero e/o restauro ambientale (art.21 P.T.C.P.)	

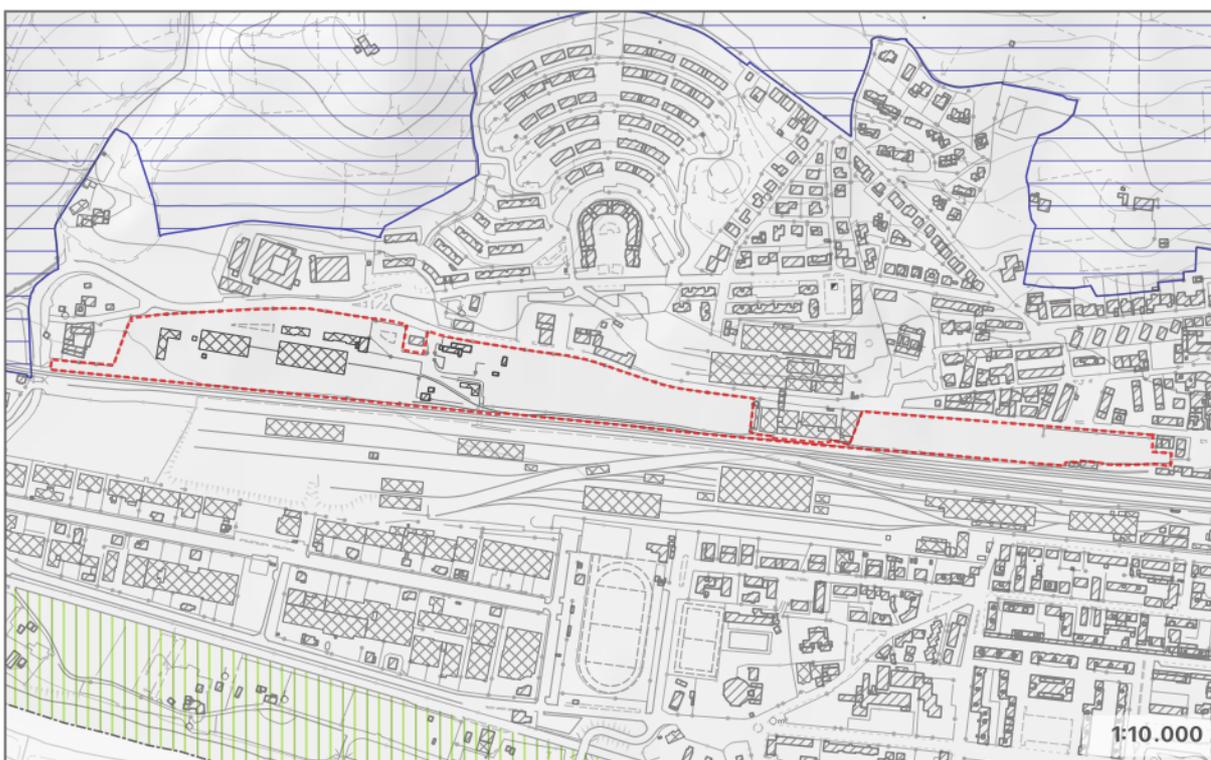
**PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Fascia di rispetto di 30m dalla ferrovia	PRESENTE
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	
Indicativa fascia di rispetto dell’elettrodotto	
Fascia di rispetto cimiteriale di 200m	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	
Altro: Fascia di rispetto stradale	

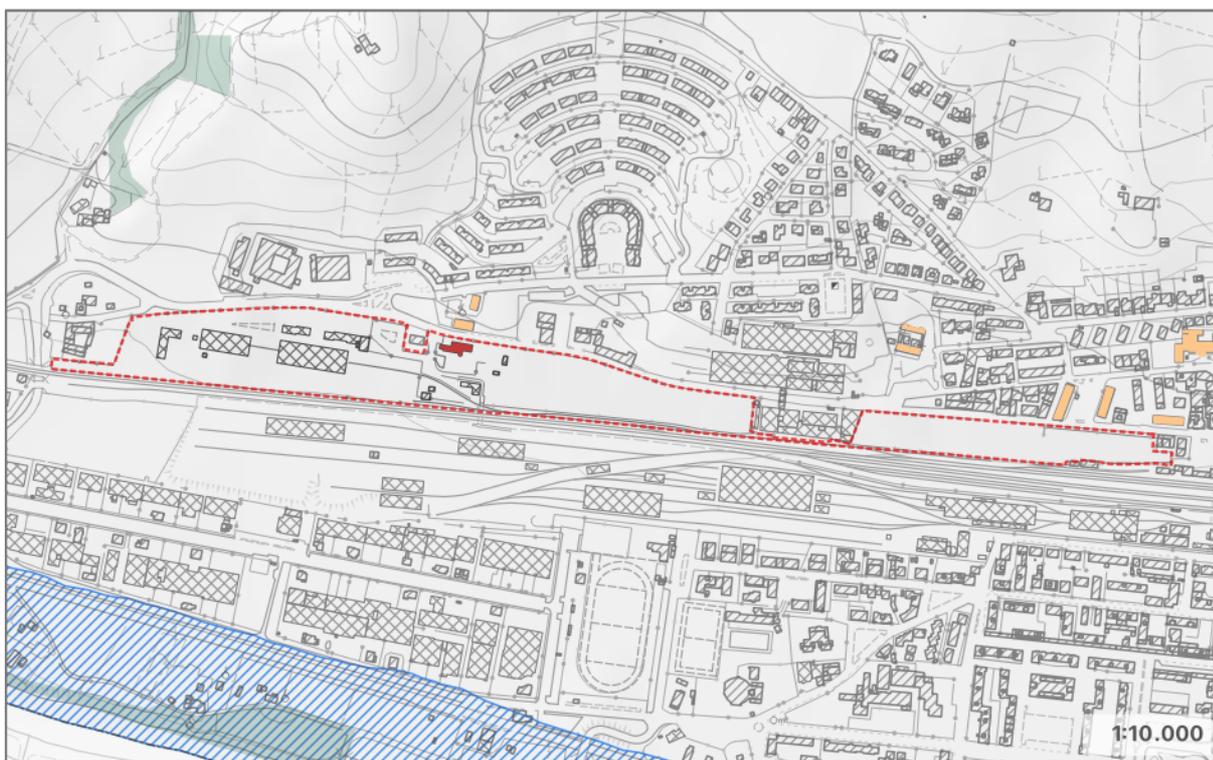
**ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE**



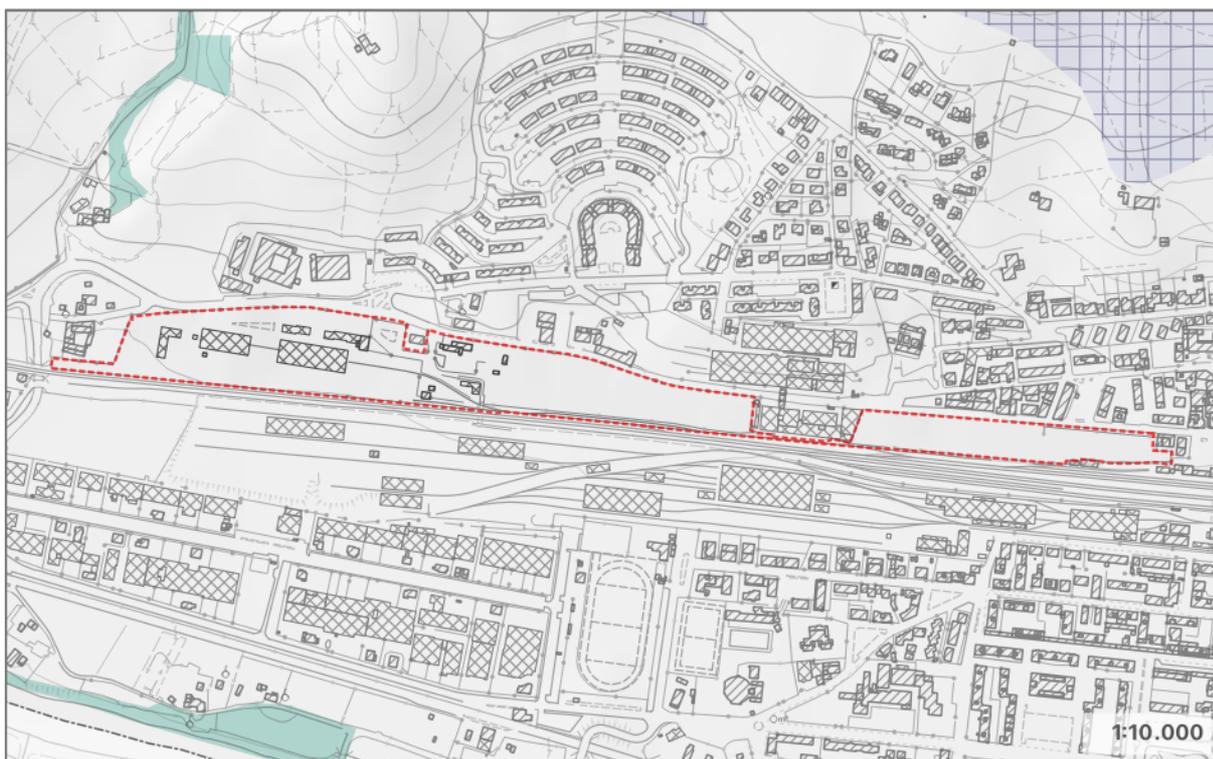
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



