

COMUNE DI FIESOLE

SINDACO

Anna Ravoni

ASSESSORE AL TERRITORIO

Iacopo Zetti

DIPARTIMENTO URBANISTICA

Responsabile del Procedimento e

Responsabile Dipartimento Urbanistica

Luca Nespolo *(fino al 15 Dicembre 2020)*

Francesco Tronci *(dal 16 Dicembre 2020)*

COLLABORATORI

Matteo Piccioli

Ambra Conti

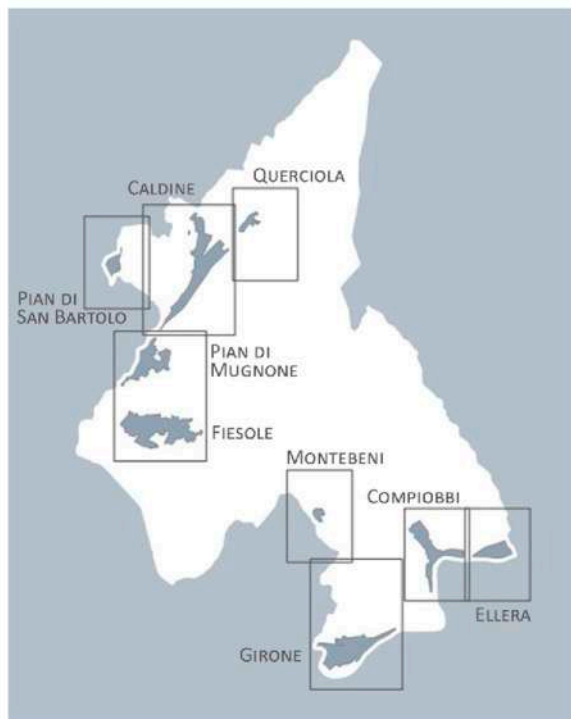
Chiara Puccini

Angela Rosi

Valentina Innocenti

ALTRI COLLABORATORI

Federica Maranghi *(dal 6.09.2021 al 30.06.2022)*



PROFESSIONISTI ESTERNI

Gianfranco Gorelli (coordinamento generale)

ASPETTI URBANISTICI

Gianfranco Gorelli

Michela Chiti

Chiara Nostrato

Alessandra Pacciani

ASPETTI ARCHEOLOGICI

ATS enterprise

Francesco Pericci

ASPETTI AGRONOMICI - FORESTALI

Ilaria Scatarzi

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

GEO ECO Progetti

Gabriele Grandini

Eros Aiello

MODELLAZIONE IDRAULICA

WEST SYSTEM Srl

David Settesoldi

ASPETTI GIS

Chiara Nostrato

Ilaria Scatarzi

ASPETTI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA

Fabio Turcheschi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

Lorenzo Bartali

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Giulia Fiorentini *(fino al 25 febbraio 2019)*

ASPETTI GIURIDICO AMMINISTRATIVI

Giacomo Muraca

DIS.05 - Disciplina delle aree di trasformazione

Sommario

AREE DI TRASFORMAZIONE - NELL'U.T.O.E. 1: Valle del Mugnone

TR_01.1 Pian di Mugnone – Area Cooperativa Ferrovieri
TR_01.2 Caldine - Bersaglio
ID_01.1 Caldine – Ricci
TRp_01.1A Caldine – Palazzetto dello sport
TRp_01.1B Caldine – Palazzetto dello sport
PUC_01.1 - Querciola
PUC_01.2 Pian di San Bartolo
TRp_01.2 - Pian di San Bartolo – Area sportiva

AREE DI TRASFORMAZIONE - NELL'U.T.O.E. 2: Fiesole

TRp*_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto
RQ_02.1 Fiesole – Convento delle Clarisse
RQ_02.2 Fiesole – Hotel Villa Aurora
PUC_02.1 Fiesole - Ex ospedale Sant'Antonino
RQ_02.4 Fiesole – Poggio Sereno
PUC_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro

AREE DI TRASFORMAZIONE - NELL'U.T.O.E. 3: Valle dell'Arno

RQ_03.1 Compiobbi – Ex Galvanotecnica
TRp_03.1 – Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali
ID_03.1 - Anchetta

ALLEGATO: ABACO MATERIALI E FINITURE

Premessa

Il presente elaborato è parte integrante del Piano Operativo ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal P.O.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel P.O. di Fiesole, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento.

Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un inquadramento su foto aerea del 2016.

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
--------------	----------------	--------------------

Nel campo "SIGLA SCHEDA" è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco.

Il codice è composto da una parte testuale ed una numerica: quella testuale sintetizza la tipologia di intervento (in riferimento all'art. 73 delle Norme tecniche di attuazione di cui all'elaborato DIS06 del Piano Operativo) mentre quella numerica si riferisce alla numerazione dell'U.T.O.E. dove ricade l'intervento, seguito da un punto ed un numero progressivo.

Le sigle delle tipologie di intervento possono essere così schematizzate:

Tipologia Intervento	
ID	Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto
TR	Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo
TRp	Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune
TRp*	Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione
PUC	Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014
RQ	Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)

Nel campo "LOCALIZZAZIONE" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale.

Nel campo "DESTINAZIONE D'USO", sono sintetizzate le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

DESTINAZIONE D'USO	
R	RESIDENZIALE
TR	TURISTICO RICETTIVA
P	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
D	DIREZIONALE e SERVIZI
S	STANDARD
C	COMMERCIALE

A seguire la scheda riporta i dati urbanistici di progetto dell'area e delle caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno schema grafico progettuale per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse, con relativa legenda che ne esplicita le prescrizioni: gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto attiene la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati. In fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto.

Nelle aree di trasformazione è indicata, ai soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto dal permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

Le sezioni successive riguardano la vincolistica presente nell'area: sono riportati gli estratti cartografici delle tavole dei vincoli del Piano Strutturale con sovrapposto il perimetro dell'area di trasformazione. Vengono poi evidenziati in forma tabellare i vincoli presenti e se ne descrivono le prescrizioni conseguenti, anche ai fini paesaggistici.

Viene inserita, a titolo esemplificativo e per una verifica paesaggistica, la simulazione di un potenziale intervento.

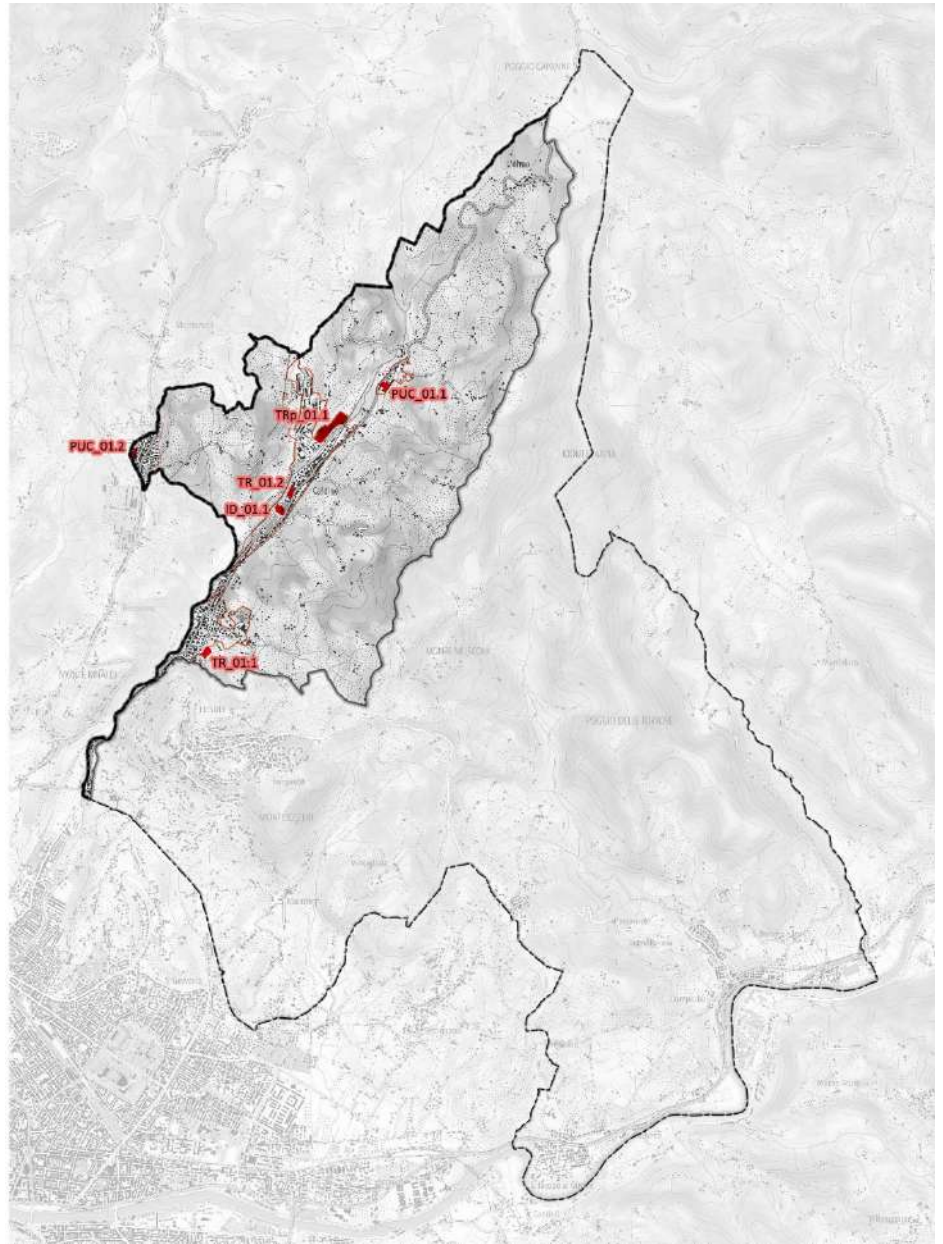
Seguono le prescrizioni di carattere archeologico, concertate tra lo studio A.T.S., responsabile per la sezione Archeologia del gruppo di progettazione incaricato e la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato.

