



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

Carol Sasso

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

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Tecnici referenti Comuni Associati

Silvia Rogai

Sonia Carletti

Alessandro Pratesi

QP.2 - Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato:
schede norma

Elaborato modificato - Luglio 2025

INDICE

<i>PO_03: Pontassieve - Area scolastica E. Balducci.....</i>	<i>3</i>
<i>PO_08: Sieci - Insediamento produttivo</i>	<i>20</i>
<i>PE_02: Borselli - Struttura turistico - ricettiva</i>	<i>43</i>
<i>Legende estratti cartografici.....</i>	<i>55</i>

TIPOLIGIA DEGLI INTERVENTI:

TERRITORIO RURALE	
PUC*	Impegno di suolo non urbanizzato (LR 65/2014, art. 25) con Progetto Unitario Convenzionato
OP*	Impegno di suolo non urbanizzato (LR 65/2014, art. 25) con progetto di Opera Pubblica
PA*	Impegno di suolo non urbanizzato (ex art. 25 LR 65/2014) con Piano Attuativo

LEGENDA DEGLI SCHEMI DI INDIRIZZO PROGETTUALI

-  Area di reperimento del sedime edificato
-  Area di manovra
-  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
-  Diretrici per collegamenti pedonali, aperture visuali, articolazione spazi pubblici, ecc.

PO_03: Pontassieve - Area scolastica E. Balducci

LOCALIZZAZIONE		CATEGORIE FUNZIONALI					
Pontassieve, Strada Statale 67		R	IA	CD	TR	DS	CI
Tosco Romagnola							

INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	L'area è ubicata nel settore NO del centro abitato di Pontassieve, in adiacenza al complesso scolastico E. Balducci. La giacitura è pressoché pianeggiante e rialzata rispetto alla SS67, dalla quale è separata da un muro a retta in pietra f.v. e, nella parte occidentale, da una scarpata inerbita. L'accesso avviene dalla Via vicinale dei Veroni, attraverso una strada campestre che dalla vecchia fornace si dirige verso Poggio al Colle. L'Istituto Statale Superiore E. Balducci, che il nuovo intervento si propone di potenziare e diversificare, comprende un liceo scientifico, un liceo delle scienze umane, un istituto tecnico tecnologico (elettronica, robotica) e un istituto tecnico economico. La fornace, ubicata immediatamente a NO dell'area di intervento, ha un sedime di impianto storico (ante 1956 e post 1897), ma risulta completamente artefatta a seguito del recupero ai fini residenziali. La Fattoria I Veroni, ubicata a SO dell'area di intervento e a valle della SS67, compare invece nel Catasto granducale della prima metà del XIX secolo.
-----------------------	--



FINALITÀ	Oltre a costituire l'integrazione e il completamento dell'Istituto Statale Superiore E. Balducci, in particolare per le strutture di servizio, l'intervento prevede la creazione di un polo didattico di alta formazione professionale che, rapportandosi alle aziende agrarie e della pelletteria operanti sul territorio, intende favorire l'integrazione tra istruzione, formazione e lavoro.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Servizi pubblici AS4 - Attrezzature scolastiche

DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	19.000 mq
SF - Superficie fondiaria	7.600 mq

IT - Indice territoriale	-
--------------------------	---

DIMENSIONAMENTO

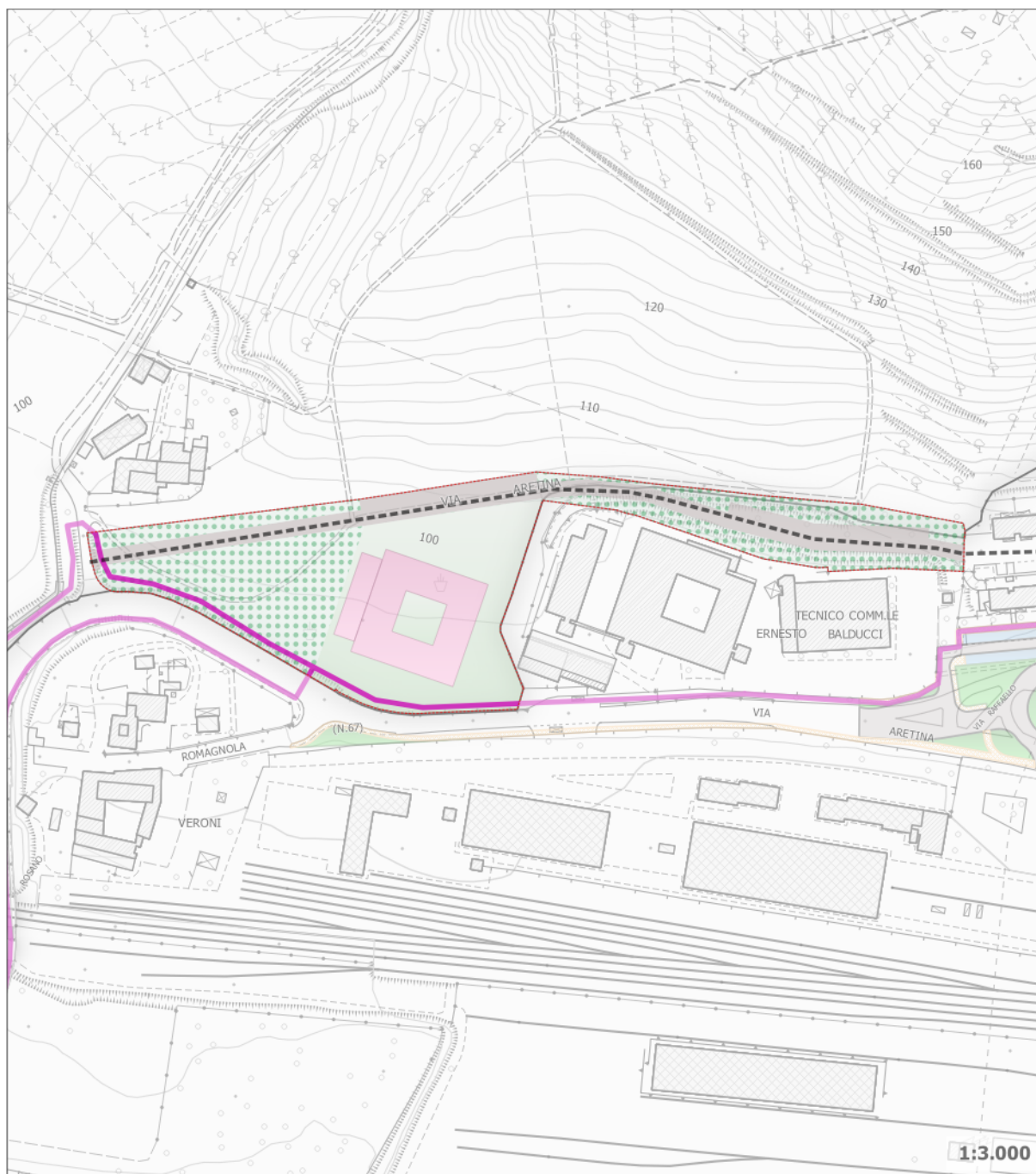
SE (superficie edificabile)	6.000 mq
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	10 ml
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 4,5
Dotazioni minime aree per servizi pubblici ¹	P (parcheggi pubblici): 1.200 mq per 48 posti auto
Ulteriori opere di interesse pubblico correlate all'intervento	Strada di gronda attrezzata (vedi <i>Prescrizioni paesaggistiche</i> a seguire)
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	-

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto – progetto di opera pubblica (OP*)
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	NO
Disposizioni particolari	I parametri edilizi sopra indicati, con l'eccezione del RIE, possono essere modificati in fase di attuazione poiché l'intervento, in quanto opera pubblica, gode di un indice funzionale². Il progetto deve essere concepito a partire dall'integrazione morfologica e funzionale con l'adiacente Istituto Statale Superiore E. Balducci, con il quale deve costituire un unico complesso scolastico mettendo in comune spazi aperti e servizi. Le nuove costruzioni devono occupare la parte orientale dell'area, lasciando liberi i terreni compresi tra la vecchia fornace (a monte) e la Fattoria I Veroni (a valle), in modo da mantenere le connessioni visive tra la fattoria e la collina. Gli spazi aperti devono essere sistemati sulla base di un progetto unitario con il complesso esistente, garantendo continuità di disegno e di arredo. Tra Via vicinale dei Veroni (a ovest) e Via Mario Mannini (a est) deve essere realizzata una nuova strada di gronda che consenta l'accesso al complesso scolastico evitando interferenze con SS67. A monte di tale strada, devono essere realizzati stalli per la sosta veicolare. Sia la strada che gli stalli devono essere equipaggiati con alberi di alto fusto caducifoglie, utilizzando le specie indicate dal REC.

¹ DM 11.04.2013, MIUR, *Norme tecniche-quadro*: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di superficie lorda edificata, con 25 mq/posto auto

² POI, Norme di attuazione, articolo 1.1.4

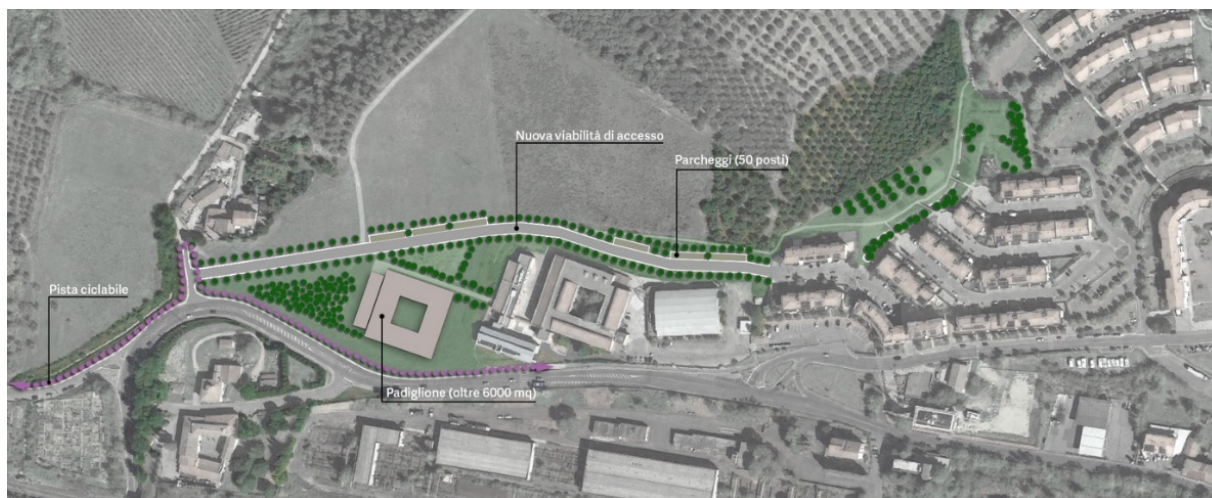


Schema di indirizzo progettuale su CTR

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE PER IL NUOVO INTERVENTO

L'area è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Il progetto, che deve rispettare le misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle norme di attuazione del POI, è predisposto a partire dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle suddette norme ed evidenzia le coerenze con il suddetto studio.
- La strada di gronda, così come i parcheggi previsti lungo il suo tracciato, deve essere affiancata da un doppio filare di alberi (Acer campestre o altre specie indicate dal REC).
- Gli stalli di parcheggio devono avere il fondo permeabile.
- Gli spazi pertinenziali degli edifici devono avere superfici permeabili ed essere sistemati a prato con alberi in filare o raggruppati in piccoli nuclei boscati.



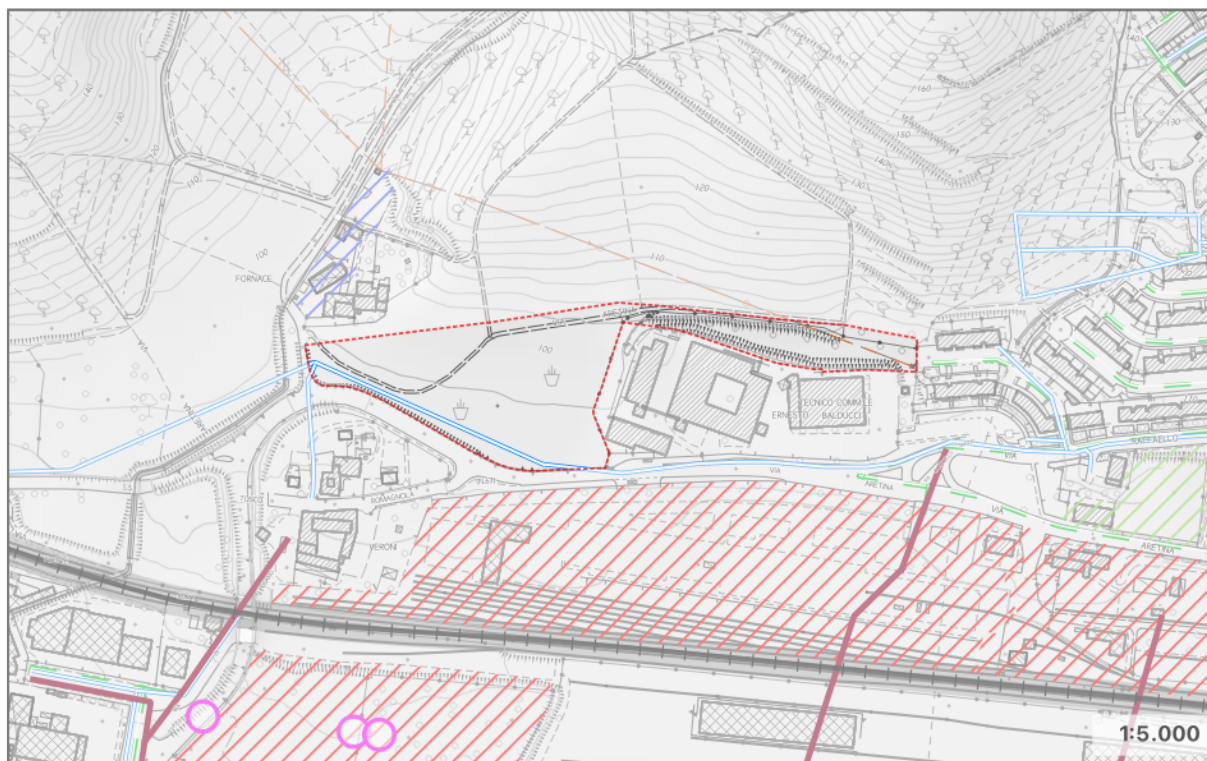
PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

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.)	MARGINALE
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)	

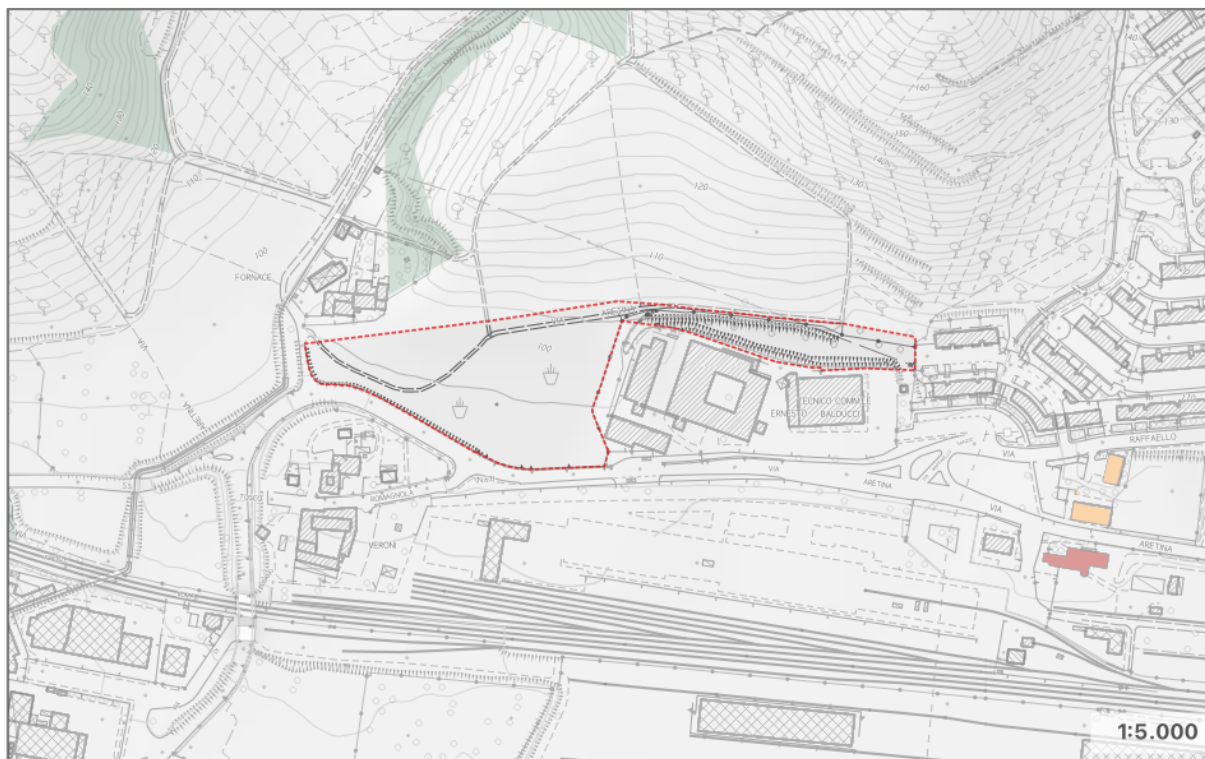
ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE