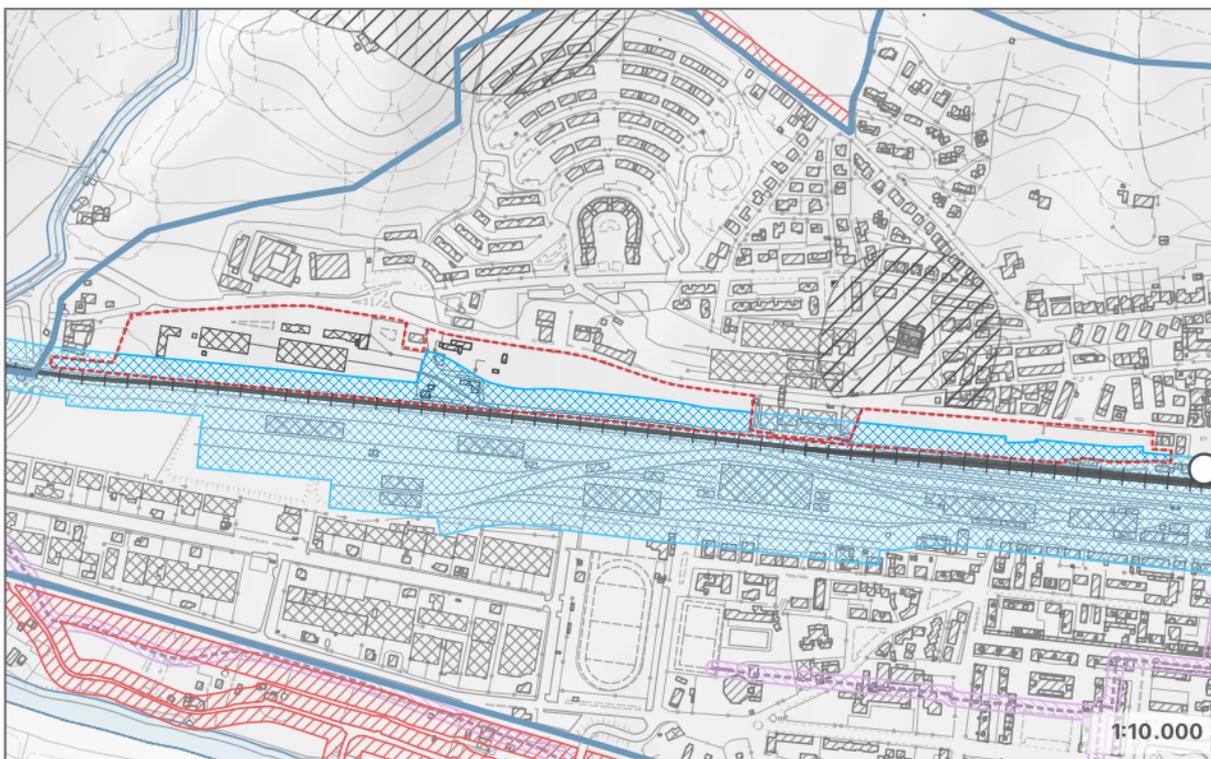
*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*



*Estratto della Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto" con sovrapposizione dell'area di trasformazione*

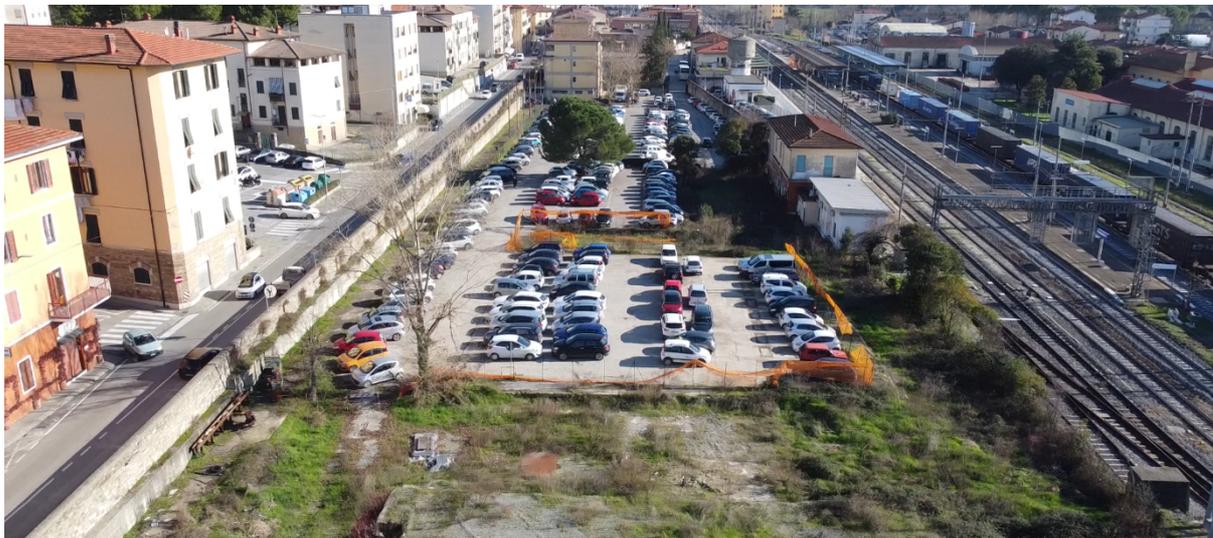
## 09.PO: Borgo Verde Est: Parcheggio Scambiatore

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Pontassieve, via Aretina	R	IA	CD	TR	DS	CI



FINALITÀ	<p>L'area, che occupa il settore orientale del cosiddetto Borgo Verde<sup>9</sup> e che è adiacente a Piazza della Stazione, è attualmente utilizzata come parcheggio provvisorio per circa 190 posti auto: è separata dalla Piazza della Stazione da due edifici adibiti a Dopolavoro ferroviario e a Caserma Polfer.</p> <p>Nell'area, viene previsto un ampio parcheggio scambiatore per favorire lo scambio gomma-ferro, capace di circa 230 posti auto.</p> <p>Come ricordato, l'area è parte del cosiddetto Borgo Verde, iscritto in SISBON come sito potenzialmente inquinato. Risulta che la procedura abbia già previsto l'esecuzione del Piano di Caratterizzazione e il completamento dell'Analisi di Rischio modulata per i vari comparti. Per il lotto in esame l'AdR si sviluppa prevedendo una destinazione del comparto a parcheggio, dunque assimilabile a verde pubblico e servizi. Risulta infine che siano state già espletate le fasi preliminari di bonifica da ordigni bellici (BOB).</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	P (parcheggio scambiatore)

<sup>9</sup> Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area occupa il settore orientale dell'Ambito P11



#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	7.520 mq
SF - Superficie fondiaria	-
IT - Indice territoriale	-

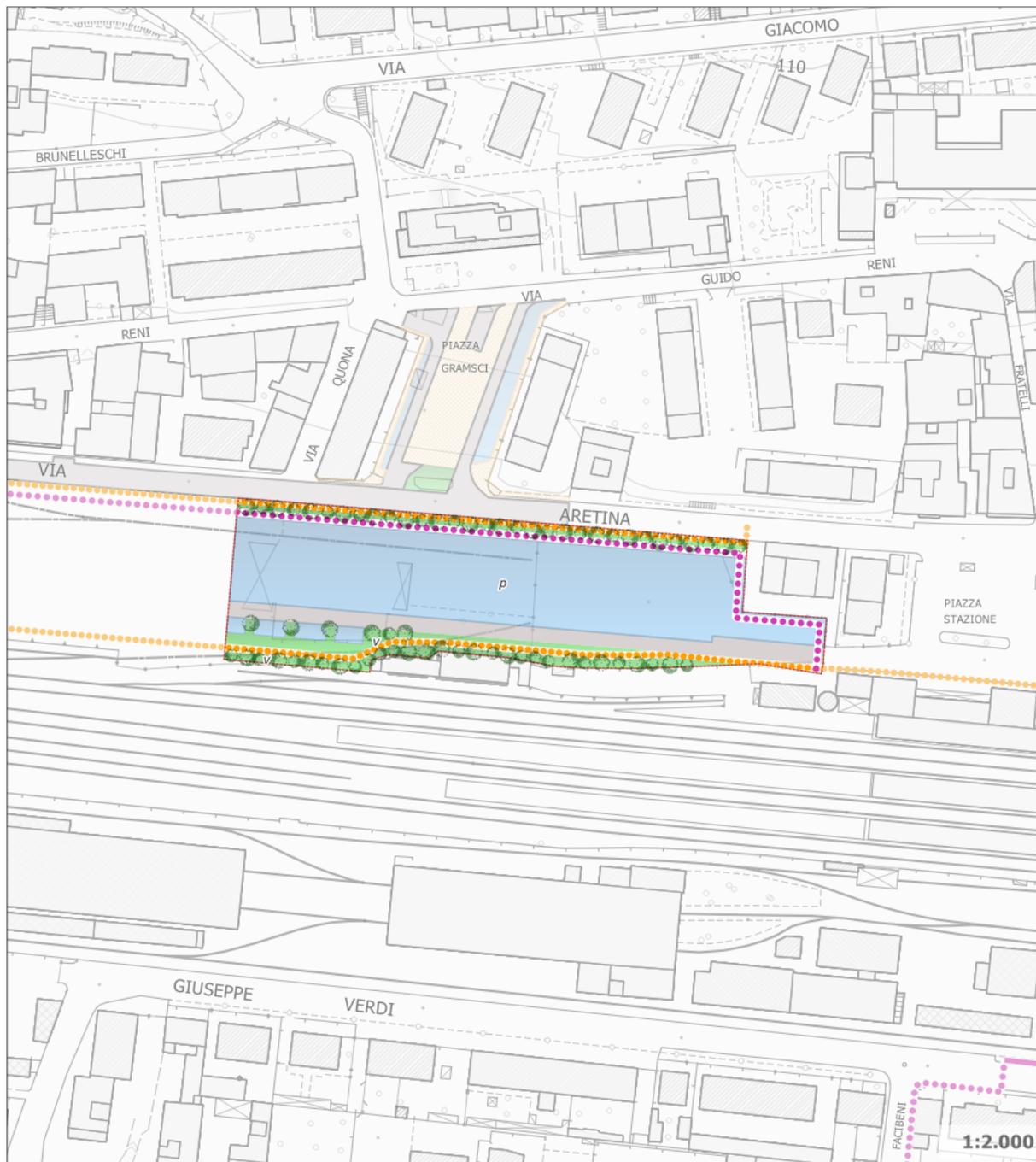
#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	-
H - Altezza massima alla gronda	-
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	Vedi progetto approvato

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento edilizio	-
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	<p>L'intervento costituisce uno stralcio funzionale dell'<i>Area ferroviaria a progettazione coordinata</i> e segue le indicazioni progettuali dello schema di indirizzo progettuale unitario.</p> <p>Nell'area opera un progetto, approvato nella sua forma definitiva con Deliberazione G.M. 26 novembre 2020, n° 171, che mantiene validità con le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in affiancamento alla Via Aretina deve essere previsto un percorso ciclopedonale con sezione di 2,50 ml e un filare alberato in airole di larghezza pari a 1,50 ml con specie caducifoglie scelte tra quelle indicate dal REC;</li> <li>• in affiancamento al fascio dei binari deve essere previsto un percorso pedonale affiancato, a valle, da un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal REC;</li> </ul>

La viabilità di servizio del parcheggio scambiatore deve essere collegata alla viabilità di servizio della Casa di Comunità, prevista dal POI immediatamente a ovest dell'area di cui trattasi.