L'ultima sezione riguarda la VALUTAZIONE AMBIENTALE a cura del gruppo di progettazione incaricato.

Costituiscono parte integrante del presente documento le prescrizioni di cui all'elaborato - F0 – Relazione tecnica sulla fattibilità ex R.R. n. 5/R (Geo Eco Progetti, marzo 2021).

U.T.O.E. 01							
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR_01.1 Pian di Mugnone – Area Cooperativa Ferrovieri	<i>Pian di Mugnone</i>	R	TR	P	D	S	C
TR_01.2 Caldine - Bersaglio	<i>Caldine - Bersaglio</i>	R	TR	P	D	S	C
ID_01.1 Caldine – Ricci	<i>Caldine</i>	R	TR	P	D	S	C
TRp_01.1A Caldine – Palazzetto dello sport	<i>Caldine</i>	R	TR	P	D	S	C
TRp_01.1B Caldine – Palazzetto dello sport	<i>Caldine</i>	R	TR	P	D	S	C
PUC_01.1 - Querciola	<i>Querciola</i>	R	TR	P	D	S	C
PUC_01.2 Pian di San Bartolo	<i>Pian di San Bartolo</i>	R	TR	P	D	S	C
TRp_01.2 - Pian di San Bartolo – Area sportiva	<i>Pian di San Bartolo</i>	R	TR	P	D	S	C
U.T.O.E. 02							
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRp*_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto	<i>Fiesole - Borgunto</i>	R	TR	P	D	S	C
RQ_02.1 Fiesole – Convento delle Clarisse	<i>Fiesole</i>	R	TR	P	D	S	C
RQ_02.2 Fiesole – Hotel Villa Aurora	<i>Fiesole</i>	R	TR	P	D	S	C
PUC_02.1 Fiesole - Ex ospedale Sant'Antonino	<i>Fiesole</i>	R	TR	P	D	S	C
RQ_02.4 Fiesole – Poggio Sereno	<i>Fiesole - Poggio Sereno</i>	R	TR	P	D	S	C
PUC_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro	<i>Vincigliata</i>	R	TR	P	D	S	C
U.T.O.E. 3							
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ_03.1 Compiobbi – Ex Galvanotecnica	<i>Compiobbi</i>	R	TR	P	D	S	C
TRp_03.1 – Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali	<i>Compiobbi</i>	R	TR	P	D	S	C
ID_03.1 - Anchetta	<i>Anchetta</i>	R	TR	P	D	S	C