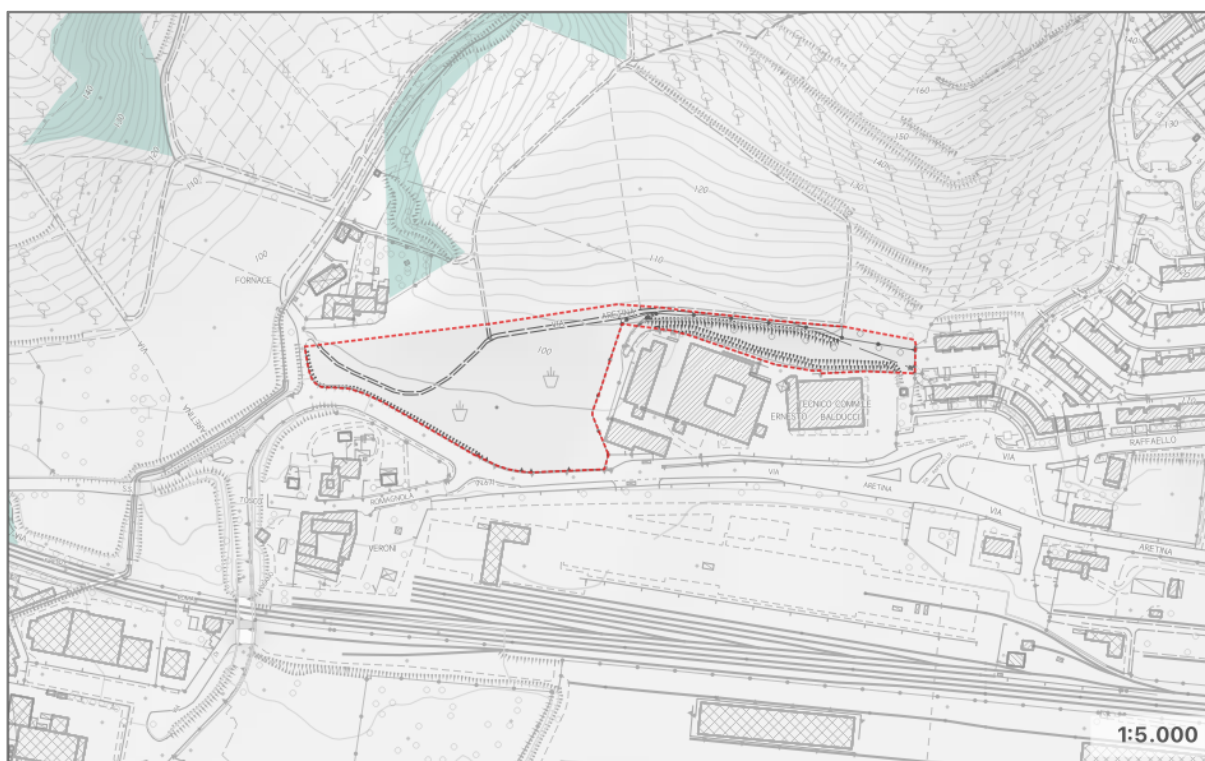
Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



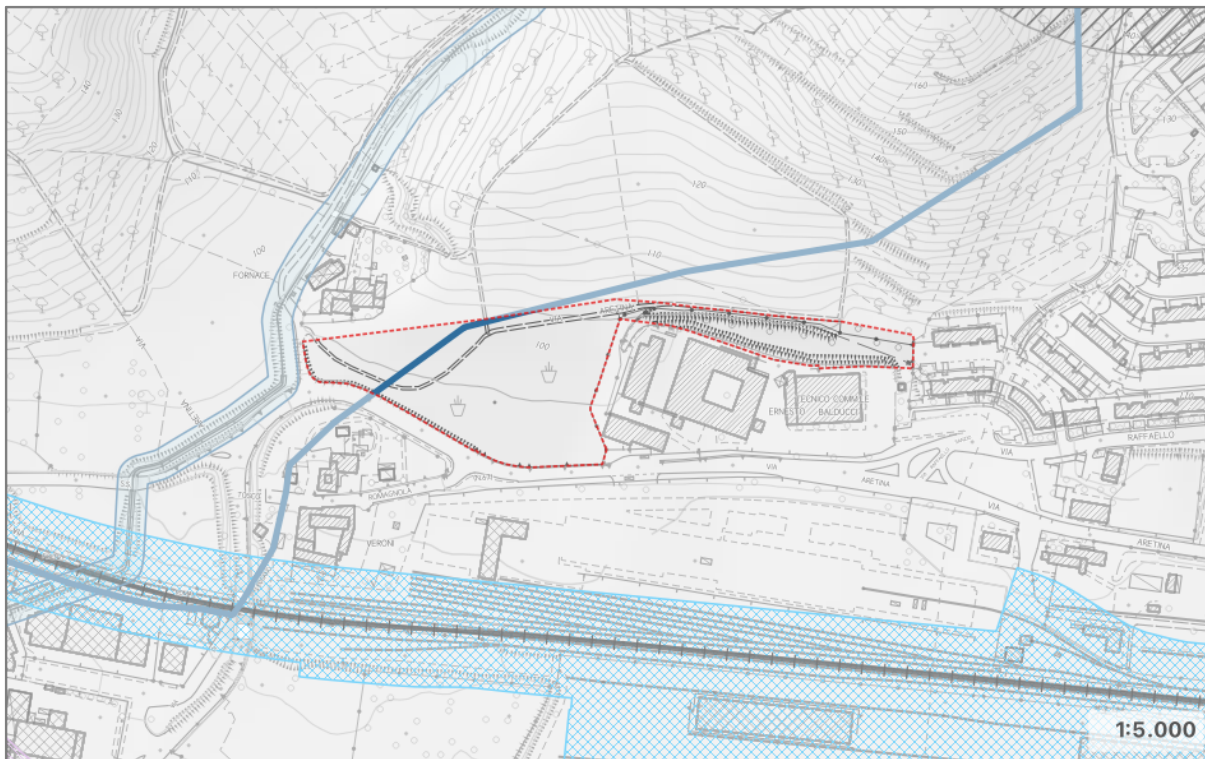
Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



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 eluvio colluviali terrazzati limosi con clasti; il margine alto del lotto arriva al piede collinare in superficie costituito da coperture detritico colluviali del substrato del flysch argillitico della formazione di Canetolo (ACC).
GEOMORFOLOGIA	Terreno a bassa pendenza a margine di pendio esterno al lotto a pendenza media; in corrispondenza del retro dell'edificio scolastico contiguo e che sarà interessato dalla viabilità di progetto, il pendio è delimitato al piede da scarpata artificiale con muro in c.a. di circa m 1,50.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione compreso tra FA0105=1,3 e FA0105=2,0.
IDROGEOLOGIA	Terreni a permeabilità media con modesti corpi idrici
IDROLOGIA E IDRAULICA	La porzione di area posta a ovest ricade in prossimità del Borro delle Fogliacce (MV33853)

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

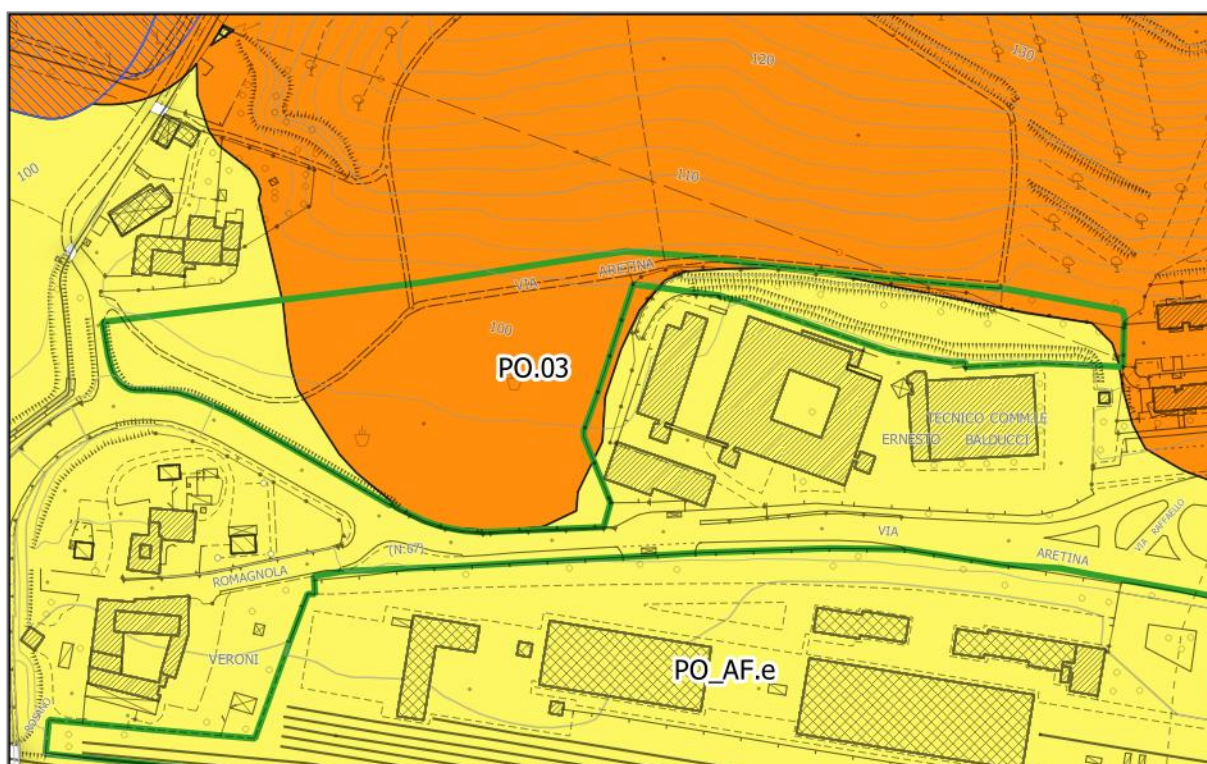
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	G3	Pericolosità elevata: aree interessate da fenomeni di soliflusso e deformazioni superficiali
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	P2	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti
	P3	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti. Le aree interessate da alluvione riguardano limitatissime aree di bordo nella porzione ovest dell'area che si trova in prossimità del Borro delle Fogliacce, in adiacenza a via dello Stracchino. Queste aree e i relativi battenti, velocità della corrente e magnitudo idraulica derivano dalla particolare morfologia della strada Via dello Stracchino, che in questo tratto ha una accentuata pendenza per permettere il raccordo altimetrico tra la strada statale n.6 – Tosco-Romagnola e le aree pedecollinari sovrastanti. Su questa sede viaria si instaura il flusso idraulico derivante dal superamento dei cigli di sponda del borro delle Fogliacce che si verifica più a monte. <u>Battenti:</u> Battenti per Tr200 anni mediamente inferiori a 1.00 metro. <u>Altezze idrometriche:</u> Altezza idrometrica per Tr200 anni pari a 95.26 m slm nella parte di monte e pari a 91.65 m slm nella parte di valle. <u>Velocità della corrente:</u> Velocità superiori a 1.0 m/s. <u>Magnitudo idraulica:</u> Magnitudo idraulica moderata, severa e molto severa.
PERICOLOSITA' SISMICA	S2	Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 ≤ 1.4
	S3	Pericolosità media: 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
--------------------	---	---

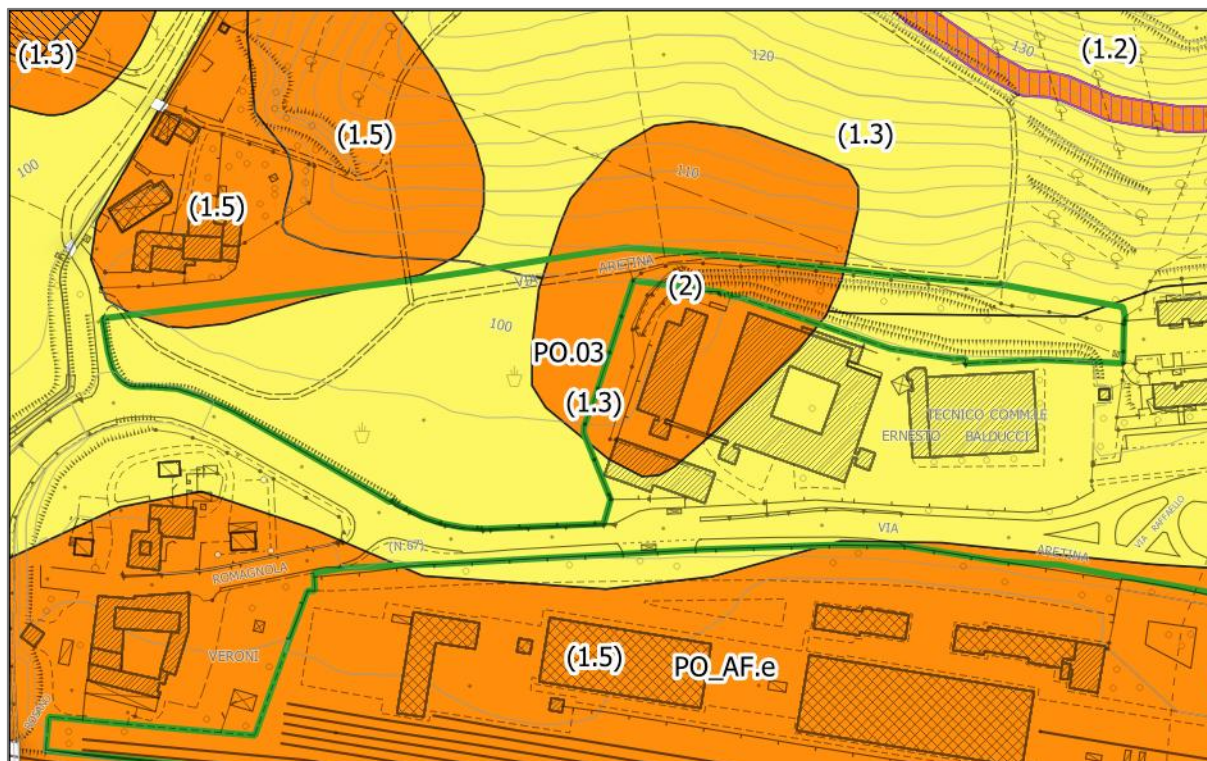
CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	Si richiede un approfondimento preliminare su gli aspetti riguardanti le eventuali interferenze della rampa viaria con il pendio soprastante la scarpata, in termini di individuazione di interventi di consolidamento, tra i quali dovranno essere necessariamente previsti opere di presidio a monte del comparto. Inoltre, il progetto è subordinato a gli esiti di indagini geognostiche con 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 nello stato attuale e di progetto e conseguentemente individuare le modalità di contenimento di scavi e sbancamenti e, se necessarie le opere di consolidamento del versante. Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.
RISCHIO DA ALLUVIONI	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). L'area è interessata da esondazioni del Borro delle Fogliacce che ricade nel reticolo secondario, quindi per gli interventi di gestione e di riduzione del rischio e/o di messa in sicurezza idraulica, il franco di sicurezza da sommare al livello di riferimento per un evento con tempo di ritorno di 200 anni viene assunto pari a 0.30 mt. Per la definizione puntuale dei battenti idrometrici derivanti dalle modellazioni idrologico-idrauliche del PSI si rimanda agli elaborati specifici del Quadro conoscitivo. Nello specifico: 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. 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. 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	Per gli edifici ricadenti anche parzialmente in classe di pericolosità S3, è richiesta una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche

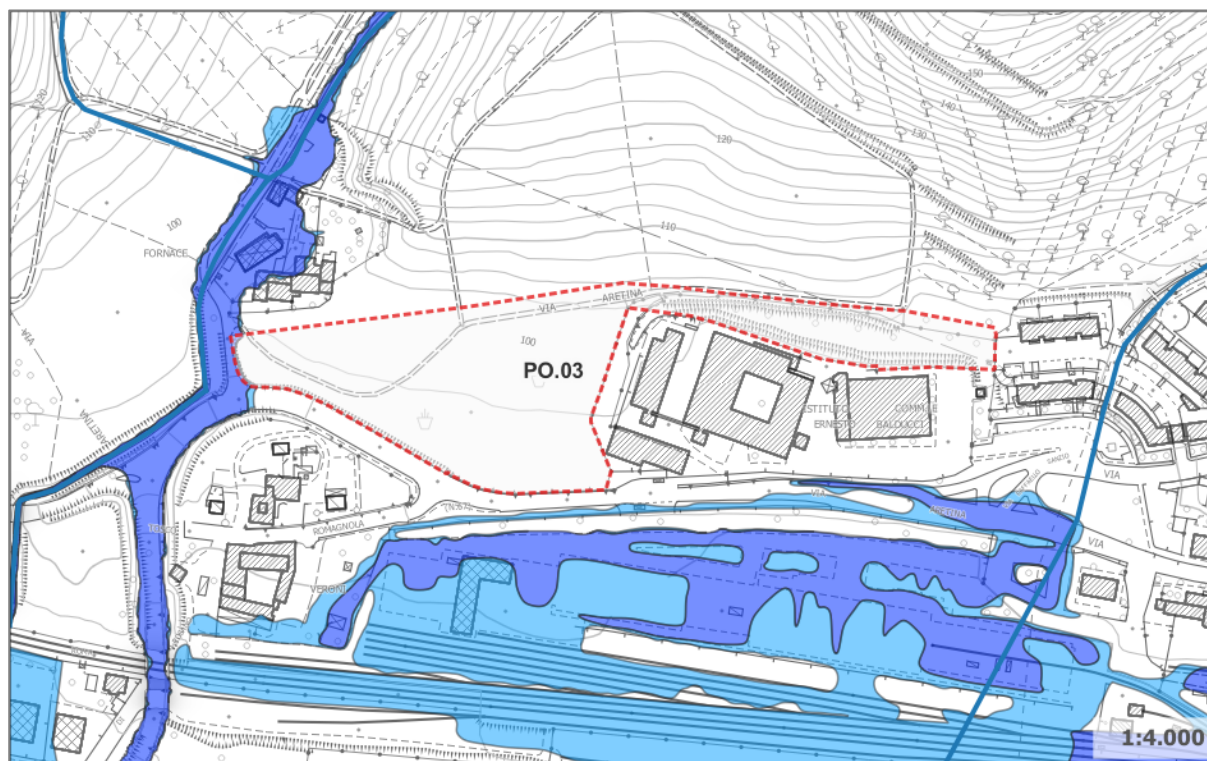
	finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità 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. 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.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per previsioni di volumi interrati si prescrivono specifiche indagini idrogeologiche di approfondimento per valutare la fattibilità dell'intervento. Si richiede l'applicazione delle norme di settore nella fase di cantiere.