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

## 10.PO: Borgo Verde Centro: Casa della Comunità “Borgo Verde”

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Pontassieve, via Aretina	R	IA	CD	TR	DS	CI



FINALITÀ	<p>Nell’area, che occupa il settore centrale del cosiddetto Borgo Verde<sup>10</sup> e che è stata concessa alla ASL in diritto di superficie dal Comune di Pontassieve, è prevista la creazione della Casa della comunità “Borgo Verde” (di seguito CdC) ad opera della stessa ASL.</p> <p>Secondo i nuovi standard dell’assistenza territoriale<sup>11</sup>, la CdC è il luogo in cui il SSN si coordina e si integra con il sistema dei servizi sociali, rendendo concreta l’assistenza di prossimità per la popolazione. Come tale essa deve essere facilmente riconoscibile e raggiungibile.</p> <p>Come ricordato, l’area è parte del cosiddetto Borgo Verde, iscritto in SISBON come sito potenzialmente inquinato. Risulta che la procedura abbia già previsto l’esecuzione del Piano di Caratterizzazione e il completamento dell’Analisi di Rischio modulata per i vari comparti. Per il lotto in esame l’AdR si sviluppa prevedendo una destinazione del comparto a Casa Comunità, dunque assimilabile a residenza e verde pubblico e servizi. Risulta infine che siano state già espletate le fasi preliminari di bonifica da ordigni bellici (BOB).</p>
DESTINAZIONI D’USO AMMESSE	AC (Attrezzature pubbliche: Casa della comunità “Borgo Verde”)

<sup>10</sup> Nel Regolamento Urbanistico vigente l’area occupa il settore orientale dell’Ambito P11 – Ex Aree ferroviarie Borgo Verde

<sup>11</sup> DI 71/2022 ..., Allegato 1, Capitolo 5 Casa della comunità



#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	4.590 mq
SF - Superficie fondiaria	2.400 mq
IT - Indice territoriale	-

#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	2.230 mq (SE prevista dal vigente progetto di fattibilità tecnico - economica <sup>12</sup> )
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	9,50 ml (su Via Aretina)
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	-
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Dotazione parcheggi: 1 mq/10 mc <sup>13</sup>

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

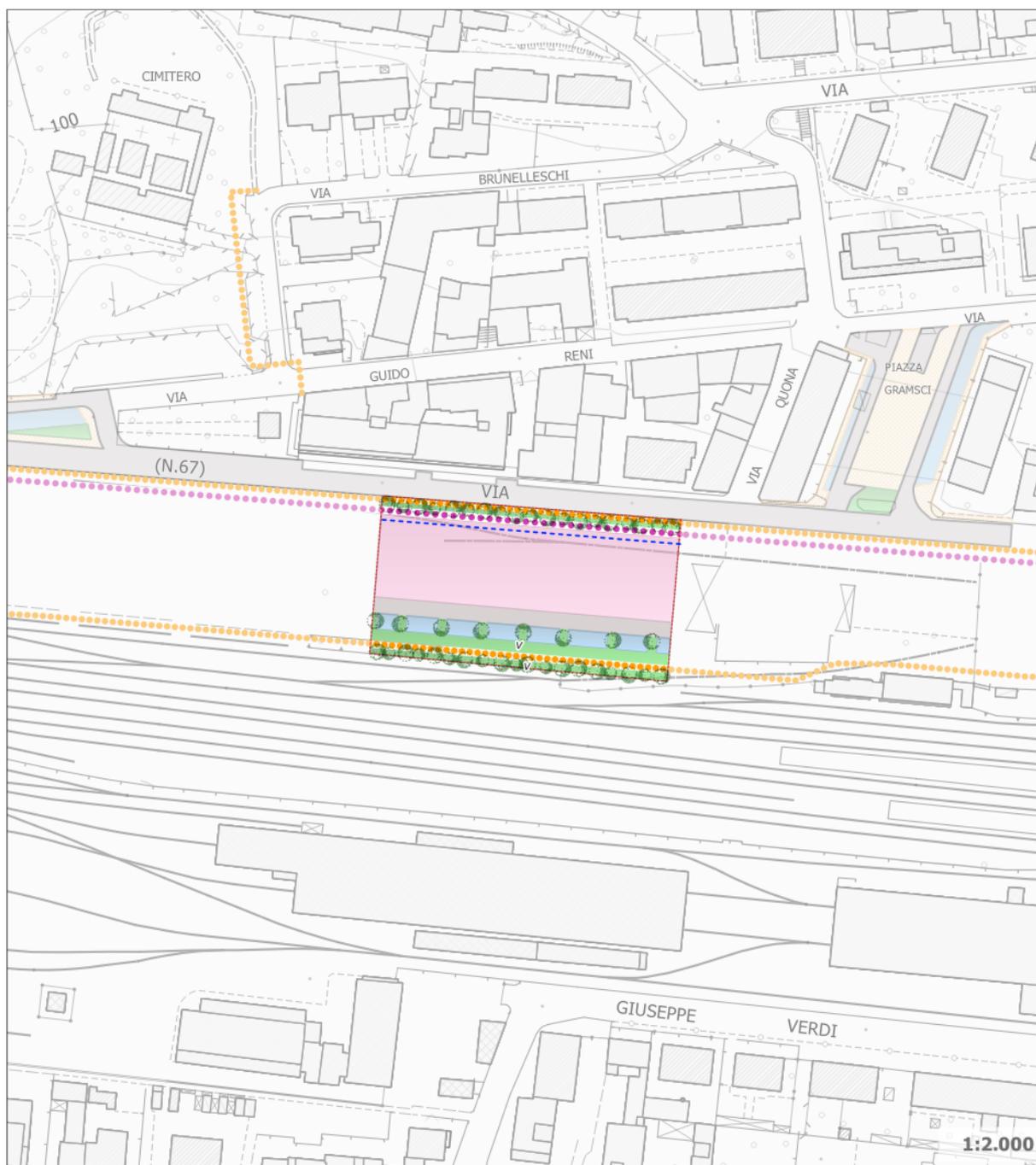
Tipologia di intervento	Opera pubblica
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione

<sup>12</sup> Giunta Municipale di Pontassieve, Delibera 16/03/2023, n° 19: *Approvazione Protocollo di intesa Azienda UsI Toscana Centro - Comune Di Pontassieve - Società della Salute (Sds) Area Fiorentina Sud Est*, poi sottoscritto il 17/03/2023 con rep. 3374 del 17/03/2023.

<sup>13</sup> Si considera una altezza virtuale di 3,50 ml

Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	<p>L'intervento costituisce uno stralcio funzionale dell'<i>Area ferroviaria a progettazione coordinata</i> e segue le indicazioni progettuali dello schema di indirizzo progettuale unitario.</p> <p>La Casa di Comunità è oggetto di un Protocollo di intesa tra Comune di Pontassieve - Azienda USL Toscana Centro - Società della Salute (SDS) Area Fiorentina Sud Est, che ha come allegato un estratto del progetto di fattibilità tecnica ed economica.<sup>14</sup></p> <p>Il suddetto Protocollo mantiene validità con le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in affiancamento a Via Aretina deve essere previsto un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,50 ml e un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal RUC, in airole di larghezza minima pari a 1,50 ml;</li><li>• in affiancamento al fascio dei binari deve essere previsto un percorso pedonale affiancato, a valle, da un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal REC;</li><li>• sul retro dell'edificio che ospita la Casa di Comunità "Borgo Verde" deve essere previsto un parcheggio che integra il parcheggio scambiatore prossimo a Piazza della stazione. La strada di servizio del suddetto parcheggio deve essere collegata alla strada di servizio del parcheggio scambiatore (a est) e a quella delle attrezzature di interesse comune (a ovest).</li></ul>

<sup>14</sup> Giunta Municipale di Pontassieve, Delibera 16/03/2023, n° 19: *Approvazione Protocollo di intesa Azienda UsI Toscana Centro - Comune Di Pontassieve - Società della Salute (Sds) Area Fiorentina Sud Est*, poi sottoscritto il 17/03/2023 con rep. 3374 del 17/03/2023.



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

PO\_AFc: Borgo Verde Ovest - Attrezzature di interesse comune

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Pontassieve, via Aretina	R	IA	CD	TR	DS	CI



FINALITÀ	<p>Nell'area, che occupa il settore occidentale del cosiddetto Borgo Verde<sup>15</sup>, è prevista la costruzione di un nuovo edificio destinato a ospitare attrezzature di interesse comune.</p> <p>Come ricordato, l'area è parte del cosiddetto Borgo Verde, iscritto in SISBON come sito potenzialmente inquinato. Risulta che la procedura abbia già previsto l'esecuzione del Piano di Caratterizzazione e il completamento dell'Analisi di Rischio modulata per i vari comparti. Per il lotto in esame l'AdR basa, come obiettivo "prestazionale", di mantenere l'attuale destinazione ovvero produttivo. La modifica delle suddette previsioni comporta la riattivazione della procedura art. 242 Dlgs 152/06. Risulta infine che siano state già espletate le fasi preliminari di bonifica da ordigni bellici (BOB).</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	AC (attrezzature pubbliche di interesse comune)

<sup>15</sup> Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area occupa il settore orientale dell'Ambito P11 – Ex Aree ferroviarie Borgo Verde



#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	7.010 mq
SF - Superficie fondiaria	2.180 mq
IT - Indice territoriale	0,30

#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	2.100
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	9,50 (su Via Aretina)
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	<p>L'intervento costituisce uno stralcio funzionale dell'<i>Area ferroviaria a progettazione coordinata</i> e segue le indicazioni progettuali dello schema di indirizzo progettuale unitario.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in affiancamento a Via Aretina deve essere previsto un percorso ciclopedonale di 2,50 ml e un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal REC, in airole di larghezza minima pari a 1, 50 ml;</li> <li>• in affiancamento al fascio dei binari deve essere prevista una pista in affiancamento al fascio dei binari deve essere prevista un percorso pedonale affiancato, a valle, da un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal REC;</li> <li>• sul retro dell'edificio che ospita le attrezzature di interesse comune deve essere prevista una strada che, immettendosi da Via Aretina con un senso unico, si collega alla nuova viabilità di servizio prevista sul retro della Casa della Salute (area immediatamente a est)</li> </ul>

L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO**

Lungo la ferrovia deve essere prevista una fascia di verde ad alta densità di impianto.  
Gli stalli dei parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

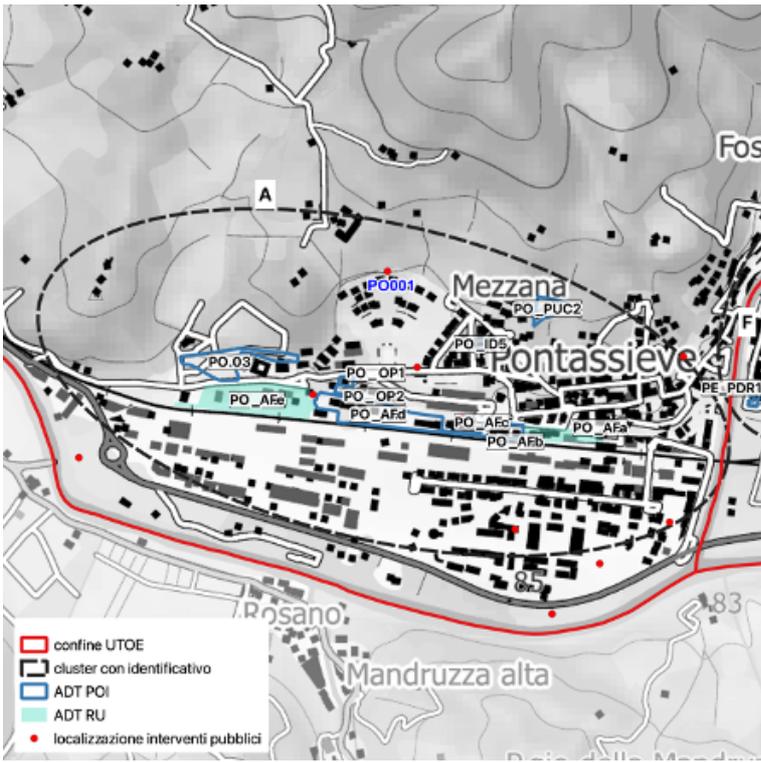
## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall’attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell’iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (°) che del POI (°°);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l’attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all’interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l’attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l’obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all’interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall’estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall’elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
	<p>PO_AFc</p> <p>PO_AFd</p> <p>PO_ID5</p> <p>PO_OP1</p> <p>PO_OP2</p> <p>PO_PUC2</p> <p>PO_03</p>