AREE DI TRASFORMAZIONE nell' U.T.O.E. 1: Valle del Mugnone



SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
TR_01.1	Pian di Mugnone <i>Area cooperativa ferrovieri</i>	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Area di margine urbano a sud del centro abitato di Pian di Mugnone, in adiacenza all'area ferroviaria. E' un'area vocata ad un intervento residenziale da più di 35 anni (progetto approvato con D.G.R. 11874 del 05.11.1984) la cui fattibilità geologico idraulica è demandata alla specifiche condizioni previste dalla normativa di settore, riportate nell'apposita sezione della scheda.



FINALITA'

L'intervento persegue le seguenti finalità:
- riordino fondiario e realizzazione di insediamento residenziale con parcheggi e verde. Riduzione dei mq di superficie edificabile rispetto al progetto originario ed introduzione di una quota di ERS.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	5.810 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	912 mq

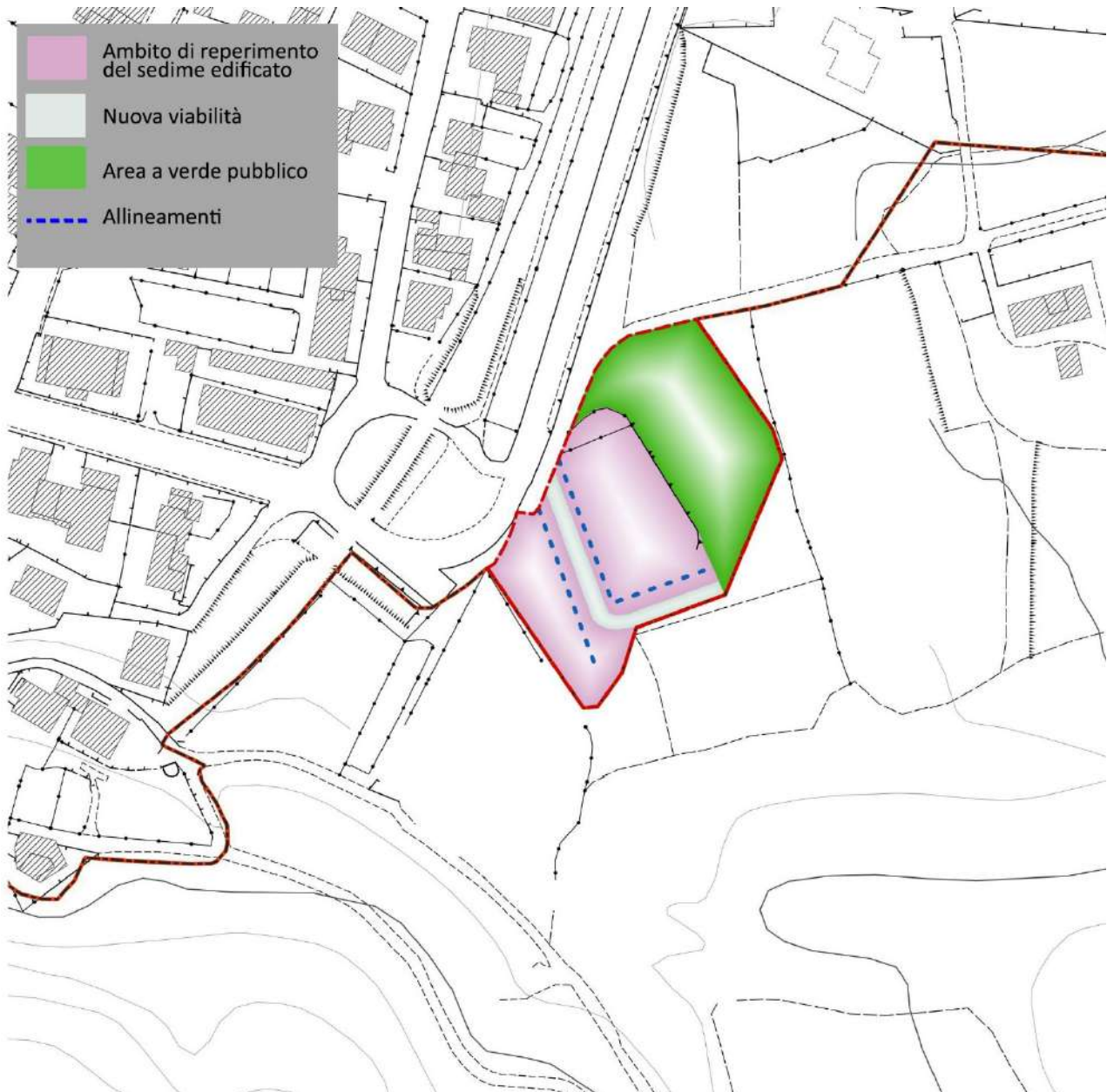
DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	0,25
Abitanti equivalenti insediabili	44
Superficie edificabile (S.E.)	1.500 mq (di cui 30% destinata ad ERS per una S.E. di 390 mq)
Altezza massima alla gronda	2 piani f.t. oltre semi interrato, e comunque non superiore a 9 metri