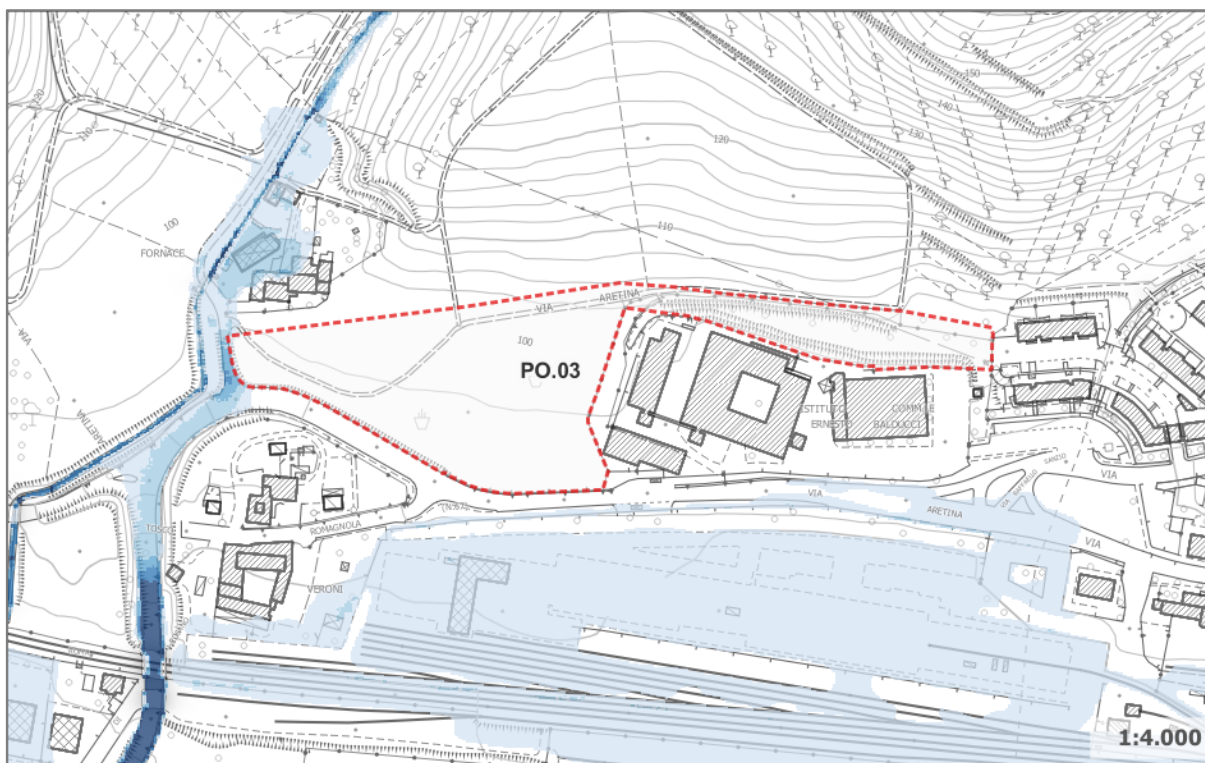
Pericolosità geologica



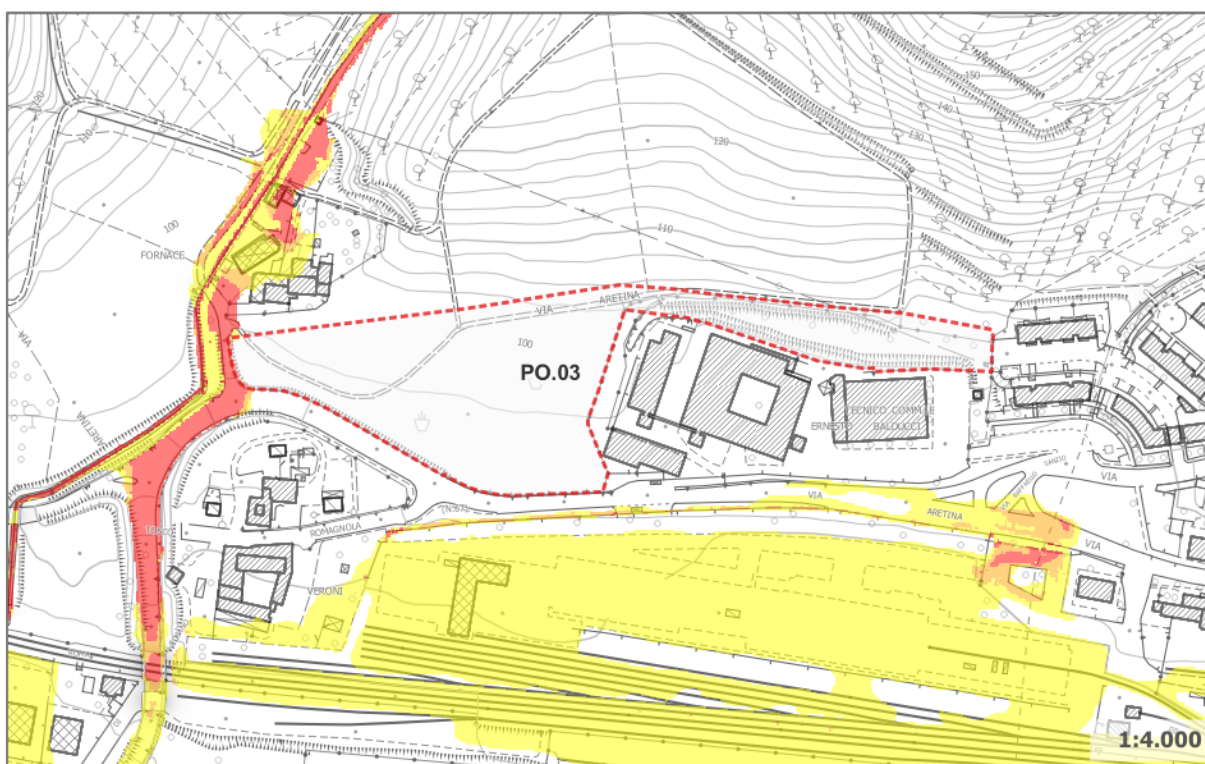
Pericolosità sismica



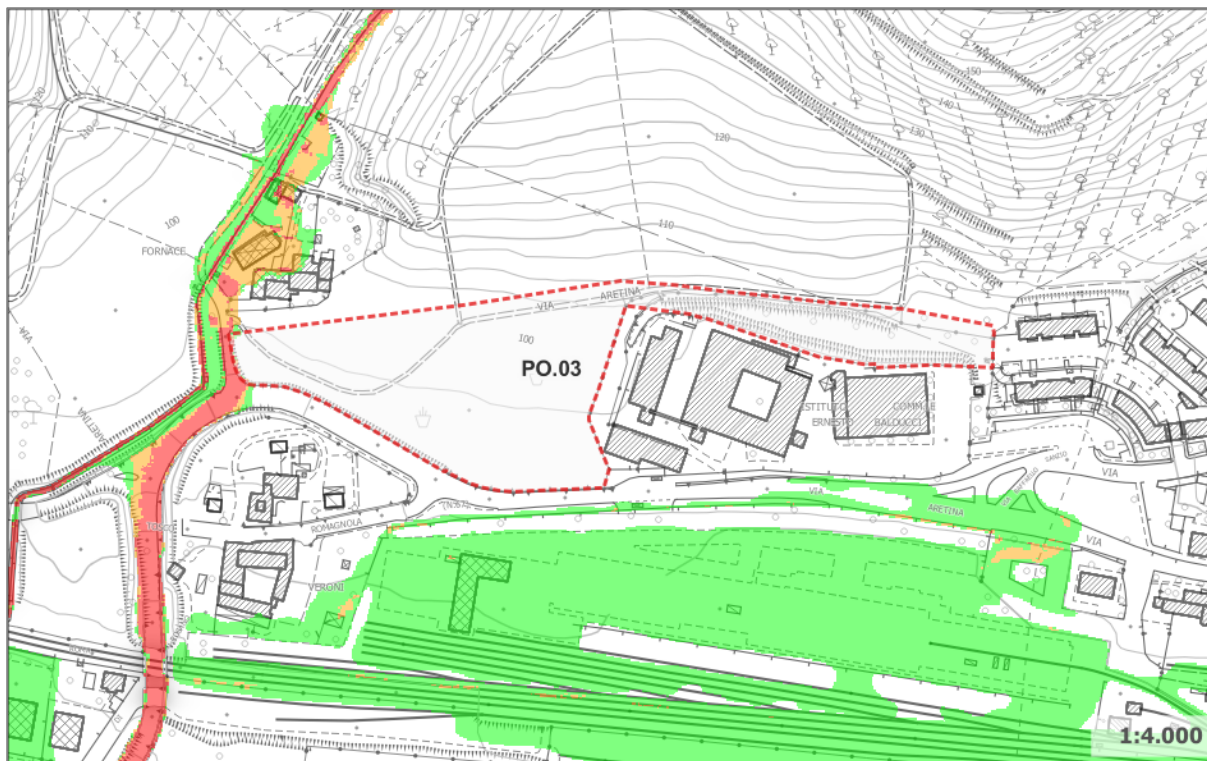
Pericolosità alluvione PSI



Battenti

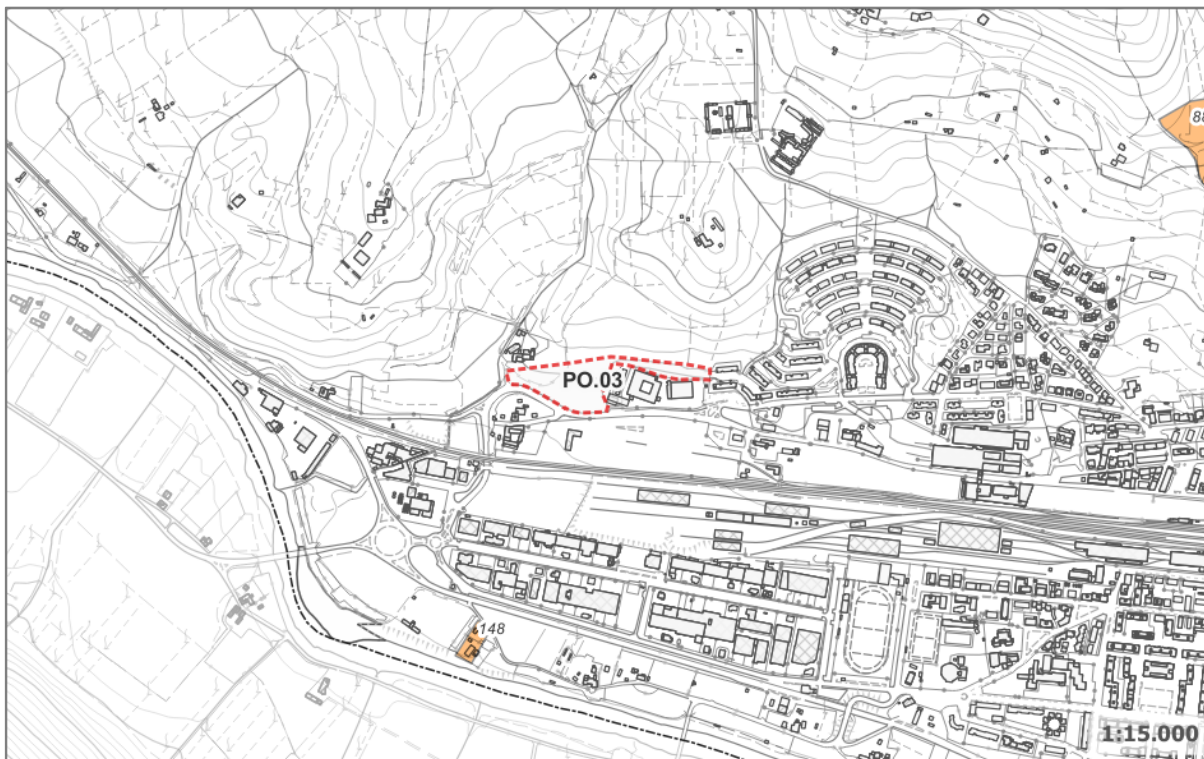


Velocità



Magnitudo

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA



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

L'area di intervento si colloca a nord rispetto alla zona menzionata in documenti medievali di Bisastrico (Schedario n. 148) e quella di Castellare (Schedario n. 88). 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. 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.

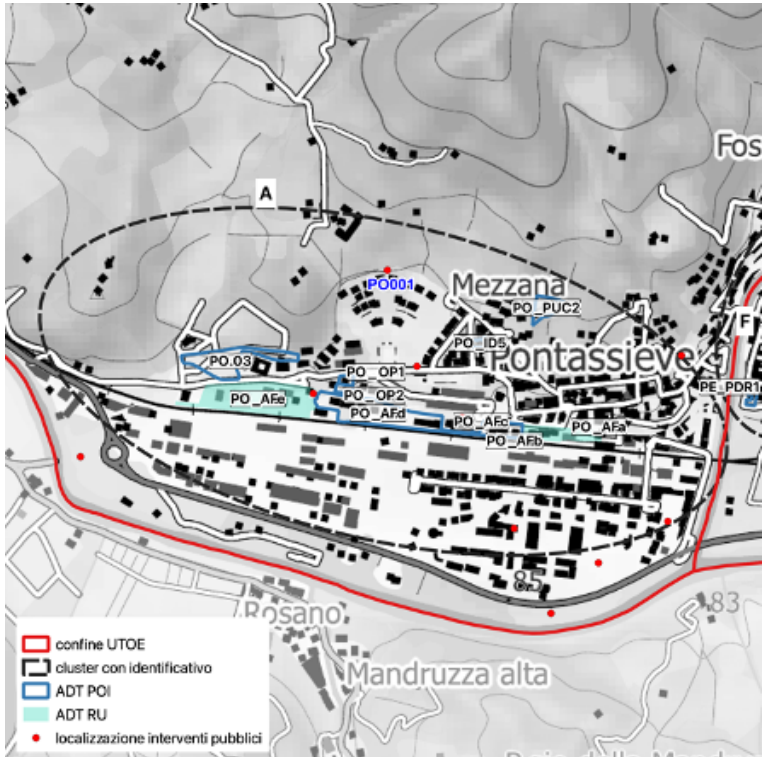
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

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
	PO_AFc PO_AFd PO_ID5 PO_OP1 PO_OP2 PO_PUC2 PO_03

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
• Art. 1.1.5. • Art. 2.7.	• (°) Valutare l'opportunità di realizzare una fascia a verde in corrispondenza del	• (+) Privilegiare disegni del verde urbano e della permeabilità dei suoli che tendano a

	tracciato viario di Via Aretina con finalità multifunzionali quali ad esempio la mitigazione del rumore ed inquinamento indotto dall'aumento di traffico veicolare, schermatura visiva, fissazione della CO2 e infrastrutturazione ecologica • (+) Realizzare nella zona ovest dell'area di trasformazione una fascia a verde di opportuno spessore, in prossimità del Borro delle Fogliacce con lo scopo di aumentare la complessità ecologica della relativa direttrice secondaria ecologica così come indicata nella Tavola PSI STA 05 Struttura ecosistemica	formare una continuità verde parallela al tracciato ferroviario in corrispondenza del comparto di trasformazioni ferroviarie • (+) 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 • L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster • Prevedere per i nuovi interventi un disegno organico del verde inserendo opportune fasce verdi con lo scopo di schermare le aree produttive
--	--	---

PO_08: Sieci - Insediamento produttivo

LOCALIZZAZIONE		CATEGORIE FUNZIONALI				
Sieci, via dello Stracchino	R	IA	CD	TR	DS	CI

INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	L'area è ubicata immediatamente a monte della ferrovia, in un contesto rurale caratterizzato, all'intorno, dalla presenza di: • complessi edilizi di impianto storico (I Mandorli e, più in lontananza, Fattoria di Remole, Paternuzzo, Magnale), presenti nel catasto leopoldino della prima metà del XIX secolo; • paesaggio della monocoltura specializzata (vigneto) con ampi tratti, all'intorno, di mosaico tipico del paesaggio storico toscano, se pure semplificato (oliveto, vigneto, seminativo, vegetazione ripariale, macchie di bosco, vegetazione ornamentale, ecc.). La giacitura è semi pianeggiante, l'utilizzo a seminativo asciutto. L'accesso avviene attraverso Via dello Stracchino, che sottopassa la ferrovia collegando Piazza Aldo Moro con la fattoria di remole e garantendo il raccordo con la SS 67. Le relazioni con la stazione ferroviaria appaiono agevoli e sono garantite da Via dei Mandorli e da Via F.lli Bandiera, che danno accesso al parcheggio scambiatore ubicato a monte del tracciato ferroviario e collegato alla stazione da un sottopasso pedonale: la distanza tra l'area di intervento e il suddetto parcheggio è inferiore a 500 metri e consente spostamenti a piedi o in bicicletta.
-----------------------	--



FINALITÀ	Realizzazione di un complesso manifatturiero operante nell'alta moda, capace di: a. dialogare con il contesto paesaggistico, sulla scia dei recenti interventi che in Toscana vedono nuovi complessi produttivi (agricoli e manifatturieri) sperimentare un rinnovato rapporto con il paesaggio storicizzato, a partire da requisiti di compatibilità nella tessitura territoriale, di potenziamento dell'infrastrutturazione ecologica lineare, di qualità delle nuove architetture. In particolare: • ridefinendo la maglia dei campi nell'immediato intorno territoriale; • contribuendo alla infrastrutturazione ecologica della fascia
----------	--

	pedecollinare compresa tra il Borro della Ragnaia e Borro del Pelacane; • prevedendo architetture contemporanee di qualità (per forma, materiali e soluzioni energetiche) con dimensioni articolate e commisurate ai complessi edilizi di impianto storico delle vicinanze; • ricorrendo anche a soluzioni ipogee per collocare elementi impattanti e detrattori della qualità visuale (parcheggi, depositi, aree di carico-scarico, ecc.). b. rafforzare il sistema produttivo legato all'alta moda, che qui trova un importante distretto caratterizzato dalla presenza di grandi marchi della pelletteria e che, insieme ai grandi produttori agricoli (Frescobaldi, Antinori, Ruffino, ecc.), contribuisce a rafforzare l'identità territoriale della bassa Val di Sieve, superando il carattere di periferia della città e favorendo un brand originale fondato sul vino e sulla moda. In particolare: • caratterizzando quello delle Sieci come polo dell'alta moda legata a marchi di prestigio internazionale; • valorizzando il binomio luogo-prodotto e le reciproche interazioni positive; • sostenendo l'integrazione tra il territorio e i grandi marchi del vino e della moda, anche secondo la politica pluridecennale condotta dal Comune di Pontassieve attraverso Wine & Fashion.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	I1 - Industriale e artigianale

DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	40.180,50 mq
SF - Superficie fondiaria	40.180,50 mq
IT - Indice territoriale	-

DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificabile)	≤ 12.000 mq
Abitanti equivalenti insediabili	-
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 14 ml rispetto al piano di campagna esistente (≤10 ml sulle quote di progetto)
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 1,5
Dotazioni minime aree per servizi pubblici (Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	SF industria e artigianato 40.180,50 mq x 10% = 4.018 mq, di cui almeno la metà a parcheggi (2.009 mq)
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 a titolo gratuito nelle aree al contorno: vedi "Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento" a seguire.

Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Parcheggi sosta stanziale (1 mq/10 mc, considerando una altezza virtuale di 3,50 ml): SE 12.000 mq x 3,50 ml = 42.000 mq: 10 = 4.200 mq
Superficie a cessione	-

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

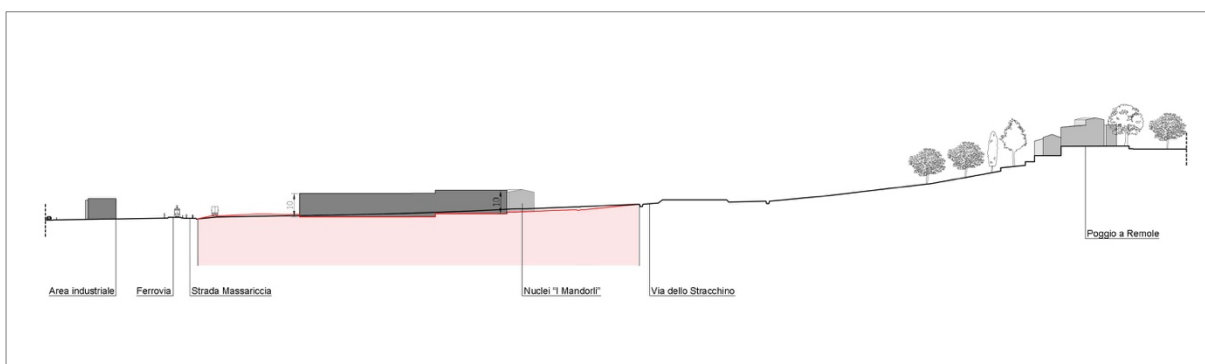
Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (PUC*) ai sensi della LR 65/2014, art. 121 ³ o piano attuativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 107, nel caso ricorrano i parametri di cui all'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Edilizia residenziale sociale	No
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. Ferma restando l'esigenza di garantire le condizioni di sicurezza idraulica prescritte dalla legge e le misure di inserimento paesaggistico (vedi "Prescrizioni paesaggistiche" a seguire), il nuovo assetto dell'area deve: a. trovare riferimenti progettuali in: • complesso edilizio I Mandorli, salvaguardando il complesso edilizio di impianto storico anche attraverso una congrua distanza delle nuove costruzioni; • Via dei Mandorli, in corrispondenza della quale prevedere lo sbocco su Via dello Stracchino della viabilità carrabile interna all'area di nuovo insediamento; • linea ferroviaria e tessiture dei campi limitrofi per definire gli allineamenti delle nuove costruzioni; b. evitare, all'interno del lotto, l'addensamento artificioso di componenti paesistiche che non risultano presenti nelle aree limitrofe (muri a secco, stagni, macchie di bosco, ecc.), limitandosi a quelle effettivamente necessarie per la funzionalità e la sostenibilità dell'intervento (salti di quota, ombreggiamento, permeabilità del suolo, contenimento impatti visuali, ecc.); c. prevedere costruzioni che, siano concepite con modalità costruttive che ne contengano le altezze fuori terra (incassando le costruzioni a monte), ne alleggeriscano l'impatto visivo (paramenti esterni in legno, vetro, ecc.), ovvero richiamino materiali delle costruzioni tradizionali (pietra, cotto, ecc.); d. occultare o mitigare l'impatto visivo di parcheggi e le zone di carico/scarico attraverso la previsione all'interno delle costruzioni o altre forme di mitigazione come schermature verticali o quinte vegetali arboreo-arbustive lineari; e. l'inserimento degli edifici dovrà essere valutato in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata e all'interno dell'azienda agricola, assicurando la coerenza rispetto al contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

³ Vedi PSI, Tavola QC_E03 "Reti e detrattori" e relativo estratto riportato nella scheda

	f. le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie dovranno garantire un'elevata qualità energetica ed edilizia, contribuendo a riqualificare l'attuale fronte produttivo che si sviluppa a sud della previsione; g. dovrà essere studiato il collegamento ciclo pedonale con la stazione di Sieci, al fine di favorire l'utilizzo del treno in alternativa al mezzo privato; h. dovranno essere adeguatamente valutati gli impatti sulla strada statale derivanti dal carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento; i. l'accessibilità carrabile alla nuova area produttiva dovrà essere studiata in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare, ciclabile e pedonale afferenti alle residenze e alle attività sportive esistenti, tenuto conto del nuovo tracciato della ciclopista prevista tra la ferrovia e l'area di intervento.
--	--



Schema di indirizzo progettuale su CTR



Sezione ambientale con ipotetico posizionamento edificio (Scala elaborazione 1:2.000)

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.

Stante la qualità del contesto il progetto deve:

- a. garantire la sicurezza idraulica e geomorfologica.
- b. riferire l'inserimento paesaggistico a un congruo intorno territoriale definito dal Borro della Ragnaia ubicato a NO, dal Borro del Pelacane a SE, dalla ferrovia a SO e dal sistema insediativo Remole - Paternuzzo - Vignola a NE, garantendo, attraverso opere collaterali di interesse pubblico all'intorno dell'area di intervento:
 - b1. il rafforzamento delle relazioni ecologiche monte – valle attraverso:
 - il potenziamento della vegetazione ripariale lungo i due borri laterali (in particolare lungo il Borro della Ragnaia, che ancorché incassato, può ospitare vegetazione igrofila lungo le rive) fino a connettersi con le macchie di bosco presenti a monte;
 - la creazione di una barriera verde tra la ferrovia e la strada di monte parallela al tracciato ferroviario (a SE dell'area di intervento), con messa a dimora di un filare alberato lungo la suddetta strada (destinata a ospitare una pista ciclabile di livello sovracomunale).

Questo sistema di infrastrutture verdi (siepi, filari alberati, macchie di bosco) e blu (corridoi ripariali) costituisce il riferimento ecologico più immediato per il nuovo insediamento. Si tratta di un sistema costituito da elementi in buona parte esistenti (borri, macchie di bosco, vegetazione ripariale, strade poderali), integrati da un equipaggiamento vegetale che è possibile inserire senza alcun pregiudizio per i campi coltivati e che, lungo i corsi d'acqua, è possibile ottenere accompagnando l'evoluzione naturale della vegetazione.

- b2. la definizione semiologica del lotto dove è previsto l'intervento, attraverso un equipaggiamento vegetale che sottolinei la scansione dei campi, producendo una tessitura del paesaggio simile, ancorché semplificata, a quella del paesaggio storico locale.
- c. realizzare gli standard urbanistici pubblici (v. tabella) in un'area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, comunque, prossima a quella di intervento, ovvero provvedere alla loro monetizzazione sulla base delle apposite tabelle approvate dalla Amministrazione Comunale. In tal caso, l'Amministrazione Comunale si impegna a utilizzare i suddetti fondi per opere a verde o a parcheggio in prossimità dell'area di intervento;
- d. prevedere un sistema di illuminazione con lampade schermate che indirizzino la luce verso il basso, in modo da evitare o contenere l'inquinamento luminoso;
- e. prevedere la realizzazione di coperture verdi o di altri sistemi non vegetazionali coerenti con le cromie naturali dei luoghi su quota parte dei corpi di fabbrica, in modo da mascherare l'impatto visivo delle volumetrie.

La convenzione, che accompagna il progetto, prevede specifici impegni per l'assolvimento delle suddette condizioni e, in particolare, la realizzazione di opere collaterali di interesse pubblico all'intorno dell'area di intervento, consistenti in:

- a. messa a dimora di un filare alberato lungo la strada di mezza costa per Magnale, lungo Via dello Stracchino e lungo la strada parallela alla ferrovia; tale filare è compost da Acer campestre con circonferenza minima 38/44 e interasse massimo di 16 ml;
- b. messa a dimora di filari alberati trasversali, con direzioni NE/SO, a delimitazione dei campi; tali filari sono composti da alberi da frutto con circonferenza minima 38/44 e interasse massimo di 32 ml;
- c. riqualificazione e potenziamento della vegetazione ripariale, sulla base di uno specifico progetto preventivamente approvato dalla Amministrazione Comunale, nelle seguenti aree:
 - lungo il Borro della Ragnaia, tra la linea ferroviaria (a valle) e Villa Remole (a monte);
 - lungo il Borro del Pelacane, tra la linea ferroviaria (a valle) e la strada per Magolle (a monte);
 - nell'area compresa tra Via dello Stracchino, Borro della Ragnaia e linea ferroviaria.
- d. garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante messe a dimora, per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetative dopo la messa a dimora. L'attecchimento, che deve essere certificato da un perito nominato dall'Amministrazione Comunale con spese a carico del titolare dell'intervento, si intende avvenuto se, al termine del suddetto periodo, le piante:

- si presentano sane e in buono stato vegetative;
- hanno mantenuto e incrementato il valore ornamentale che avevano al momento dell'impianto.

e. garantire la continuità delle piste ciclabili esistenti e di progetto limitrofe all'area di intervento, anche attraverso la realizzazione di eventuali attraversamenti in sicurezza.

Tutte le opere sopra richiamate sono realizzate sulla base di specifici elaborati progettuali, con allegato computo metrico estimativo, e nella piena osservanza dei capitolati prestazionali indicati dall'Amministrazione Comunale.



Schema di indirizzo progettuale nell'intorno territoriale

PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

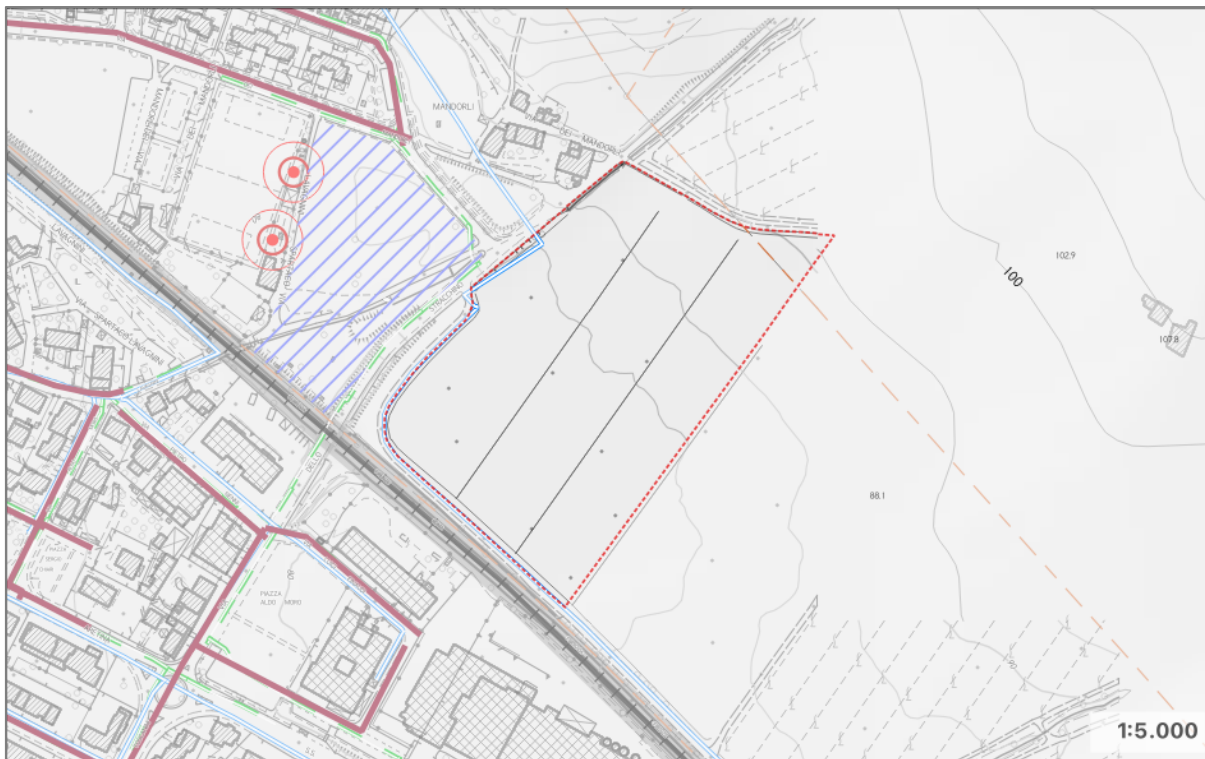
Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett. c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI 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.)	PRESENTE
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	PRESENTE

ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE



Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



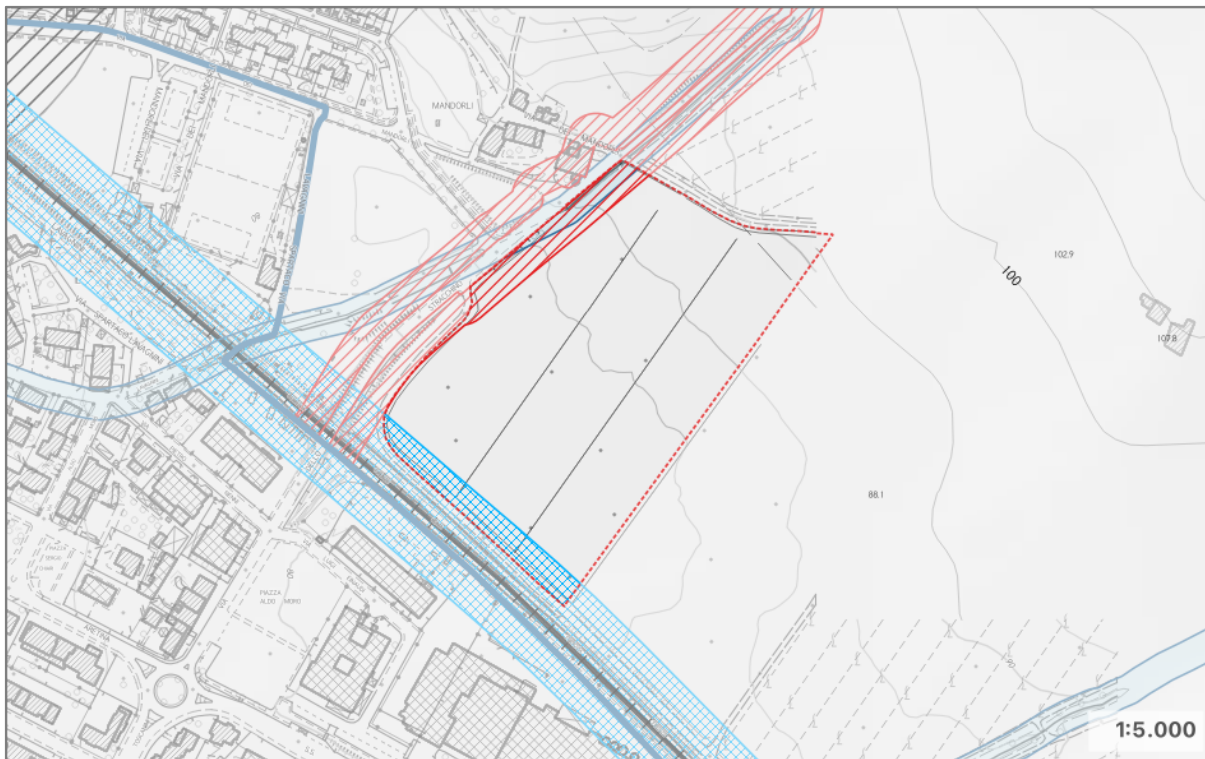
Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



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	Materiali eluvio colluviali limoso-sabbiosi con clasti calcarei, sul substrato di argilliti e calcari della formazione di Sillano SIL. Nel settore sud prevalgono depositi di antico terrazzamento limoso sabbiosi con clasti.
GEOMORFOLOGIA	Area a moderata pendenza; terreni collinari regolarizzati da gli usi agricoli presentano pendenze medie senza indizi superficiali di attività, ma soggetti a potenziale evoluzione per modifiche morfologiche; presenza di un'area di conoide fluviale.
SISMICA	Zona suscettibile di amplificazione di tipo stratigrafico (studi MS2) con fattore di amplificazione FA0105=1,7
IDROGEOLOGIA	Terreni con permeabilità nell'insieme da bassa a medio bassa soggetti a saturazione superficiale.
IDROLOGIA E IDRAULICA	L'area ricomprende in parte un tratto del Borro della Ragnaia in adiacenza al perimetro nord-ovest (MV33550).