PO

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La destinazione ad attrezzature pubbliche di interesse comune richiederà modifiche all’AdR poiché l’originario obiettivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a</li> </ul>

	<p>prestazionale era calibrato mantenendo l'originaria destinazione d'uso produttivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento</li> <li>• Nelle successive fasi progettuali e nell'ambito del percorso valutativo di approfondimento, si dovrà tenere conto di eventuali effetti cumulati con le previsioni ubicate nei contesti limitrofi. Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT</li> </ul>	<p>formare una continuità verde parallela al tracciato ferroviario in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a formare una continuità verde parallela al tracciato viario di Via Aretina in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</li> <li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster</li> <li>• Prevedere per i nuovi interventi un disegno organico del verde inserendo opportune fasce verdi con lo scopo di schermare le aree produttive</li> </ul>
--	---	---

**PO\_AFd: Borgo Nuovo Est – Tessuto polifunzionale**

LOCALIZZAZIONE	CATEGORIE FUNZIONALI					
Pontassieve, via Aretina	R	IA	CD	TR	DS	CI



FINALITÀ	<p>L'area, detta anche "Il Gobbo", occupa il settore occidentale del cosiddetto Borgo Nuovo.</p> <p>L'intervento contribuisce alla realizzazione del nuovo "asse attrezzato", longitudinale e strategico, attraverso la creazione di un nuovo tessuto urbano polifunzionale, concepito in continuità con le aree limitrofe.</p> <p>A tale scopo in affiancamento alla Via Aretina, opportunamente ampliata verso valle, sono previsti un marciapiede e un filare alberato, mentre lungo la ferrovia sono previsti spazi di verde pubblico e un percorso ciclopedonale.</p> <p>L'accesso carrabile all'area è concepito per potersi connettere a una nuova rotatoria, prevista alla confluenza tra Via R. Sanzio e Via Aretina.</p> <p>L'area ricade nel più ampio areale ex ferroviario interessato, in momenti diversi, da procedimenti attivati per potenziale contaminazione e iscritto conseguentemente in SISBON. La relativa procedura di bonifica risulta esperita fino all'approvazione del progetto e alla esecuzione degli interventi, senza tuttavia approdare alla certificazione finale di avvenuta bonifica. L'iter risulta, pertanto, ancora in corso e l'utilizzazione dell'area rimane subordinata al perfezionamento della procedura di bonifica.</p> <p>Si hanno notizie dell'avvenuta fase di bonifica bellica (BOB) preventiva.</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>R (residenza), CD1 (commercio al dettaglio in esercizi di vicinato), CD2 (media struttura di vendita del settore non alimentare), CD3 (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande), D (direzionale e di servizio), V (verde pubblico), P (parcheggi pubblici)</p>



#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	28.270 mq
SF - Superficie fondiaria	6.415 mq
IT - Indice territoriale	Criteri perequativi

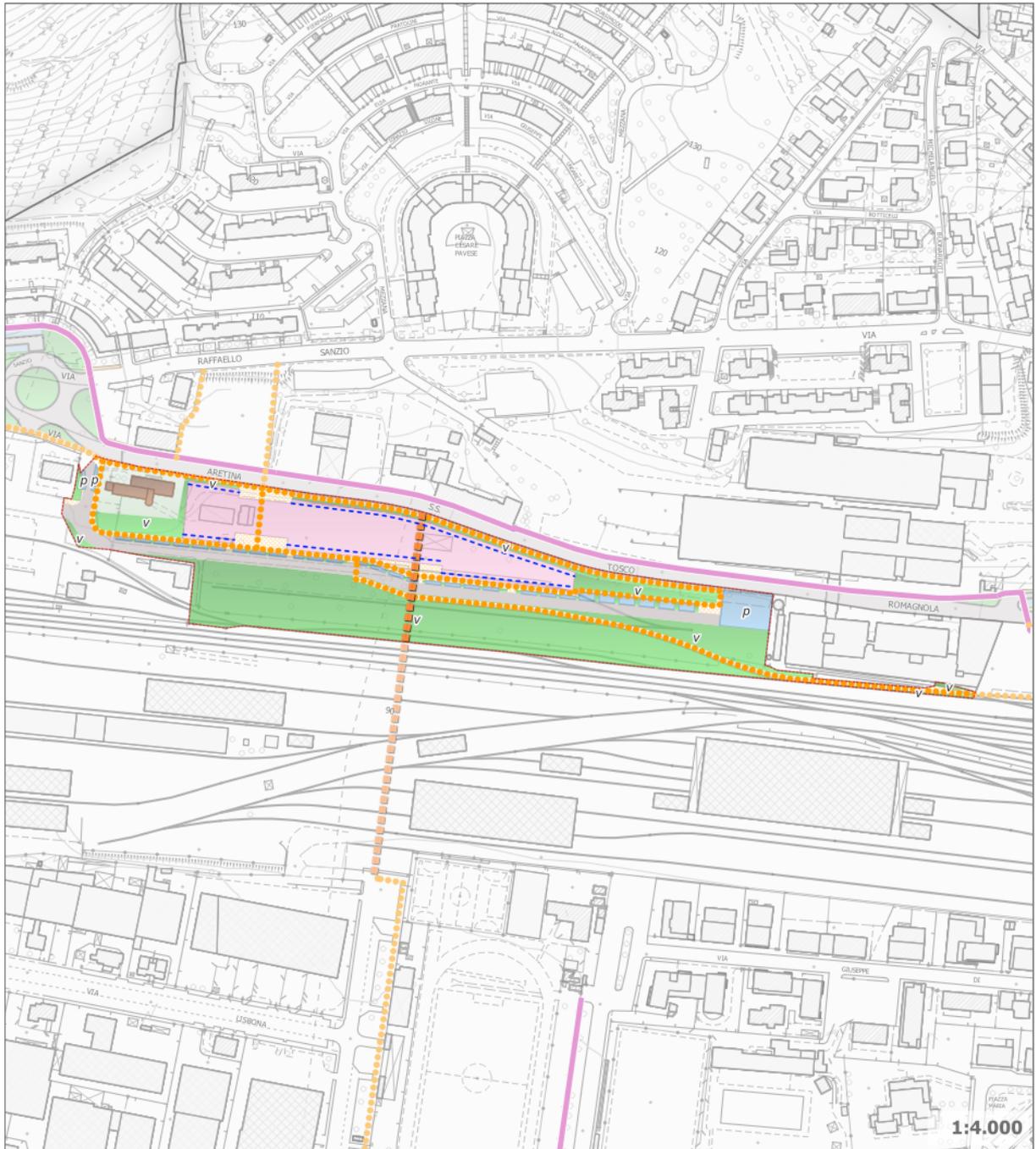
#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	SE totale 13.482 mq di cui: - Residenza: 7.922 mq - Commercio vicinato ed esercizi somm.ne alimenti e bevande: 960 mq - Commercio media struttura vendita non alimentare: 1.000 mq - Direzionale e di servizio: 3.600 mq
Abitanti equivalenti insediabili	226
IC - Indice di copertura massimo	30%
H - Altezza massima alla gronda	10,50
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,50
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	Opere che devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito all'Amm.ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Lungo Via Aretina: vedi Disposizioni particolari (a seguire)</li> <li>● Strada interna di servizio;</li> <li>● Percorsi ciclopeditoni: rete di percorsi indicati nella tavola;</li> <li>● Verde pubblico: 12.800 mq</li> <li>● Parcheggi pubblici: 1.430 mq</li> </ul>
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare Parcheggi per commercio al dettaglio:

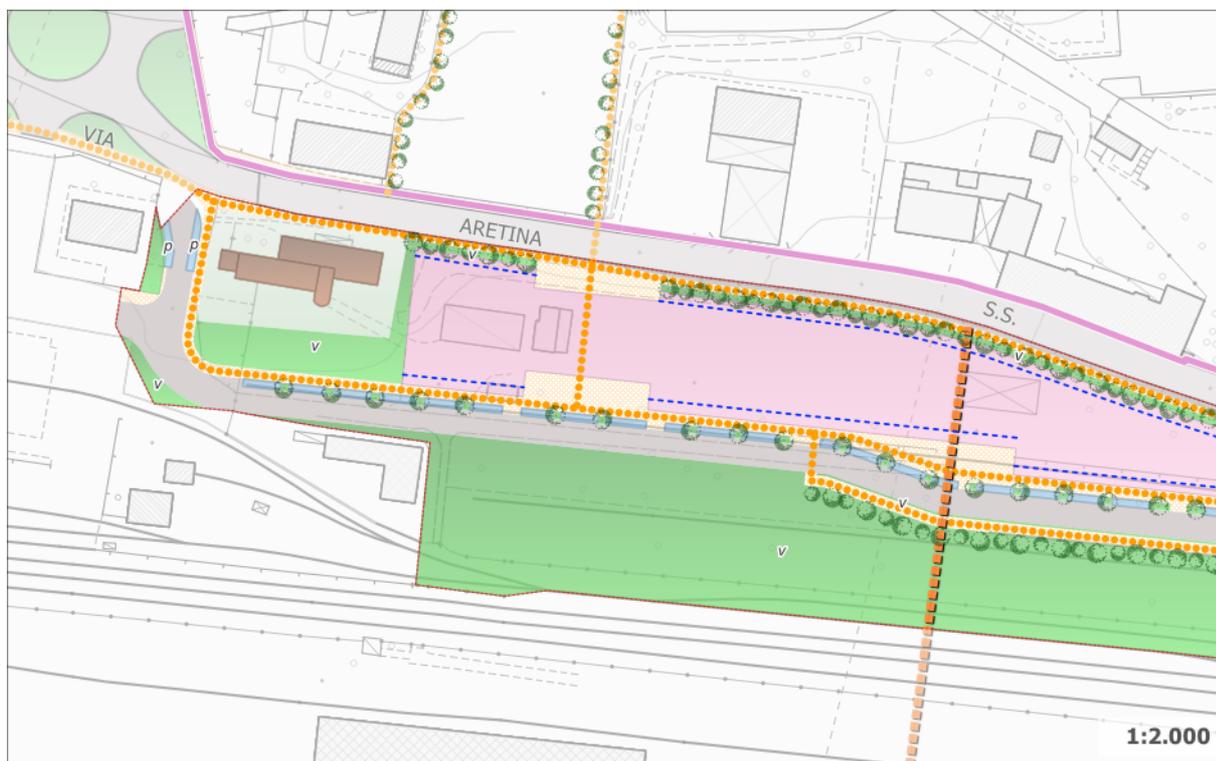
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sosta stanziale: 1 mq/10 mc;</li> <li>• sosta di relazione: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato), ovvero 1,5 mq/mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita).</li> </ul> <p>Parcheggi per direzionale: 1 mq/10 mc con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare</p>
--	--