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano Attuativo
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Le aree che nello schema grafico progettuale a seguire sono contraddistinte come "verde pubblico" e "nuova viabilità" sono aree a cessione gratuita."

	<p>STANDARD PO: 24 mq/ab $38 \times 24 = 912 \text{ mq}$ Da schema grafico seguente le aree a standard sono verificate.</p>
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% (art. 27 della NTA) per una S.E. di 390 mq
Disposizioni particolari	Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità come indicata nello schema grafico seguente.



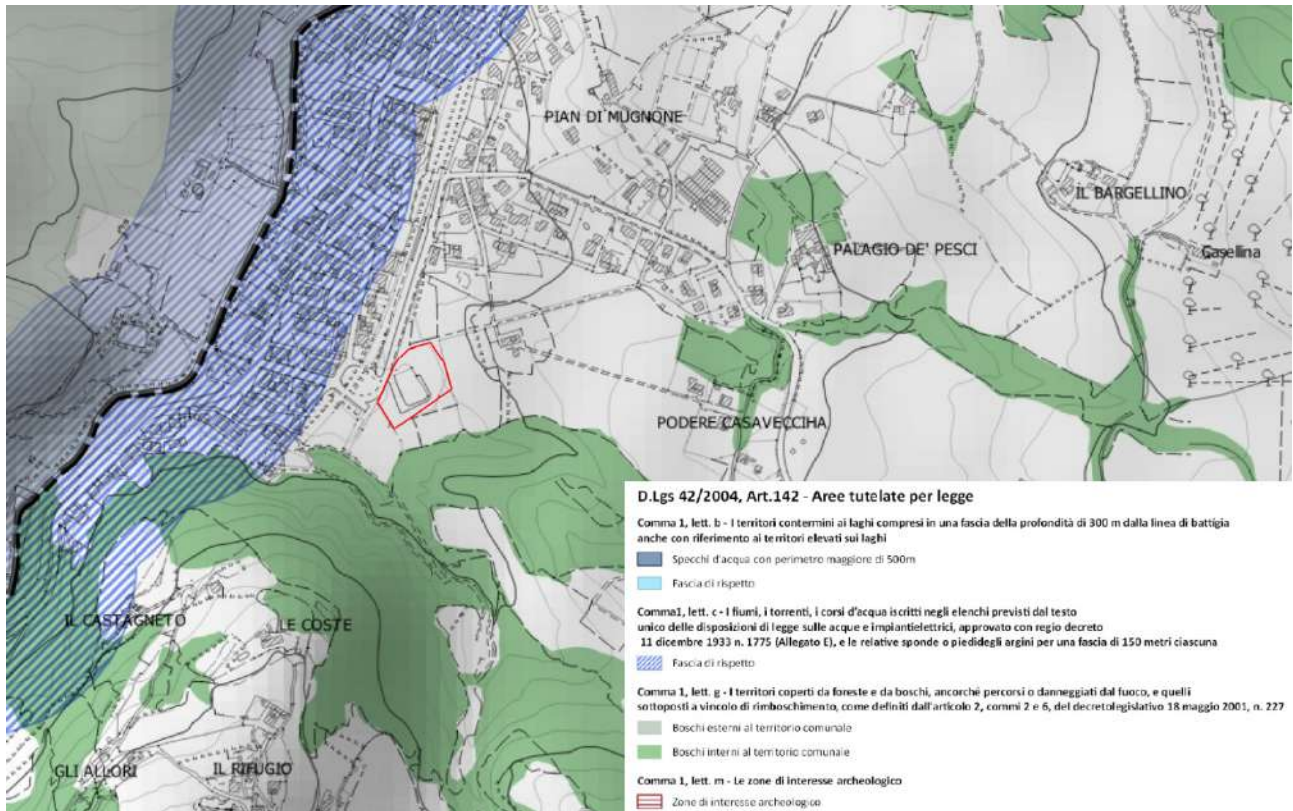
Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