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

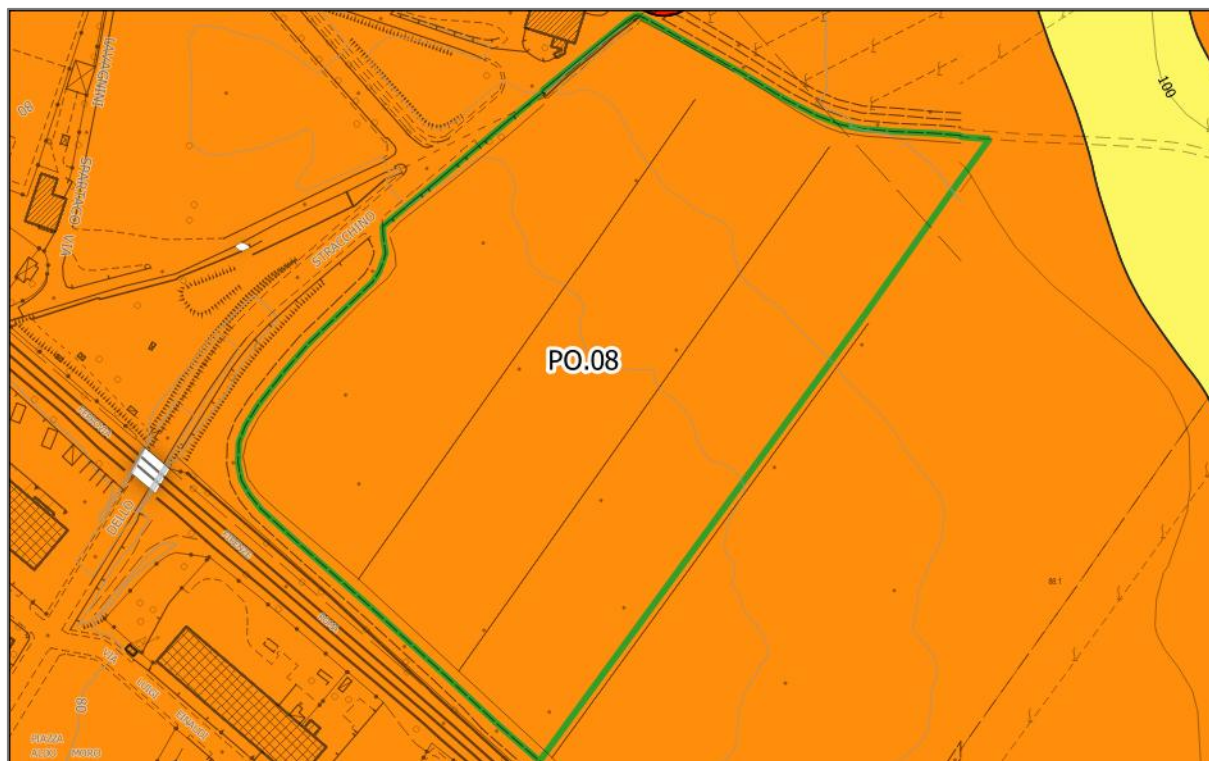
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G3	Pericolosità elevata: aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale (area di conoide).
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	P2 P3	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti Aree a pericolosità per alluvioni frequenti Le aree interessate da alluvione sono: - la porzione in adiacenza al borro della Ragnaia, per una fascia di circa 20 metri di larghezza, in cui si ha uno scorrimento superficiale in direzione nord-est - sud-ovest, - la porzione nella parte sud-ovest, in cui a causa della presenza del rilevato ferroviario e di una insufficiente regimazione delle acque superficiali si ha un fenomeno di ristagno con l'innalzamento dei battenti idraulici. Battenti: Battenti per Tr200 anni: in adiacenza al Borro della Ragnaia mediamente inferiori ai 0.10-0.15 m, nell'area a sud-ovest, mediamente inferiori a 0.80 metri. Altezze idrometriche: Altezza idrometrica per Tr200 anni: - in adiacenza al Borro della Ragnaia variabili tra 87.40 m slm a monte a 82.57 m slm a valle; - nell'area a sud-ovest variabili tra 81.80 m slm, in prossimità di via dello Stracchino, a 82.50 m slm nel limite sud-est. Velocità della corrente: Velocità in generale inferiori a 0.5 m/s, con eccezione di limitate aree corrispondenti a fenomeni di scorrimento lungo fossi discolo esistenti in cui la velocità supera 1 m/s. Magnitudo idraulica:

		Magnitudo idraulica in generale moderata con eccezione di alcune limitate aree corrispondenti a fenomeni di scorrimento lungo fossi discolo esistenti e ad aree di accumulo e ristagno in cui la magnitudo risulta severa e molto severa.
PERICOLOSITA' SISMICA	S3	Pericolosità media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione FA0105 > 1.4
PERICOLOSITA' PGRA	P1	Aree a pericolosità da alluvione bassa

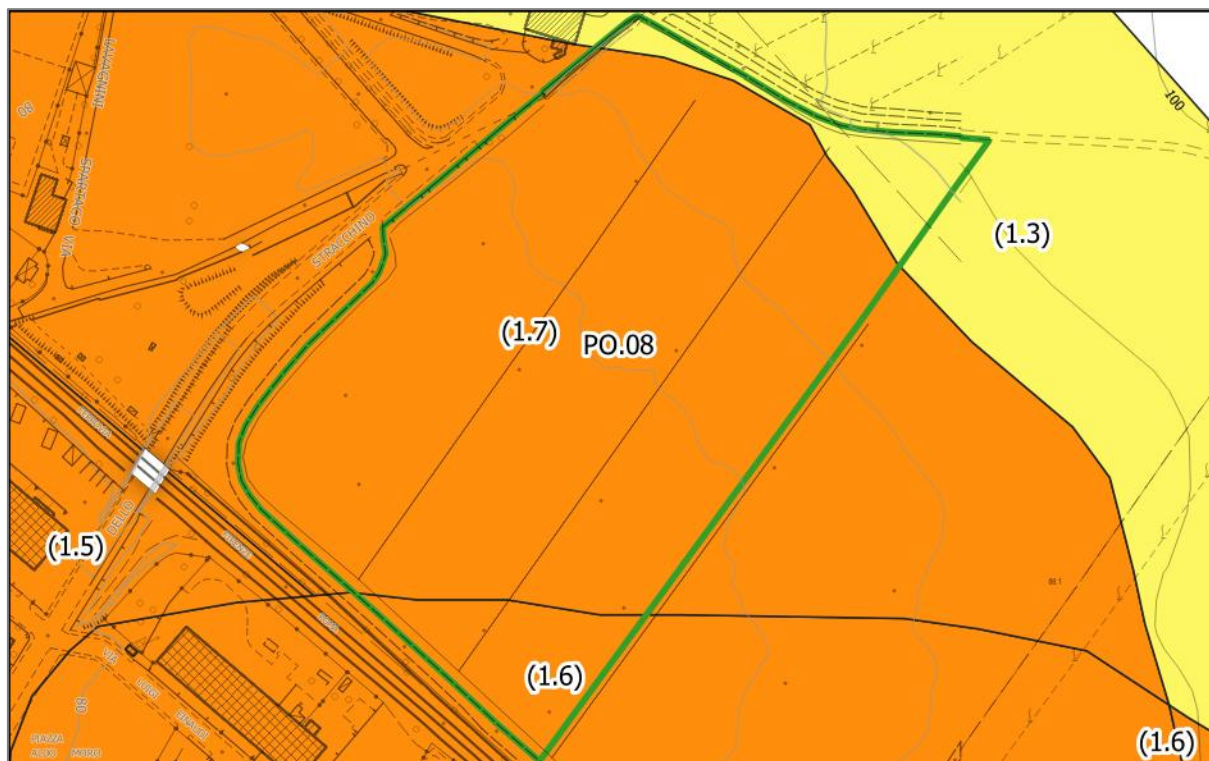
CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	In fase di PUC si prescrivono indagini geologiche e geognostiche di inquadramento con almeno n. 2 sondaggi che, nell'ipotesi siano previsti sbancamenti superiori a m 4,0, dovranno essere attrezzati con inclinometro; in tal caso, sulla base degli esiti delle misurazioni di almeno n.2 cicli stagionali, nella relazione geologica saranno individuati gli interventi per garantire la stabilità del versante in funzione dei successivi cantieri edili. Il progetto dell'insediamento dovrà esporre la coerente successione delle fasi di realizzazione con indicazione di scavi, riporti e fondazioni. Il successivo rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DPGR 1R/2022.
RISCHIO DA ALLUVIONI	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). L'area è interessata da esondazioni del Borro della Ragnaia che ricade nel reticolo secondario, quindi per gli interventi di gestione e di riduzione del rischio e/o di messa in sicurezza idraulica, il franco di sicurezza da sommare al livello di riferimento per un evento con tempo di ritorno di 200 anni viene assunto pari a 0.30 mt. Per la definizione puntuale dei battenti idrometrici derivanti dalle modellazioni idrologico-idrauliche del PSI si rimanda agli elaborati specifici del Quadro conoscitivo. Nello specifico: • gli interventi di nuova costruzione, compresi delle nuove infrastrutture lineari e relative pertinenze, ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.16 della LR.41/2018: <i>Interventi edili fuori dal territorio urbanizzato</i>; • Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 e P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b. Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro della Ragnaia 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. 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.

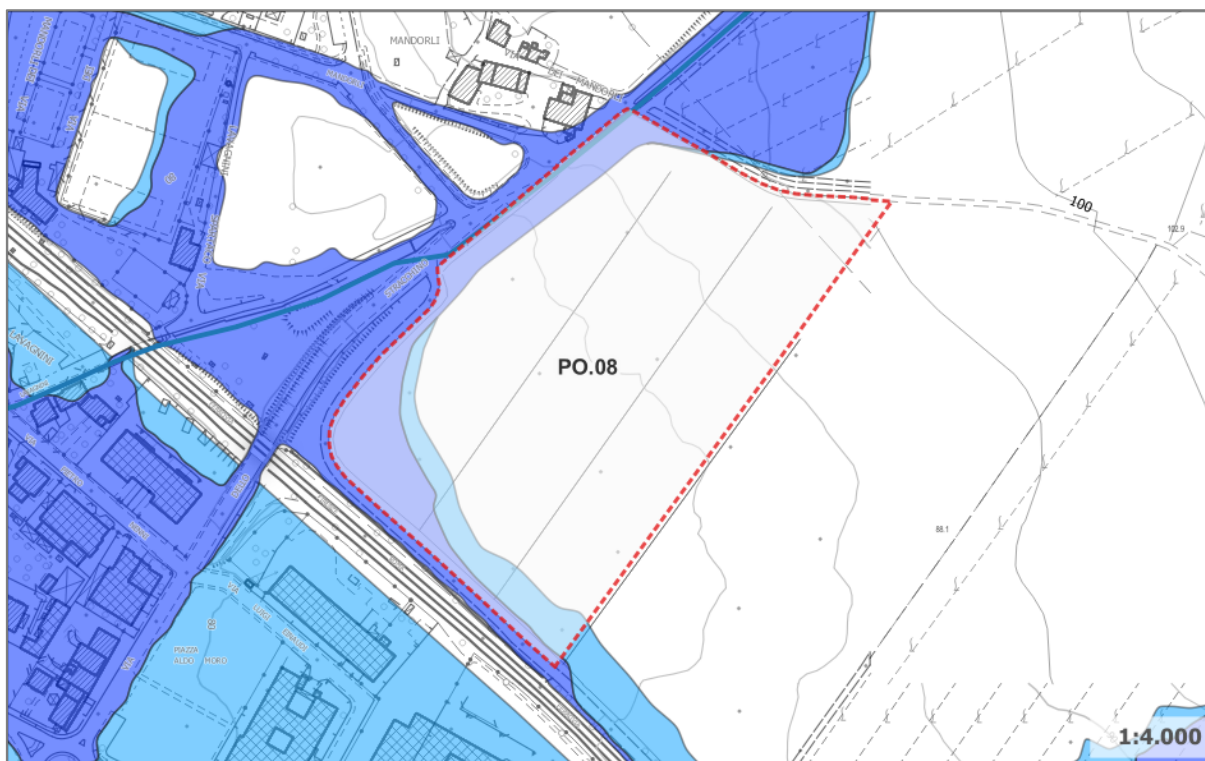
	La realizzazione di eventuali attraversamenti del Borro della dovranno essere conforme a quanto contenuto nelle NTC 2018 cap.5 e sue circolari esplicative relativamente alla “compatibilità idraulica”. In accordo ed in diretta conseguenza con le valutazioni dell’indice di riduzione dell’impatto edilizio (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	In fase 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. 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.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Le indagini geognostiche dovranno essere incrementate con adeguato numero di piezometri per la ricostruzione del modello freatico da cui valutare la natura dell’impatto derivante dall’intervento e in particolare dalla fattibilità di volumi interrati. Il progetto dovrà contenere le modalità di regimazione e recapito nel reticolo naturale delle acque superficiali e di drenaggio. Nel rispetto delle norme di settore della prevenzione dell’inquinamento saranno adottate opportune disposizioni per la sicurezza nelle complesse fasi di cantiere e nelle successive condizioni di esercizio.