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano attuativo realizzabile per stralci funzionali
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	9 alloggi
Disposizioni particolari	<p>L'intervento è subordinato alla bonifica integrale e preventiva di tutta l'area e al relativo certificato di avvenuta bonifica ai sensi del Dlgs 152/2006.</p> <p>L'intervento costituisce uno stralcio funzionale dell'<i>Area ferroviaria a progettazione coordinata</i> e segue le indicazioni progettuali del relativo schema di indirizzo progettuale unitario, prevedendo, in via prioritaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il consolidamento del muro che ragge a valle la carreggiata di Via Aretina.</li> </ul> <p>Devono essere inoltre realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento di 1,50 ml a valle della carreggiata di Via Aretina, onde rendere possibile la realizzazione di una pista ciclabile lungo il lato di monte della strada;</li> <li>• In affiancamento a Via Aretina, così ampliata: realizzazione di un marciapiede con larghezza minima pari a 2,00 ml e un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal RUC, in airole di larghezza minima pari a 3,00 ml.</li> </ul> <p>L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.</p>



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*



#### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

Lungo la ferrovia deve essere prevista una fascia di verde ad alta densità di impianto.  
Gli stalli dei parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Il processo di valutazione che analizza i potenziali scenari derivanti dall'attuazione delle trasformazioni, modula gli indirizzi prescrittivi su tre livelli, in ragione della magnitudo di impatto ipotizzata. Tali indirizzi introducono mitigazioni e compensazioni commisurate, appunto, alla dimensione e portata dell'iniziativa proposta.

- Il primo livello subordina le trasformazioni alla semplice applicazione dei principi dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il secondo livello subordina le trasformazioni, oltre che agli specifici articoli delle NTA, a prescrizioni specifiche riferite alla singola Area di Trasformazione, opportunamente integrate dove presenti, dagli indirizzi derivanti dal percorso di copianificazione sia del PSI (\*) che del POI (\*\*);
- Il terzo livello di valutazione riguarda gli effetti cumulati; pone quindi l'attenzione in termini di area vasta, introducendo il concetto di Cluster, ovvero zone urbane all'interno delle quali il Piano identifica almeno 2 trasformazioni potenzialmente interferenti dove, l'attuazione delle trasformazioni, configura un potenziale impatto cumulato. Per tali fattispecie vengono formulati specifici indirizzi prestazionali a livello di cluster, con l'obiettivo di concorrere ad un effetto mitigatorio esteso.

Le indicazioni progettuali, a livello di Cluster, recepiscono, anche in questo caso, quanto demandato dal Piano Strutturale Intercomunale direttamente al Piano Operativo Intercomunale: il Rapporto Ambientale prende atto a sua volta di tali indicazioni, contenute all'interno dei Transetti, rimodulandole sul contesto delle Aree di Trasformazione esaminate a livello di Cluster (+).

Si riportano di seguito i tre livelli prescrittivi organizzati in tre colonne preceduti dall'estratto cartografico del Cluster di appartenenza della singola AdT e dall'elenco delle AdT ad esso afferenti.

ESTRATTO CLUSTER	ELENCO ADT
	<p>PO_AFc</p> <p>PO_AFd</p> <p>PO_ID5</p> <p>PO_OP1</p> <p>PO_OP2</p> <p>PO_PUC2</p> <p>PO_03</p>

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1.1.5.</li> <li>• Art. 2.7.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'area non avendo completato l'iter di bonifica con la certificazione finale, dovrà procedere ad una riattivazione o ad un</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a</li> </ul>

	<p>perfezionamento dell'iter, peraltro ancora attivo. Solo a valle del completamento e della formalizzazione dell'avvenuta bonifica, gli interventi potranno essere attuati.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserire fasce verdi di confine, di opportuno spessore, in corrispondenza di aree non produttive contigue</li> <li>• Valutare soluzioni progettuali atte alla realizzazione di aiuole, elementi arborei / arbustivi, tetti verdi. Tali elementi dovranno essere progettati costruendo un disegno organico all'interno dell'area di intervento e in relazione con gli elementi di connessione delle aree limitrofe tramite il recupero dei servizi ecosistemici del suolo incentivando la deimpermeabilizzazione</li> <li>• Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento</li> <li>• Nelle successive fasi progettuali e nell'ambito del percorso valutativo di approfondimento, si dovrà tenere conto di eventuali effetti cumulati con le previsioni ubicate nei contesti limitrofi. Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT</li> </ul>	<p>formare una continuità verde parallela al tracciato ferroviario in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(+)</b> Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a formare una continuità verde parallela al tracciato viario di Via Aretina in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie</li> <li>• L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster</li> <li>• Prevedere per i nuovi interventi un disegno organico del verde inserendo opportune fasce verdi con lo scopo di schermare le aree produttive</li> </ul>
--	---	---

### 11.PO: Borgo Nuovo Ovest – Industria ferroviaria

LOCALIZZAZIONE		CATEGORIE FUNZIONALI				
Pontassieve, via Aretina	R	IA	CD	TR	DS	CI



FINALITÀ	<p>L'area occupa il settore occidentale del cosiddetto Borgo Nuovo.</p> <p>L'intervento contribuisce alla realizzazione del nuovo "asse attrezzato", longitudinale e strategico, attraverso una zona industriale operante nel settore ferroviario, concepita in continuità con le aree limitrofe.</p> <p>A tale scopo in affiancamento a Via Aretina sono previsti un marciapiede e un filare alberato all'interno di ampie airole verdi.</p> <p>L'accesso carrabile all'area è concepito per potersi connettere a una nuova rotonda, prevista alla confluenza tra Via R. Sanzio e Via Aretina.</p> <p>L'area ricade nel più ampio areale ex ferroviario interessato, in momenti diversi, da procedimenti attivati per potenziale contaminazione; non risulta, tuttavia, uno specifico procedimento a suo carico. Ancorché non formalmente inserito in SISBON, risulta che la proprietà, in ragione delle attività che hanno interessato il sito, abbia svolto un piano di caratterizzazione per valutare l'integrità delle matrici ambientali e che il livello qualitativo risultante sia compatibile con l'attuale destinazione d'uso industriale /commerciale.</p> <p>Non si hanno notizie circa l'espletamento delle operazioni di bonifica da ordigni bellici (BOB).</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	I (industria)



#### DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	47.350 mq
SF - Superficie fondiaria	40.800 mq
IT - Indice territoriale	-

#### DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	7.381 mq (SE da progetto convenzionato <sup>16</sup> )
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	50%
H - Altezza massima alla gronda	15,00
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	-

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento edilizio diretto convenzionato
Categoria di intervento edilizio	Sostituzione edilizia
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Il progetto relativo all'intervento risulta già convenzionato <sup>17</sup> e mantiene la sua validità con le specificazioni che seguono.

<sup>16</sup> Convenzione Rep. 10.230 Racc. 6.533 del 02.08.2024

<sup>17</sup> Convenzione Rep. 10.230 Racc. 6.533 del 02.08.2024

	<p>L'intervento costituisce uno stralcio funzionale dell'<i>Area ferroviaria a progettazione coordinata</i> e segue le indicazioni progettuali dello schema di indirizzo progettuale unitario.</p> <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Nel settore occidentale dell'area deve essere prevista una zona di verde privato alberato, con profondità di almeno 30 ml, quale salvaguardia dell'insediamento storico della limitrofa Fattoria I Veroni.</li><li>b. Devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione le seguenti opere:<ul style="list-style-type: none"><li>• lungo il lato di valle di Via Aretina: un marciapiede con larghezza minima pari a 2,00 ml;</li><li>• tra il marciapiede e il confine di monte dell'area di intervento: un filare alberato con specie caducifoglie, scelte tra quelle indicate dal REC, in airole di larghezza minima pari a 3,00 ml</li></ul></li></ol> <p>L'abitabilità e/o l'agibilità delle costruzioni è subordinata all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche, nonché al perfezionamento del trasferimento di proprietà e delle conseguenti variazioni catastali.</p>
--	---



*Schema di indirizzo progettuale su CTR*

## ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI e SISMICI ai sensi del DPGR 5R/2020 All.A

### SINTESI DELLE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Massicciata di materiale arido su le coperture colluviali e di rimaneggiamento su substrati litoidi differenziati e non affioranti: calcari e marne di Monte Morello MLL (settori A-B-C), argilliti e calcari di Canetolo ACC (settore E), arenarie di Monte Senario SEN (settore D).
GEOMORFOLOGIA	Sedime orizzontale artificiale in area di terrazzamento antico a basse pendenze naturali e scarpate antropiche.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione compreso tra FA0105=1,3 (comparto A) e FA0105=1,5.
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità superficiale discreta salvo in aree impermeabilizzate.
IDROLOGIA E IDRAULICA	<b>PO AFd:</b> È attraversato dal fosso denominato "Colatore 2" (MV34007). La parte ovest è interessata dal passaggio del fosso denominato "Colatore 1" (MV33981) che risulta esterno all'area <b>PO AFe:</b> È attraversato dal fosso denominato "Colatore 1" (MV33981).

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	<b>G2</b>	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	-  <b>P2</b>  <b>P2</b> <b>P3</b>	<b>PO AFa</b> e <b>PO AFb</b> risultano esterni alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate nel PSI  <b>PO AFc:</b> Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, una limitata area nella porzione sud-ovest del comparto  <b>Battenti:</b> Battenti per Tr200 inferiori ai 0.30 m. <b>Velocità della corrente:</b> valori prossimi a 0 m/s <b>Magnitudo idraulica:</b> moderata  <b>PO AFd:</b> Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti e frequenti. <b>Battenti:</b> Battenti per Tr200 generalmente in media inferiori ai 0.30 m con eccezione di alcune limitate aree in cui a causa di condizioni morfologiche locali si hanno battenti maggiori. <b>Velocità della corrente:</b> In generale minore di 0.5 m/s, con eccezione di alcune limitate aree adiacenti il fosso tombato MV34007 in cui si supera 1.0 m/s <b>Magnitudo idraulica:</b> In generale moderata con eccezioni di alcune limitate aree in cui risulta severa e molto severa.

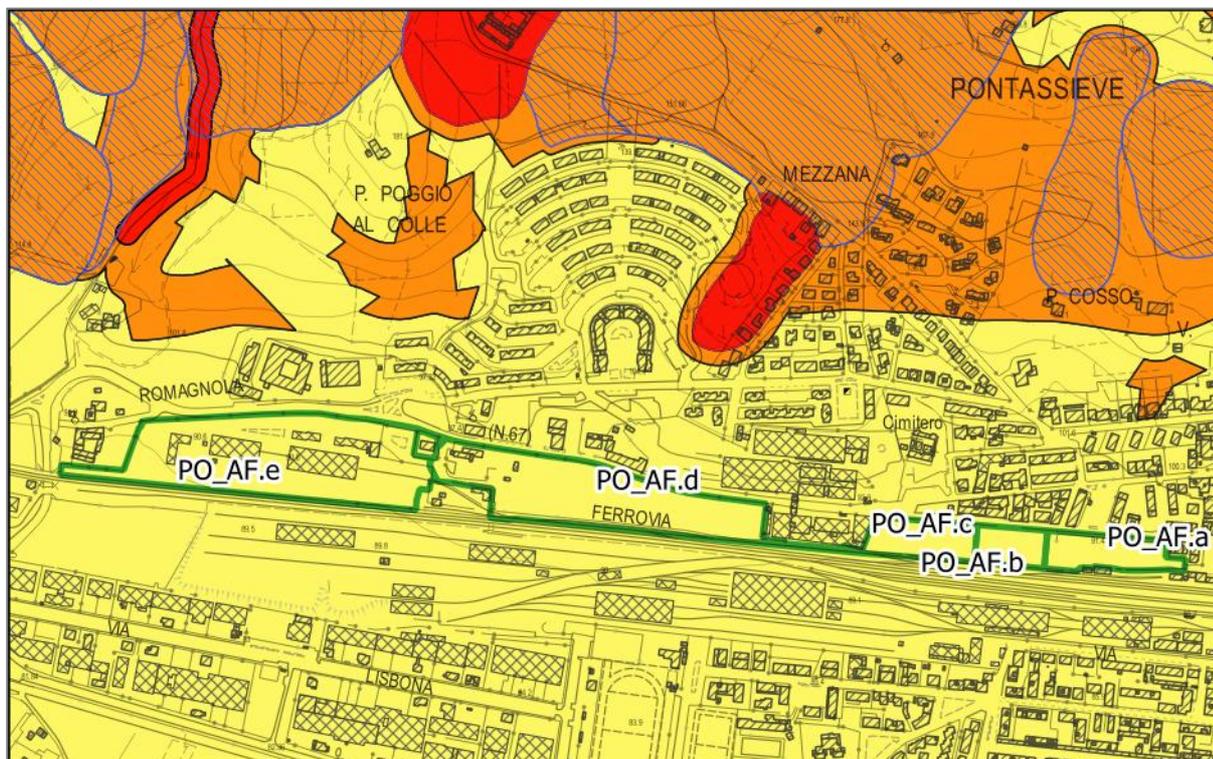
		<p><b>PO AFe:</b> Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti e frequenti.</p> <p><b>Battenti:</b>                      Battenti per Tr200 generalmente in media inferiori ai 0.20 m con eccezione di alcune limitate aree in cui a causa di condizioni morfologiche locali si hanno battenti maggiori.</p> <p><b>Velocità della corrente:</b>                      In generale minore di 0.5 m/s, con eccezione di alcune limitate aree adiacenti il fosso tombato MV33981 in cui si supera 1.0 m/s</p> <p><b>Magnitudo idraulica:</b>                      In generale moderata con l'eccezione di una limitata area adiacente il fosso tombato MV33981 in cui risulta severa.</p>
PERICOLOSITA' SISMICA	<p><b>S2</b></p> <p>Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione <math>FA_{0105} \leq 1.4</math> (limitatamente a parte del comparto A)</p> <p><b>S3</b></p> <p>Pericolosità elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione <math>FA_{0105} &gt; 1.4</math></p>	
PERICOLOSITA' PGRA	<b>P1</b>	<p><b>PO AFa, PO AFb, PO AFc, PO AFd, PO Afe</b></p> <p>Pericolosità da alluvione bassa</p>

**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

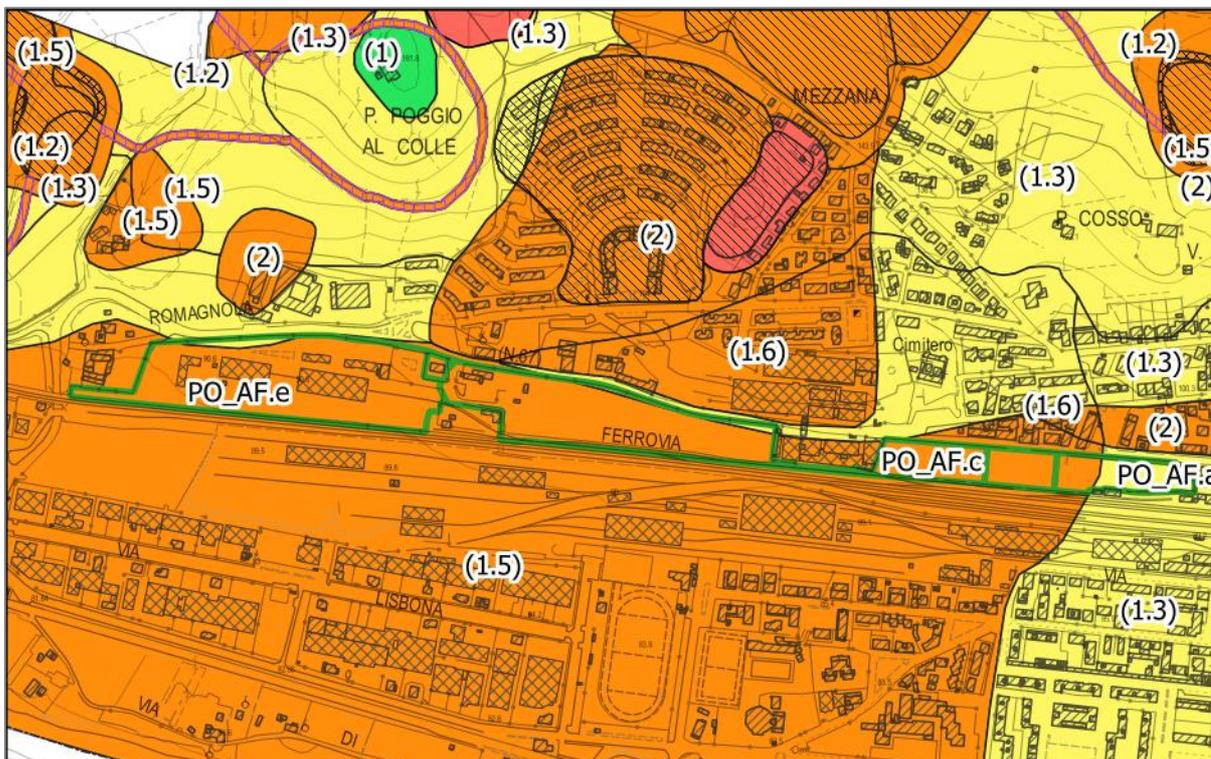
ASPETTI GEOLOGICI	<p>In fase di Piano Attuativo si prescrive una indagine geologica e geognostica per ricostruire il modello geologico d'insieme delle due aree comprendenti rispettivamente il settore A-B-C e il settore E. Da tali indicazioni verrà sviluppato il programma di approfondimento per gli aspetti sismico e idrogeologico.</p> <p>Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rispetto delle norme di settore, attualmente DPGR 1R/2022 e NTC2018.</p>
RISCHIO DA ALLUVIONI	<p><b>PO AFa e PO AFb</b></p> <p>Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p> <p><b>PO AFc</b></p> <p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 2, 4 e 5 della LR.41/2018.</li> <li>• Per la realizzazione delle infrastrutture a sviluppo lineare (viabilità, parcheggi, itinerari ciclopeditoni, ecc) ricadenti in P2 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13.</li> </ul> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente</p>

	<p>all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p> <p><b>PO AFd e PO Afe</b></p> <p>Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica sono subordinati al rispetto delle indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli interventi relativi alle nuove infrastrutture lineari e relative pertinenze nonché l'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle indicazioni contenute all'art.13 comma 1,2 e 3 della LR.41/2018;</li> <li>• Gli itinerari ciclopedonali possono essere realizzati alle condizioni stabilite dall'art.13 comma 4 lett. a della LR.41/2018;</li> <li>• Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 e P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.</li> </ul> <p>Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del fosso denominato "Colatore 2" (MV34007) e dal fosso denominato "Colatore 1" (MV33981) dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.</p> <p>Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.</p> <p>In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), così come definito nella Disciplina del POI, nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata, relativamente all'intera superficie territoriale, la regimazione delle acque meteoriche affluenti e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).</p>
<p>ASPETTI SISMICI</p>	<p>Per i comparti B-C-D-E, in fase di piano attuativo è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS e di fattibilità geologica, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2.</p>

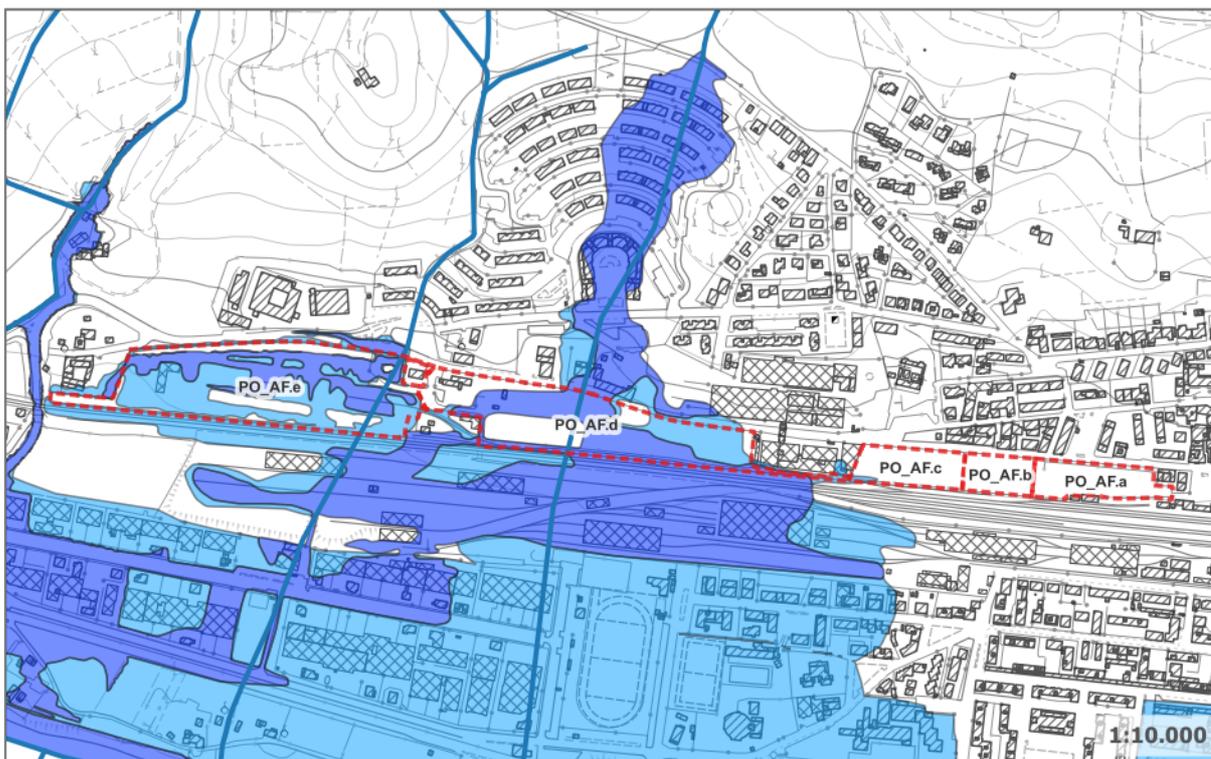
	<p>In fase di progettazione esecutiva, per eventuali nuove opere ricadenti in classe di indagine IV (DPGR 1R/2022), oppure in classe di indagine III solo se a destinazione strategica o rilevante, la valutazione dell'azione sismica dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.</p> <p>In caso di di interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico.</p> <p>Nessuna condizione di fattibilità nell'area in classe S2.</p>
<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>Con la previsione di volumi interrati si richiede specifica verifica delle condizioni di fattibilità in rapporto a interferenze con la falda, oltre al rispetto delle norme di settore nelle fasi di cantiere.</p>