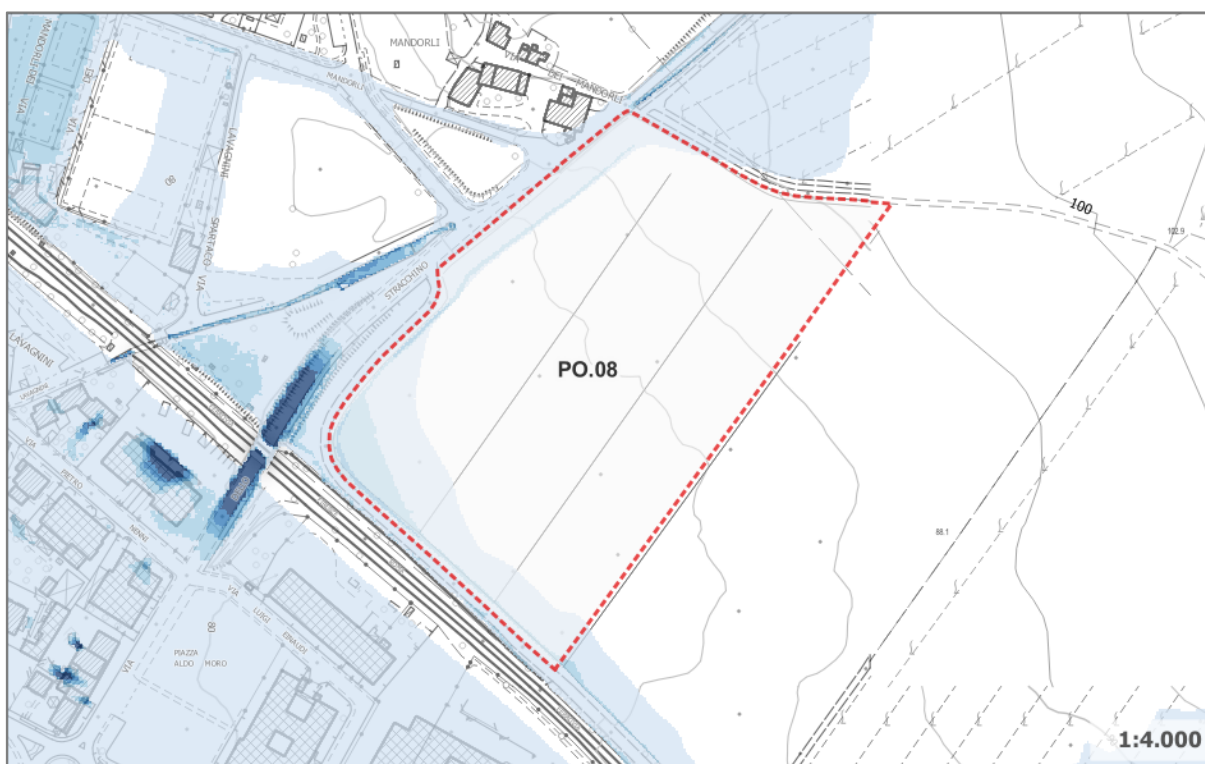
Pericolosità geologica



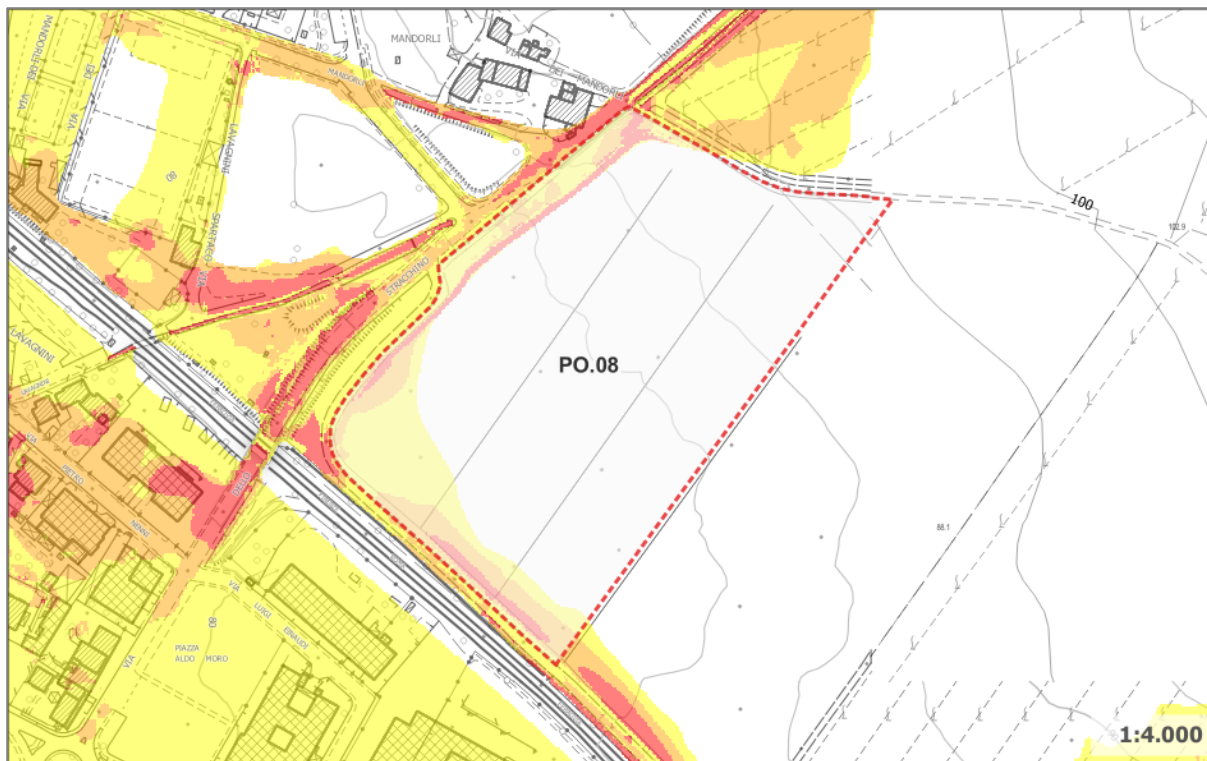
Pericolosità sismica



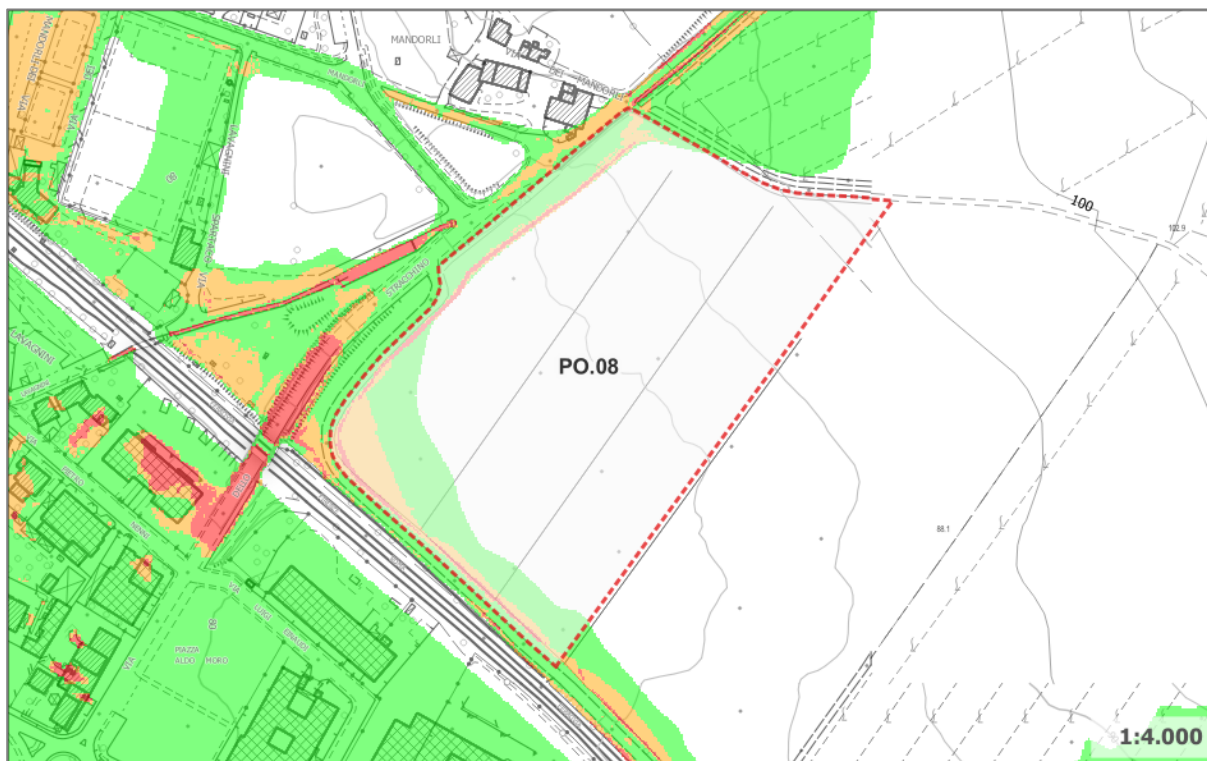
Pericolosità alluvione PSI



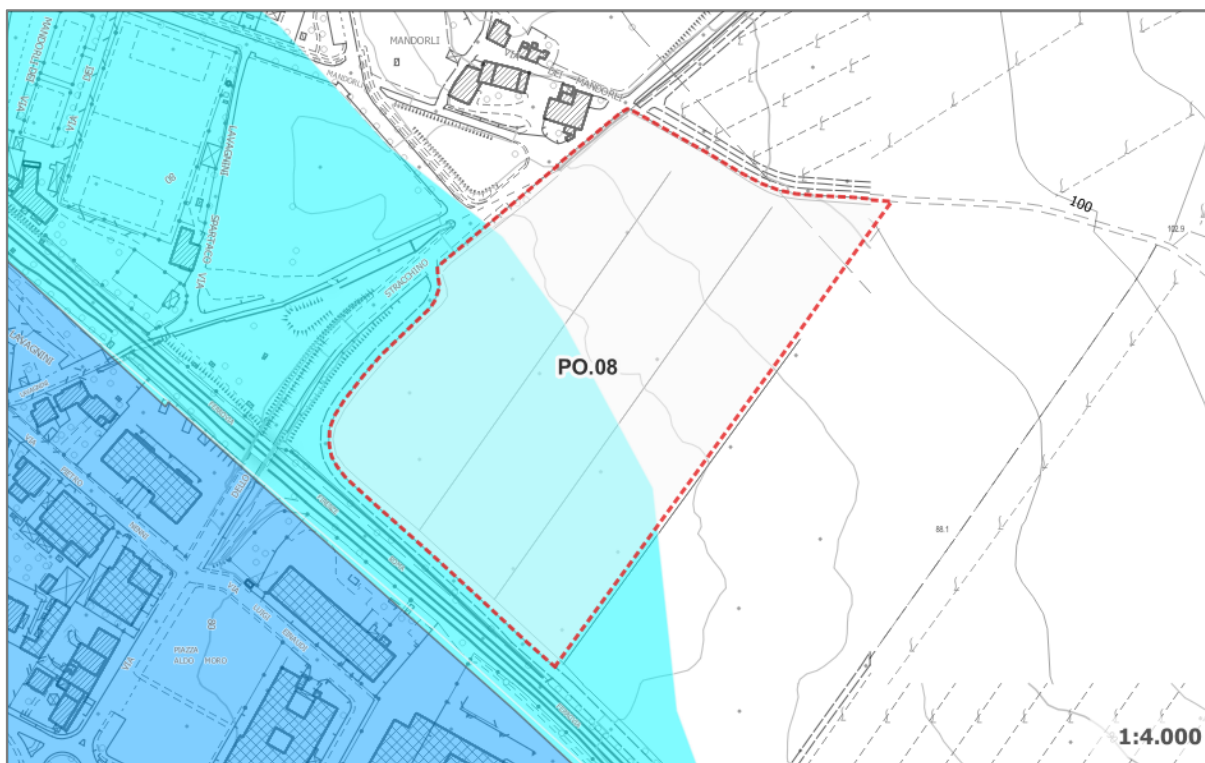
Battenti



Velocità

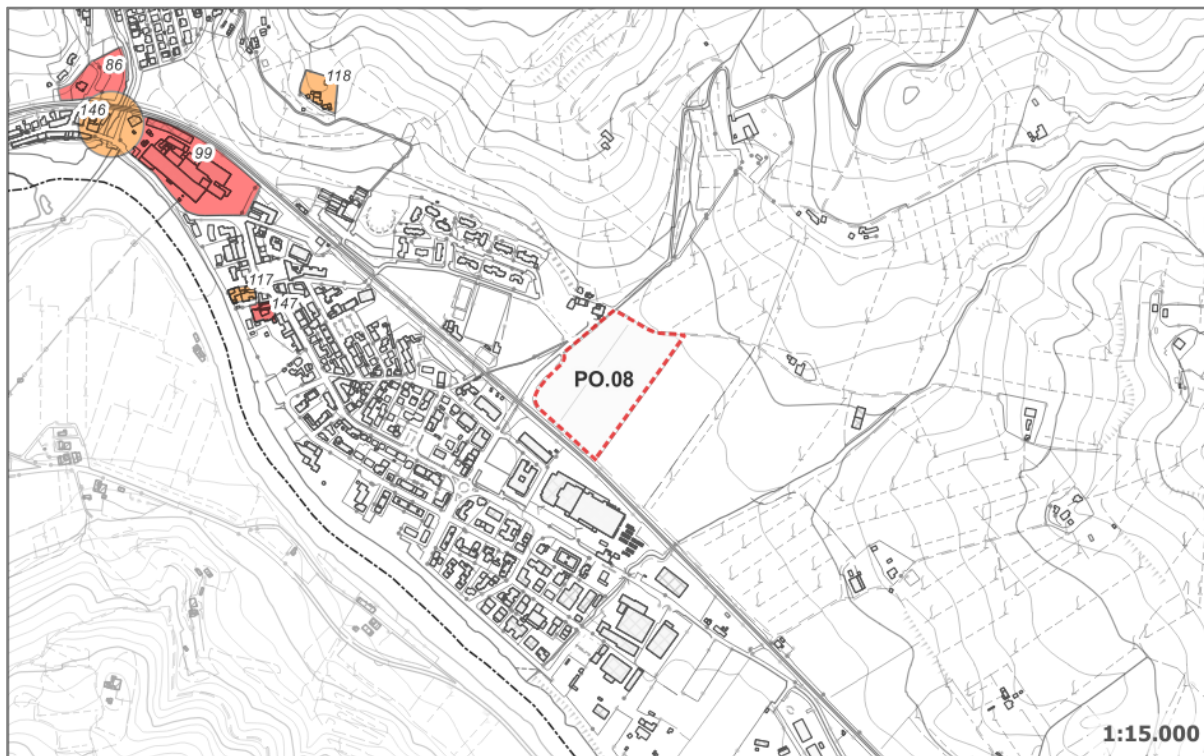


Magnitudo



PGRA

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). Va inoltre tenuto presente che l'area lungo l'Arno, in particolare lungo la sponda settentrionale, potrebbe essere interessato da rinvenimenti collegati al passaggio della viabilità antica. 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.

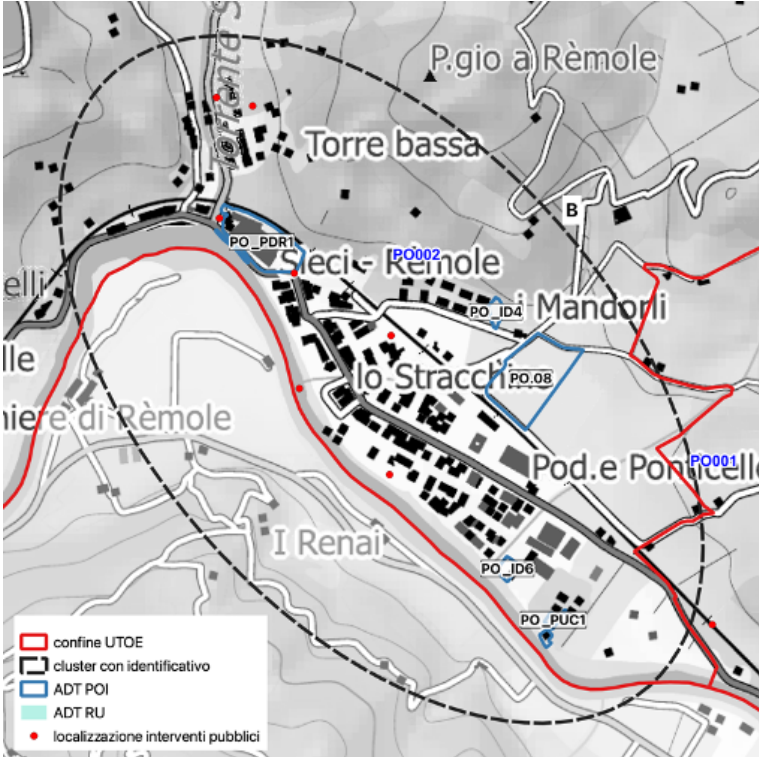
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

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
		PO_ID4 PO_ID6 PO_PUC1 PO_PDR1 PO_08

ARTICOLI NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ADT	INDIRIZZI PRESTAZIONALI PER CLUSTER
• Art. 1.1.5. • Art. 2.7.	-	• Gli interventi previsti all'interno del Cluster devono valorizzare le connessioni verdi, considerando le aree verdi già esistenti così

		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 • L'attuazione di interventi pubblici già pianificati in tema di viabilità e verde urbano contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di Cluster • Evitare l'insularizzazione delle aree a verde / libere urbane
--	--	---

PE_02: Borselli - Struttura turistico - ricettiva

LOCALIZZAZIONE		CATEGORIE FUNZIONALI				
Borselli, Via Fontallorso	R	IA	CD	TR	DS	CI

INQUADRAMENTO



Individuazione area su Ortofoto (Volo AGEA – RT 2021)

DESCRIZIONE DELL'AREA	L'area, ubicata a 700 metri slm alle pendici di Poggio Boscone e in prossimità di Borselli, coincide con un'ampia radura recentemente invasa dal bosco a prevalenza di cerro. Nell'edificio principale, Villa Caffarelli, ha sede l'Agriturismo Fontallorso, struttura di circa 1.850 mq con funzioni ricettive (400 mq per 24 posti letto), congressuali e formative, orientata alla cultura olistica e al rapporto con la natura. La struttura è dotata, tra l'altro, di una cucina attrezzata con ristorante per 40 coperti, di una grande sala di 110 mq e di una piccola sala, per gruppi meno numerosi, di circa 35 mq. A ridosso e all'intorno alla villa sono presenti strutture accessorie di supporto di costruzione recente.
-----------------------	--



FINALITÀ	Trasformazione della struttura agrituristica esistente in struttura ricettiva, con potenziamento e qualificazione dell'offerta formative, incremento dei posti letto.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	T1 – albergo, villaggio albergo