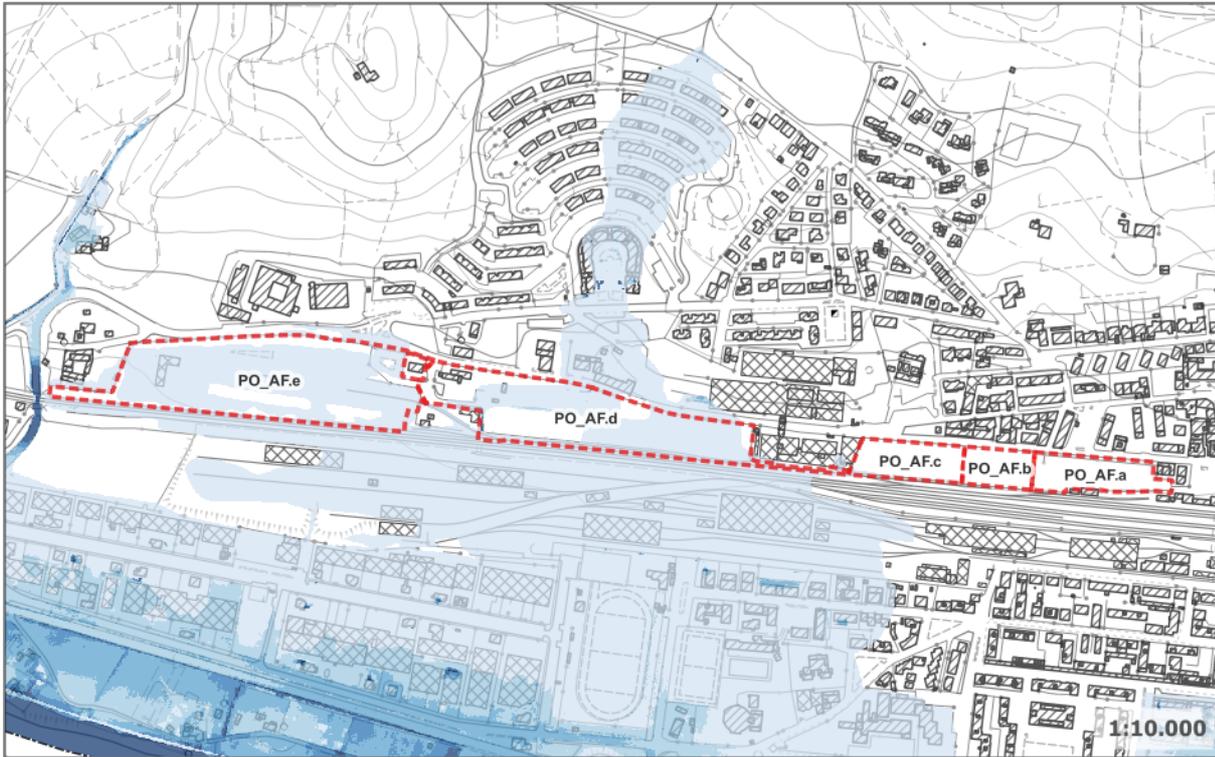
*Pericolosità geologica*



*Pericolosità sismica*



*Pericolosità alluvione PSI*



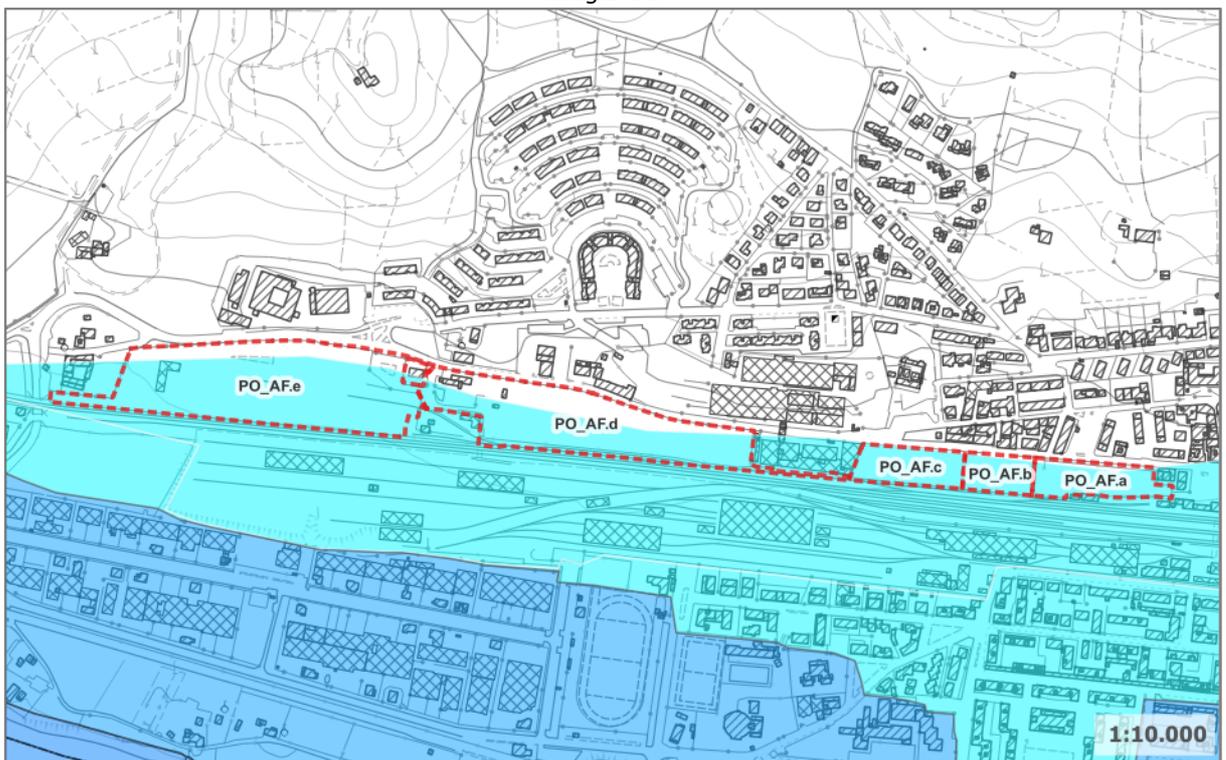
*Battenti*



*Velocità*

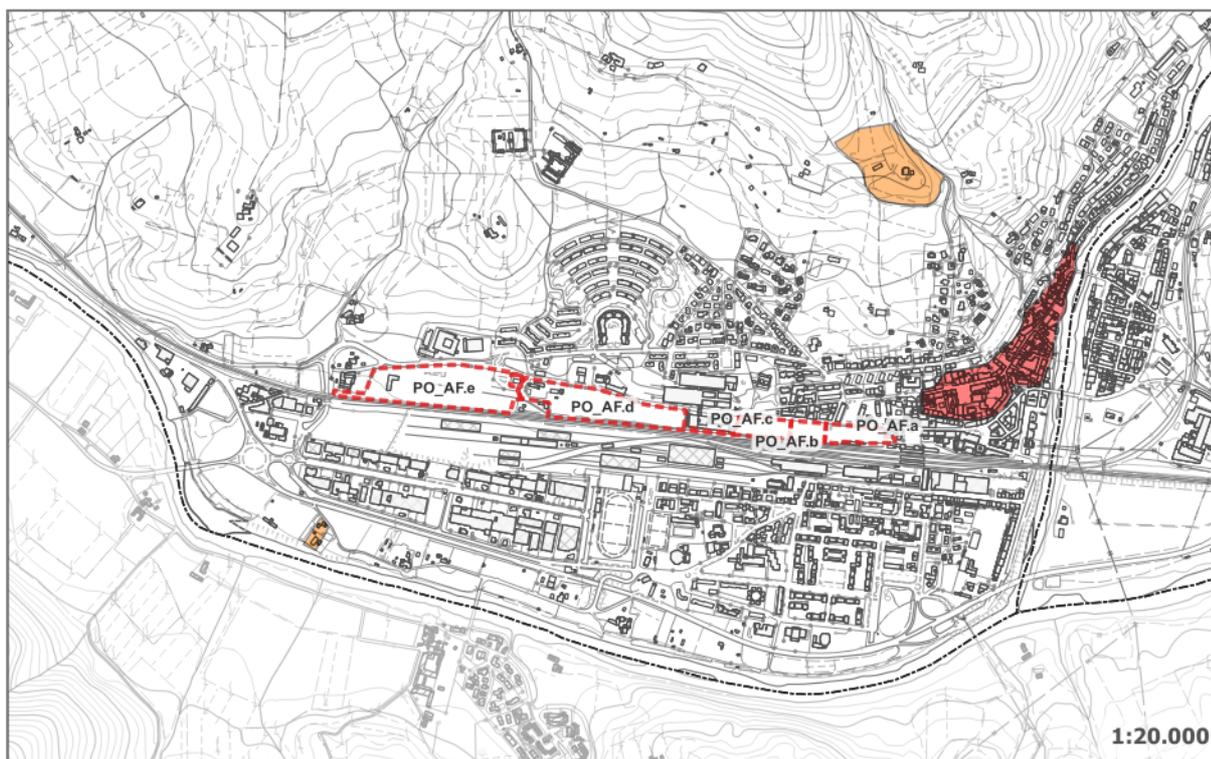


*Magnitudo*



*PGRA*

## PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



L'area di intervento si colloca nella zona ovest di Pontassieve, lungo la ferrovia, tutti gli interventi siglati con AF a, b, c, d riguardano interventi collegati con il passaggio della ferrovia. Rispetto alla zona di intervento non c'è sovrapposizione o particolare vicinanza. In questo caso va tenuto conto dell'importanza dell'area come passaggio di viabilità antiche. Il codice AFa prevede interventi connessi con la realizzazione di una ciclabile, viabilità pedonale, quindi interventi che non dovrebbero intaccare il sottosuolo in maniera importante. Più invasivi probabilmente gli interventi inerenti il codice AFb che prevedono la realizzazione della "Casa della comunità". Stessa tipologia di intervento per quello con il codice AFc. Infine meno invasivo l'intervento per il codice AFd e il codice AFe. Tutti gli interventi rientrano nel progetto Borgo Nuovo: Area ferroviaria a progettazione coordinata.

Per questa zona vale la norma che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si ricorda altresì che l'illecito impossessamento dei beni culturali di cui all'art. 91 del D.Lgs. 42/2004 è perseguibile ai sensi dell'art. 518 bis del Codice Penale, mentre il danneggiamento di beni culturali è perseguibile ai sensi dell'art. 518 duodecies del suddetto Codice.

## Legende estratti cartografici

### Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale

#### Tavola del PSI “PSI\_QC\_E03 – reti e detrattori”

 Confini comunali	<b>Detrattori</b>
 Fiumi e laghi principali	<b>Area cimiteriale</b>
 Fossi e torrenti	 detrattore
 Perimetro del Territorio Urbanizzato	 Area percorsa da incendio (agg. 2022)
<b>Reti</b>	 Sito interessato da Procedimento di Bonifica (fonte SISBON)
<b>Rete ferroviaria</b>	 Area di conferimento rifiuti
 Linea ferroviaria	<b>Siti estrattivi</b>
 Stazione ferroviaria	 Sito inattivo
<b>Rete elettrica</b>	 Giacimento
 Rete di trasmissione ad Alta Tensione	<b>Aree critiche (per tipo di degrado)</b>
 Rete di trasmissione a Media Tensione	 Urbanistico
 Sottostazione elettrica	 Socio-economico
<b>Impianti di produzione elettricità da fonti rinnovabili</b>	 Paesaggistico
 Impianti realizzati	
 Impianti in fase progettuale o di prossima realizzazione	
<b>Rete di distribuzione del gas metano</b>	
 Rete di distribuzione del gas metano	
<b>Rete di distribuzione idrica</b>	
 Opera di captazione	
 Rete di distribuzione idrica	
 Rete fognaria	
<b>Impianti radio-base (fonte CIRCOM-ARPAT, agg. 2022)</b>	
 Antenne Radio-TV	
 Stazioni Radio Base	

## Tavola del PSI “PSI\_QC\_E08 – aree naturali protette”

 Confini comunali

 Fiumi e laghi principali

 Fossi e torrenti

### Aree naturali protette

 Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna [Art.24 NTA]

Siti Natura2000 [Art. 28 NTA]

 IT5140005 - ZSC Muraglione, Acqua Cheta [Art. 29 NTA]

 IT5180001 - ZSC Crinale Monte Falterona, Monte Falco, Monte Gabrendo [Art. 30 NTA]

 IT5180002 - ZSC Foreste Alto Bacino dell'Arno [Art. 31 NTA]

 IT5180004 - ZPS Camaldoli, Scodella, Campigna, Badia Prataglia [Art. 32 NTA]

 IT5140009 - ZSC Poggio Ripaghera, Santa Brigida [Art. 33 NTA]

 IT5140012 - ZSC Vallombrosa e Bosco di Sant'Antonio [Art. 34 NTA]

### Altre aree

 Ex ANPIL Poggio Ripaghera - Santa Brigida - Valle dell'Inferno [Art. 51 NTA]

 Riserva Integrale di Monte Falco [Art. 30 NTA]

### Tutele ex PTCP

 Art. 3 - Aree sensibili di fondovalle

 Art. 10 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

 Art. 11 - Aree fragili del territorio aperto

 Art. 12 - Aree di protezione storico ambientale

 Art. 21 - Aree di recupero e/o restauro ambientale

## Tavola del PSI "PSI\_QC\_E09 – Aree tutelate per legge"

-  Confini comunali
-  Fiumi e laghi principali
-  Fossi e torrenti
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

### Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004)

Beni architettonici tutelati (Artt. 10 e 11)

-  Perimetro vincolo
-  Edifici o manufatti di interesse storico-architettonico

Verifica dell'interesse culturale (Art. 12)

-  Immobili vincolati ope legis

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)

-  Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)

Aree tutelate per legge (Art. 142, c. 1)\*

-  Territori contermini ai laghi (lett. b)
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua RD 1775/1933 (lett. c)
-  Montagne oltre i 1200 mslm (lett. d)
-  Parchi e riserve nazionali e regionali (lett. f)  
Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna
-  Territori coperti da foreste e da boschi (lett. g)
-  Zone gravate da usi civici (lett. h)

Aree di esclusione dal vincolo (Art. 142, c. 2, lett. a e b)

-  Zone territoriali omogenee escluse dal vincolo paesaggistico ex L. 431/1985

### Revisione vincoli paesaggistici a seguito della ricognizione prevista nell'Elab. 8B del PIT-PPR\*\*

-  Eliminazione del vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, Art. 142, lett. b) e c)
-  Inserimento del vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, Art. 142, lett. c)
-  Area con proposta di revisione del reticolo idrografico approvato con DCR 81/2021 e del vincolo ad esso legato\*\*\*

### Direttive Elab. 8B PIT- PPR, art. 7.2

-  Invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole

### Tavola del PSI “PSI\_QC\_E10 – Vincolo idrogeologico”

-  Confini comunali
-  Fiumi e laghi principali
-  Fossi e torrenti
-  Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)
-  Aree boscate (L.R. 39/2000) \*

\* La perimetrazione delle aree boscate, aggiornate su fotointerpretazione al 2019, ha carattere ricognitivo e pertanto assume valenza indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati, si dimostrassero inesatti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica.

## Tavola del PSI "PSI\_QC\_E12– Altri vincoli e fasce di rispetto"

 Confini comunali	<b>Attrezzature e servizi</b>
 Perimetro dei centri abitati (Art. 4 NCS) - da PTCP Firenze 2013	 Area cimiteriale ed eventuali ampliamenti previsti
 Perimetro del Territorio Urbanizzato	 Fascia di rispetto cimiteriale (200m - L. 166/2002, salvo deroghe ex RD 1265/1934)
<b>Fiumi e fossi (fonte CTR Toscana agg. 2016)</b>	 Depuratore
 Fiumi e laghi principali	 Fascia di rispetto depuratore (100m - Delib. 4 febbraio 1977)
 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua * (10m - RD 523/1904)	
<b>Attingimenti di acque destinate al consumo umano (fonte Publicacqua agg. 2021)</b>	
<b>Area di salvaguardia di pozzi e sorgenti e altre opere di captazione superficiale (200m - LR 69/2011 e Regolamento 30 luglio 2018, n. 43/R)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li> Pozzi</li><li> Sorgenti</li><li> Captazioni da corso d'acqua</li></ul>	
<b>Ferrovie (fonte CTR Toscana agg. 2016)</b>	
 Stazioni ferroviarie	
 Linee ferroviarie	
 Fascia di rispetto ferroviaria (30m - DPR 753/1980)	
<b>Strade (fonte CTR Toscana agg. 2016)</b>	
 Centri abitati (art. 4 NCS) - da PTCP Firenze 2013	
 Fascia di rispetto stradale (30 m Tipo C, 20m Tipo F non vicinali, 10m Tipo F vicinali - D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992)	
 Tracciato di progetto della variante alla SS67	
 Corridoio Infrastrutturale di progetto	
<b>Catasto incendi boschivi (agg. 2021)</b>	
<b>Aree boscate percorse dal fuoco e sui pascoli entro i 50 metri (LR 39/2000)</b>	
<b>Elettrodotti (fonte CTR Toscana agg. 2016)</b>	
 Elettrodotto aereo ad alta tensione	
 Fascia di rispetto elettrodotto (DPA 28m - L 36/2001 e DM 29/05/2008)	
<b>Metanodotti (fonte SINFI agg. 2023)</b>	
 Rete distribuzione gas metano D>200mm	
 Fascia di rispetto dei metanodotti (DM 24/11/1984, 10m)	

## Aspetti geologici, idraulici e sismici

Classi di pericolosità sismica (DPGR 5R/2020)

-  S1 - bassa
-  S2 - media
-  S3 - elevata
-  S4 - molto elevata

Causa delle condizioni di pericolosità sismica (da studi MS)

-  per dissesto
-  per FAC
-  per sovrapposizione di diverse instabilità
-  per terreni cedevoli

Valore di FA0105 (da studi MS2, dove presente)  
(1.5)

Classi di pericolosità geologica (DPGR 5R/2020)

-  G1 - bassa
-  G2 - media
-  G3 - elevata
-  G4 - molto elevata

Classi di pericolosità da frana (PAI 2022)

-  P3a
-  P4

Pericolosità da alluvioni DPGR 5/R del 30 Gennaio 2020

-  Aree a Pericolosità per Alluvioni rare (P1)
-  Aree a Pericolosità per Alluvioni poco frequenti (P2)
-  Aree a Pericolosità per Alluvioni frequenti (P3)

 Retcolo idrografico di cui l'art.22, comma 2, lett. e), della L.R. n.79 del 27/12/2012, aggiornato e approvato dalla Delibera di Consiglio 1061/2023

#### Battenti Idraulici Tr200 [mt] DPGR 5/R del 30 Gennaio 2020

-   $h \leq 0.10$
-   $0.10 < h \leq 0.30$
-   $0.3 \leq h < 0.5$
-   $0.5 \leq h < 1.0$
-   $h > 1.0$

#### Velocità della Corrente Tr200 [m/s] DPGR 5/R del 30 Gennaio 2020

-   $v \leq 0,5 \text{ m/s}$
-   $0.5 \text{ m/s} < v \leq 1 \text{ m/s}$
-   $v > 1 \text{ m/s}$

#### Magnitudo Idraulica DPGR 5/R del 30 Gennaio 2020

-  Moderata
-  Severa
-  Molto Severa

#### Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)

-  Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1)
-  Aree a pericolosità da alluvione media (P2)
-  Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3)

Carta guida delle aree allegate redatta sulla base degli eventi alluvionali significativi 1966-1999  
Autorità di Bacino del Fiume Arno (DPCM 5-11-1999)

-  Aree interessate da inondazioni ricorrenti
-  Aree interessate da inondazioni eccezionali
-  Aree interessate da inondazioni durante gli eventi alluvionali degli anni 1991-1992-1993

#### Aspetti archeologici – carta del rischio

-  Alto
-  Basso
-  Medio
-  Nullo