DATI URBANISTICI

ST - Superficie territoriale	11.000 mq
SF - Superficie fondiaria	5.000 mq
IT - Indice territoriale	-

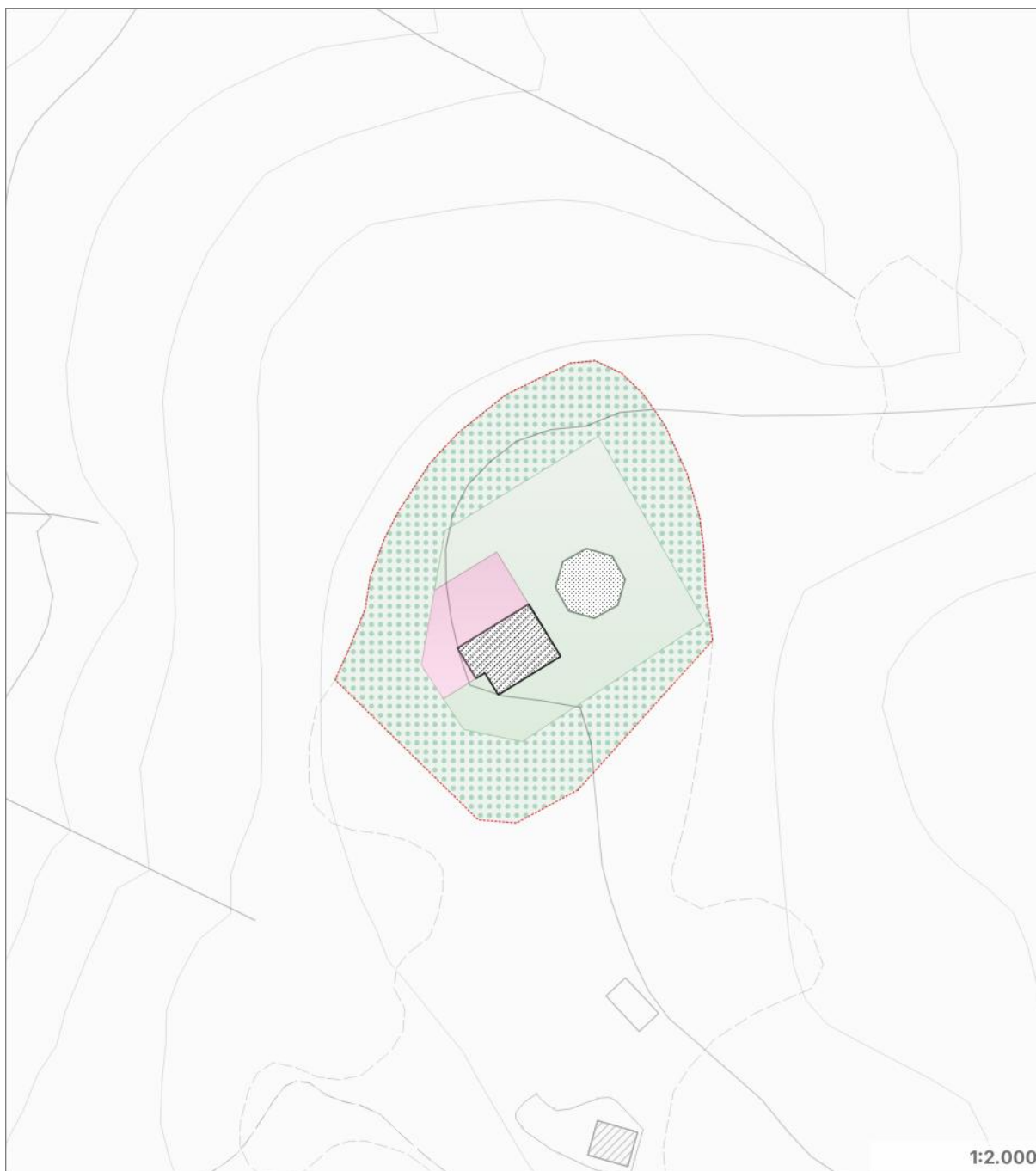
DIMENSIONAMENTO

SE (superficie edificata esistente)	SE esistente (stima): 1.850 mq, oltre 372 mq circa struttura esterna
-------------------------------------	--

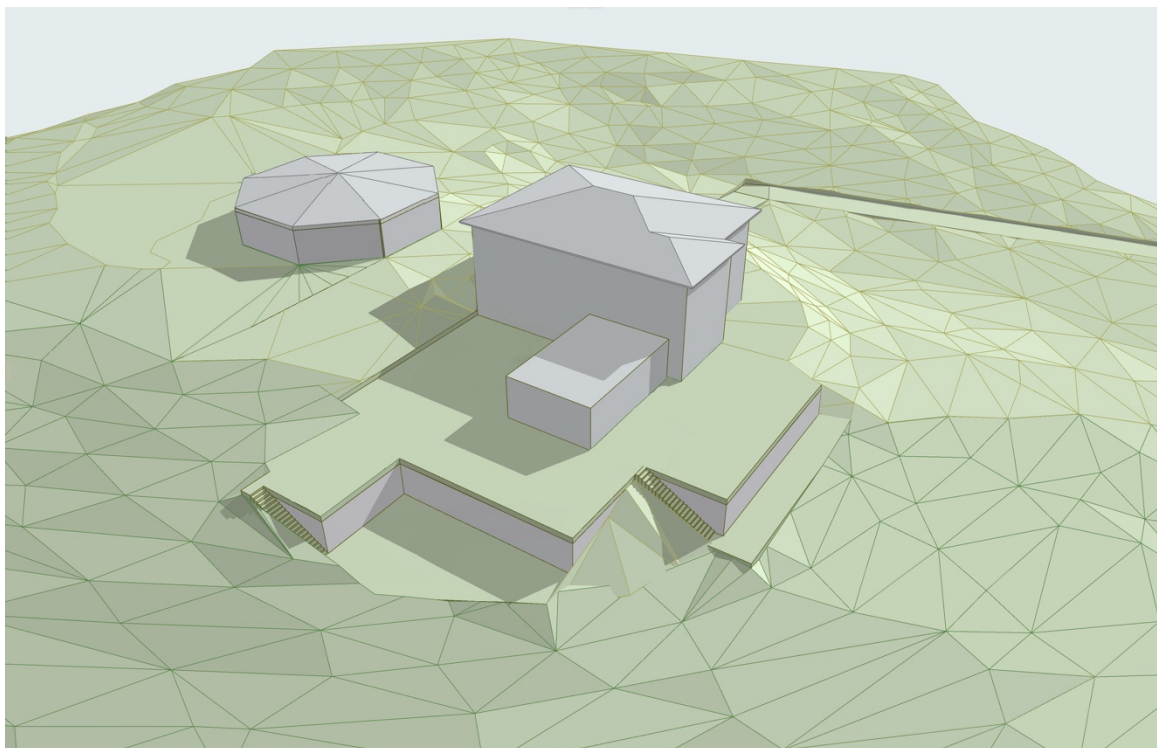
SE (superficie edificabile)	750 mq
Numero posti letto	≤ 26 posti letto (oltre 24 esistenti)
IC - Indice di copertura massimo	40%
H - Altezza massima alla gronda	≤ 3,50 ml fuori terra
RIE – Riduzione Impatto Edilizio	≥ 2,5
Opere di interesse pubblico correlate all'intervento (comprehensive delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici di cui alle Norme di attuazione, articolo 4.2.2)	-
Dotazioni minime aree per servizi privati (Norme di attuazione, articolo 4.2.4)	Dotazione parcheggi: - sosta stanziale: 1 mq/10 mc; - sosta di relazione: 1 posto auto/camera

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (PUC*)
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione in ampliamento e completamento di strutture esistenti
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	-
Edilizia residenziale sociale	-
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. Le nuove costruzioni devono essere: - ipogee con finitura a verde della copertura, sfruttando il dislivello del terreno nei fronti nord-occidentale e sud-occidentale della villa ottocentesca esistente; - realizzate nelle aree libere non interessate dal bosco, così come definito dalla LR 39/2000, e conseguentemente non vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142; - capaci di mantenere l'integrità morfologica e la persistenza delle relazioni tra la villa e le sue pertinenze, limitando l'innalzamento sul suolo delle nuove costruzioni ipogee entro 3,50 ml



Schema di indirizzo progettuale su CTR



Schema di inserimento planivolumetrico della previsione di ampliamento

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:

- rispetta i caratteri tipologico – architettonici della villa ottocentesca, nonché le gerarchie figurative e funzionali tra la stessa villa e le strutture di corredo limitrofe;
- garantisce il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici presenti, anche adottando soluzioni formali, finiture esterne e cromie con essi compatibili;
- mantiene, l'integrità morfologica e la persistenza delle relazioni tra villa e pertinenze, mantenendo, in particolare, inalterato il fronte principale della villa che prospetta sulla strada di accesso, evitando di addossarvi strutture accessorie, ancorché ipogee;
- prevede la fruibilità della copertura a verde delle nuove strutture ipogee;
- definisce un sistema illuminante degli spazi esterni con lampade schermate che indirizzino la luce verso terra, evitando di produrre inquinamento luminoso.

Tutti gli interventi previsti devono interessare esclusivamente le aree della radura non occupate dal bosco, essendo vietata qualsiasi trasformazione nelle aree boscate.

PRESCRIZIONI DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

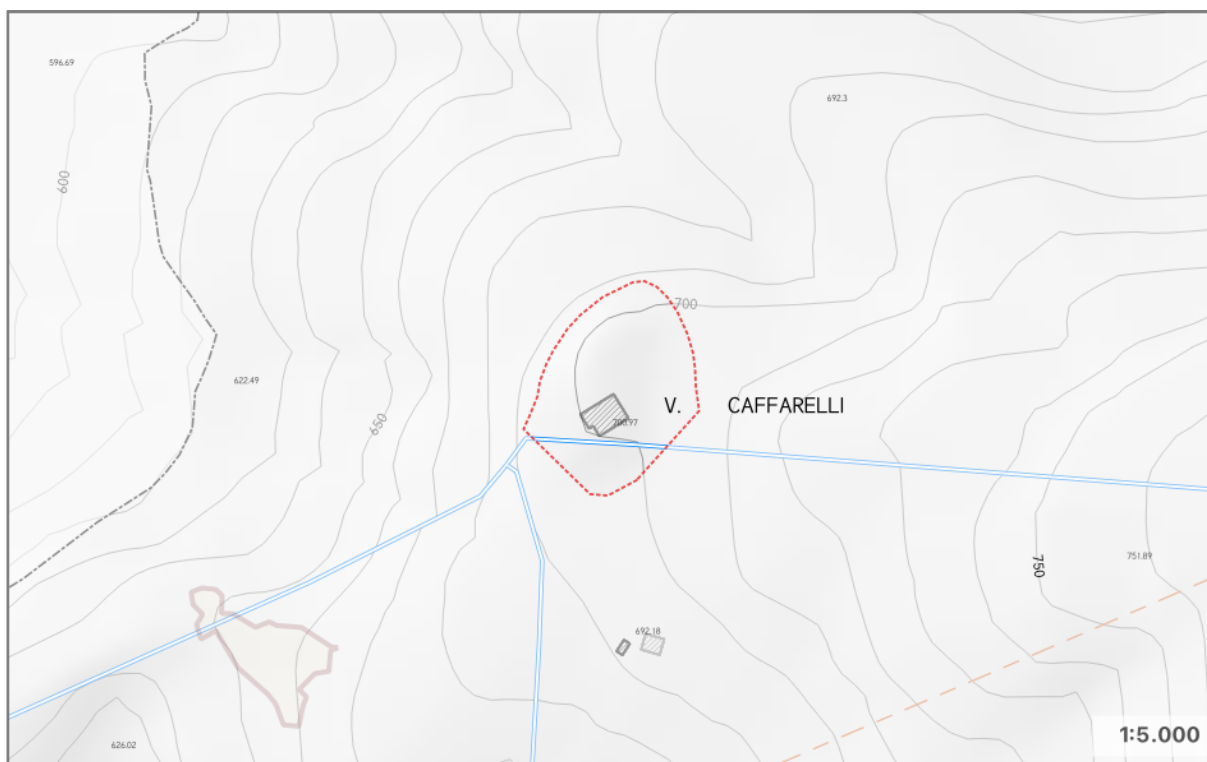
Immobili ed aree di notevole interesse (D.Lgs 42/2004, art. 136): Area panoramica dei Comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (G.U. 289-1964)	
Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142): Comma 1, lett. b) – TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI Comma 1, lett c) – FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA Comma 1, lett. g) – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI	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.)	

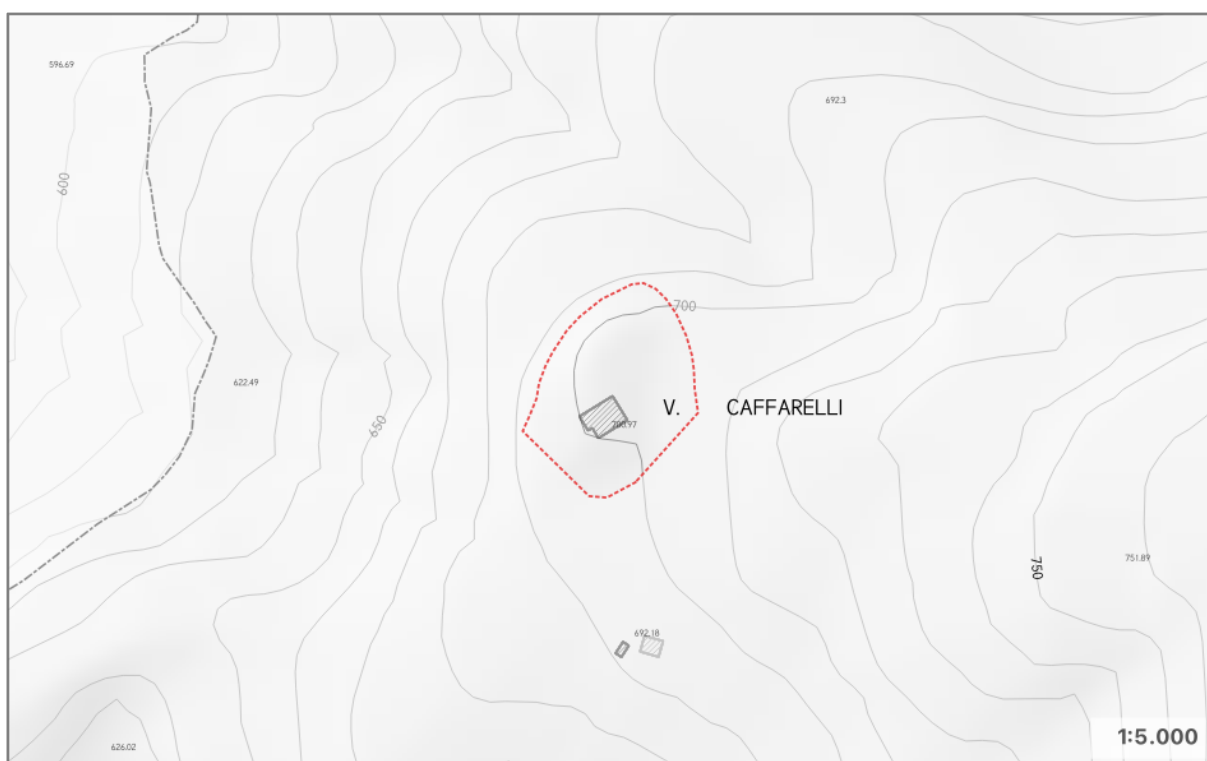
PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

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	
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE

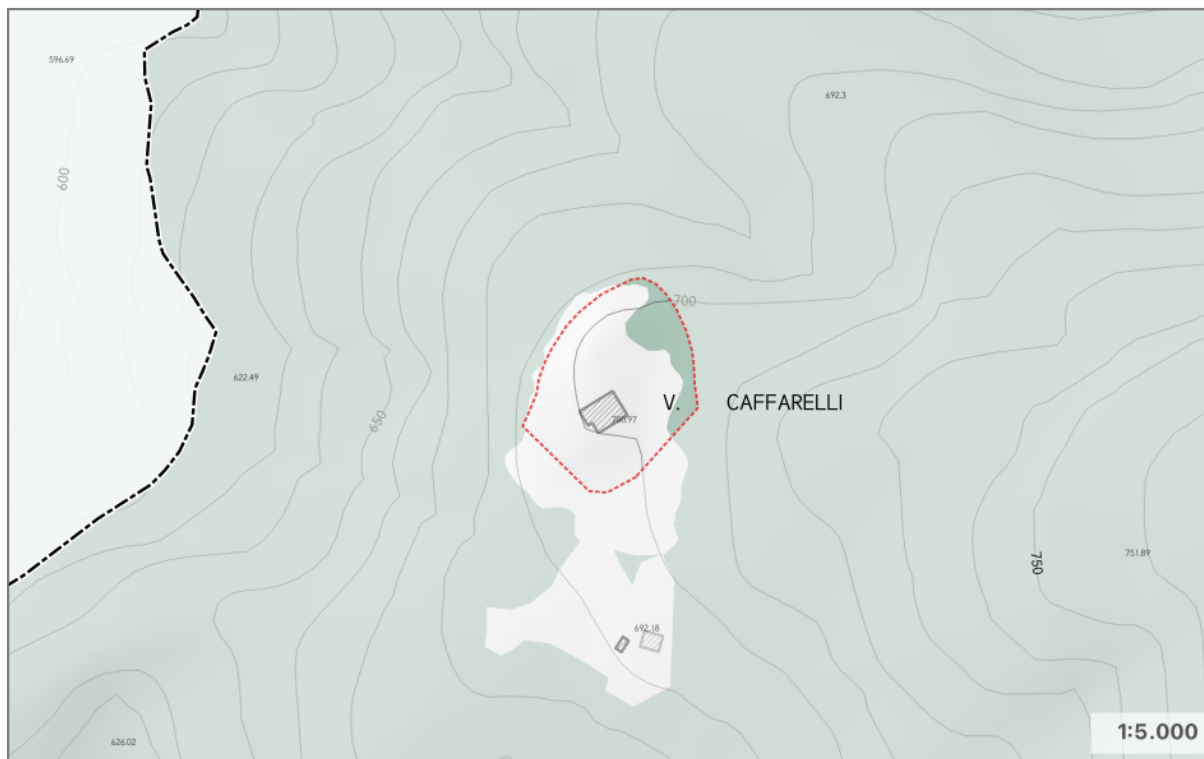
ESTRATTI CARTOGRAFICI DAL PIANO STRUTTURALE



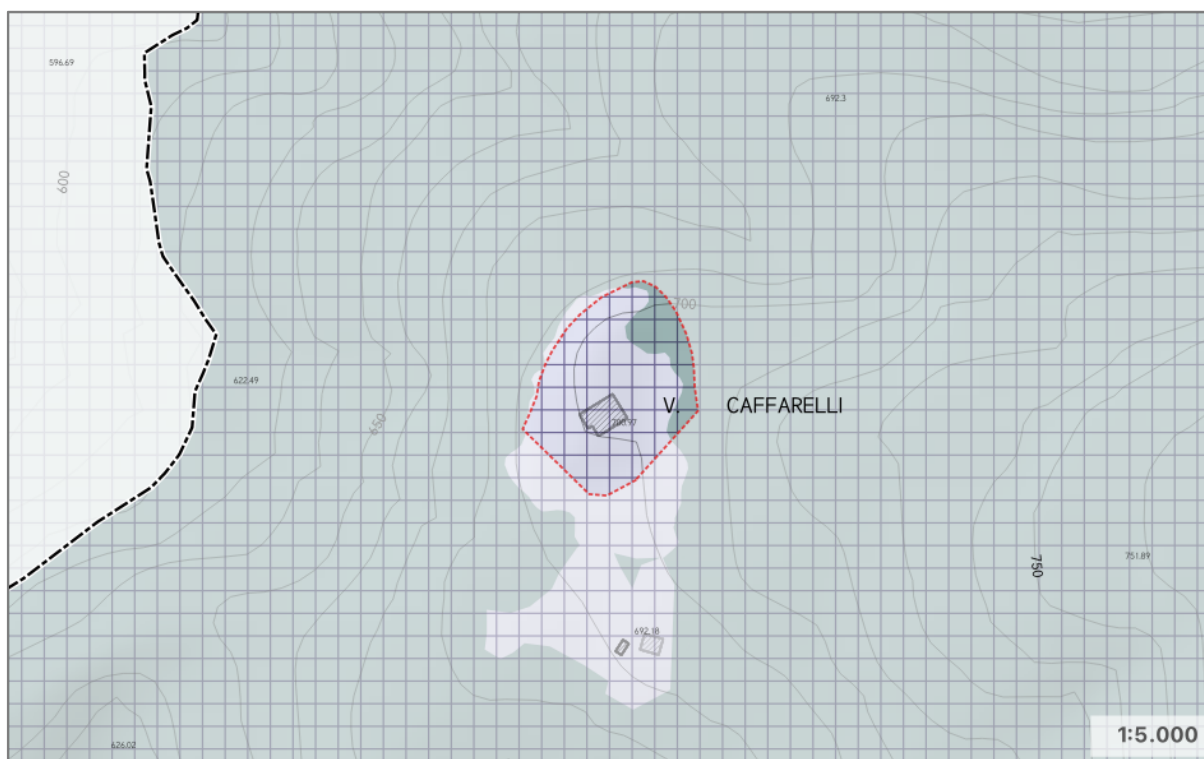
Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E03 – reti e detrattori" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



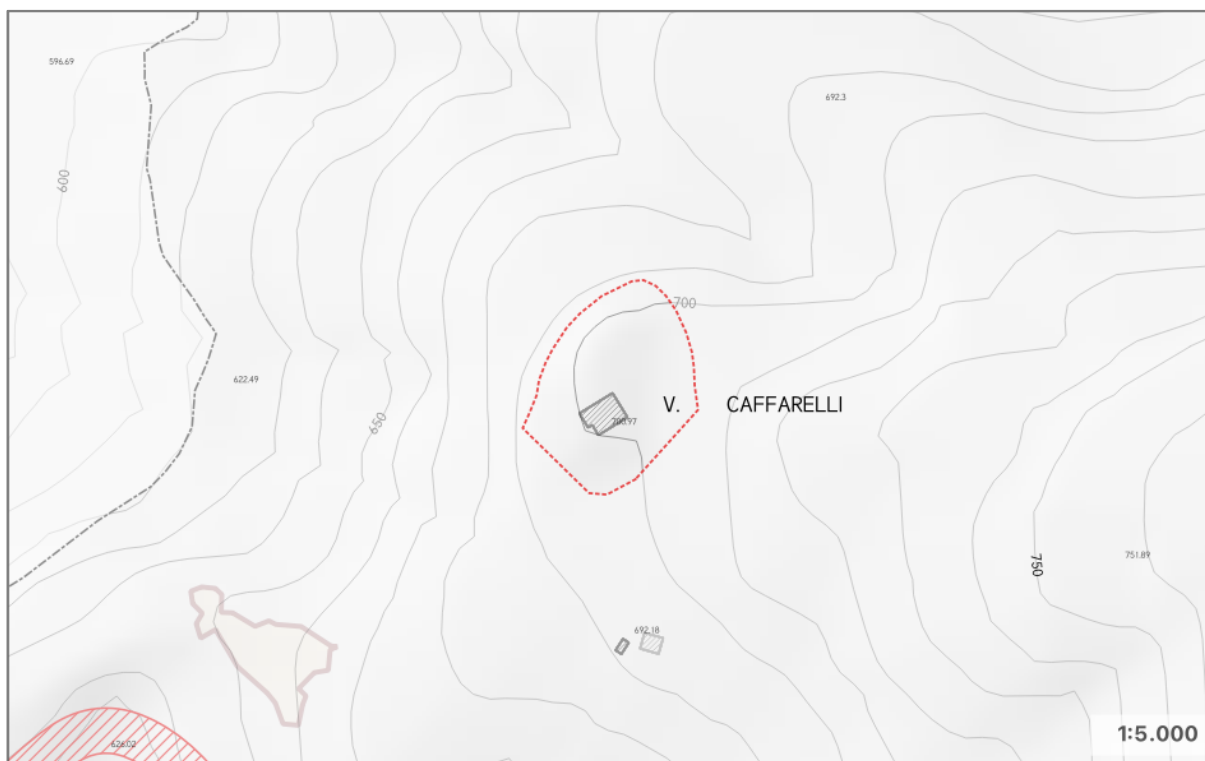
Estratto della Tavola del PSI "PSI_QC_E08 – aree naturali protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



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

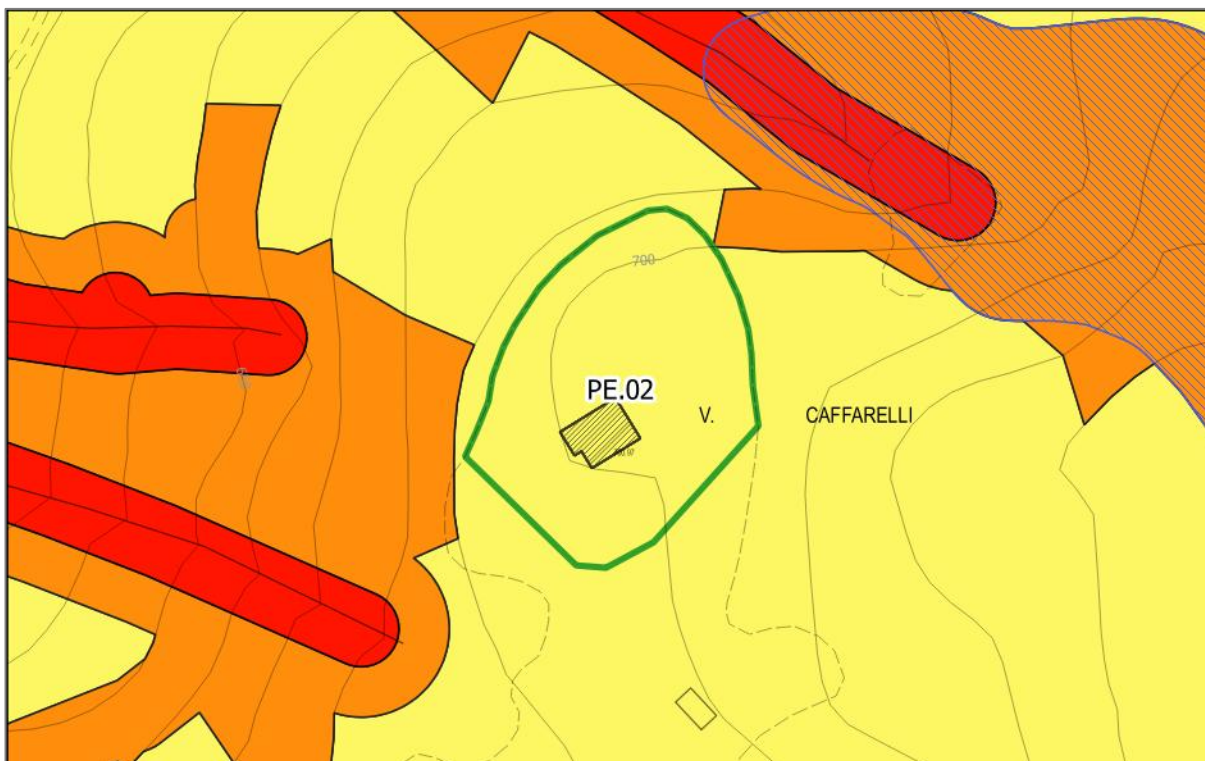
GEOLOGIA E LITOLOGIA	Debole copertura di rimaneggiamento sulla formazione delle arenarie di monte Senario (SEN).
GEOMORFOLOGIA	L'area è posta in posizione cacuminale con pendenza media, soggetta a erosione superficiale nei tratti di versante circostanti.
SISMICA	Assenza di studi di microzonazione sismica.
IDROGEOLOGIA	Terreni a media permeabilità per fatturazione; a scala maggiore possono contenere falde profonde in condizioni di bassa vulnerabilità.
IDROLOGIA E IDRAULICA	-

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

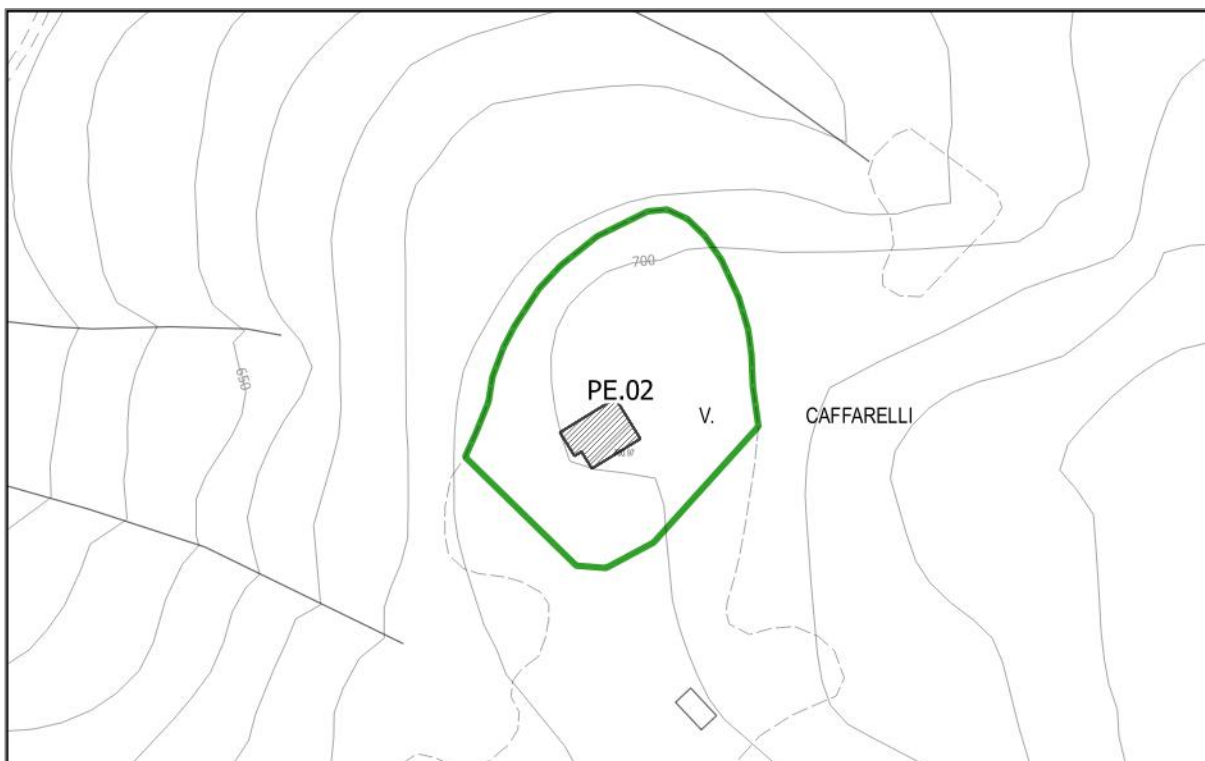
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2	Pericolosità media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate nel PSI
PERICOLOSITA' SISMICA	n.d.	
PERICOLOSITA' PGRA	-	L'area risulta esterna alle perimetrazioni della Pericolosità da alluvioni riportate PGRA

CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI	Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate al rispetto delle norme vigenti in materia: attualmente NTC2018 e DGRT 1R/2022.
RISCHIO DA ALLUVIONI	Non sono previste specifiche condizioni di fattibilità
ASPETTI SISMICI	Si richiede che in sede di PUC e vengano svolti specifici studi finalizzati alla definizione della classe di pericolosità sismica locale e conseguentemente alla definizione del modello sismico locale secondo quanto richiesto dal DPGR 5R/2020.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Si richiede l'applicazione delle norme di settore in fase di cantiere.



Pericolosità geologica



Pericolosità sismica

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
• Art. 1.1.5. • Art. 2.7.	• In fase di realizzazione salvaguardare gli individui arborei circostanti l'immobile, dando particolare rilevanza agli individui di dimensione maggiore e dotate di stato vegetativo migliore

Legende estratti cartografici

Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale

Tavola del PSI "PSI_QC_E03 – reti e detrattori"

	Confini comunali	Detrattori	
	Fiumi e laghi principali	Area cimiteriale	
	Fossi e torrenti		detrattore
	Perimetro del Territorio Urbanizzato		Area percorsa da incendio (agg. 2022)
Reti			Sito interessato da Procedimento di Bonifica (fonte SISBON)
Rete ferroviaria			Area di conferimento rifiuti
	Linea ferroviaria	Siti estrattivi	
	Stazione ferroviaria		Sito inattivo
Rete elettrica			Giacimento
	Rete di trasmissione ad Alta Tensione	Aree critiche (per tipo di degrado)	
	Rete di trasmissione a Media Tensione		Urbanistico
	Sottostazione elettrica		Socio-economico
Impianti di produzione elettricità da fonti rinnovabili			Paesaggistico
	Impianti realizzati		
	Impianti in fase progettuale o di prossima realizzazione		
Rete di distribuzione del gas metano			
	Rete di distribuzione del gas metano		
Rete di distribuzione idrica			
	Opera di captazione		
	Rete di distribuzione idrica		
	Rete fognaria		
Impianti radio-base (fonte CIRCOM-ARPAT, agg. 2022)			
	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	Attrezzature e servizi	
	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)
Fiumi e fossi (fonte CTR Toscana agg. 2016)			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)		
Attingimenti di acque destinate al consumo umano (fonte Publiacqua agg. 2021)			
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)			
	Pozzi		
	Sorgenti		
	Captazioni da corso d'acqua		
Ferrovie (fonte CTR Toscana agg. 2016)			
	Stazioni ferroviarie		
	Linee ferroviarie		
	Fascia di rispetto ferroviaria (30m - DPR 753/1980)		
Strade (fonte CTR Toscana agg. 2016)			
	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		
Catasto incendi boschivi (agg. 2021)			
Aree boscate percorse dal fuoco e sui pascoli entro i 50 metri (LR 39/2000)			
Elettrodotti (fonte CTR Toscana agg. 2016)			
	Elettrodotto aereo ad alta tensione		
	Fascia di rispetto elettrodotto (DPA 28m - L 36/2001 e DM 29/05/2008)		
Metanodotti (fonte SINFI agg. 2023)			
	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

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

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