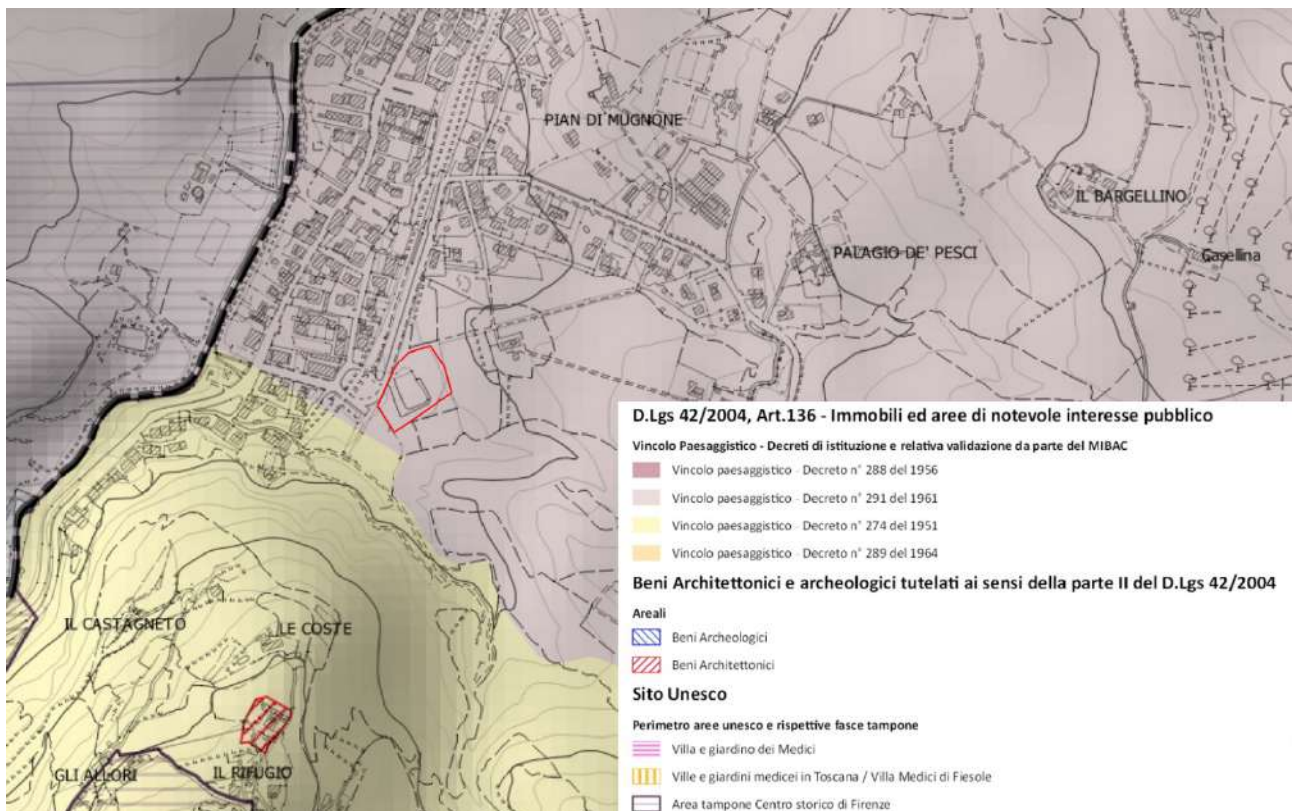
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

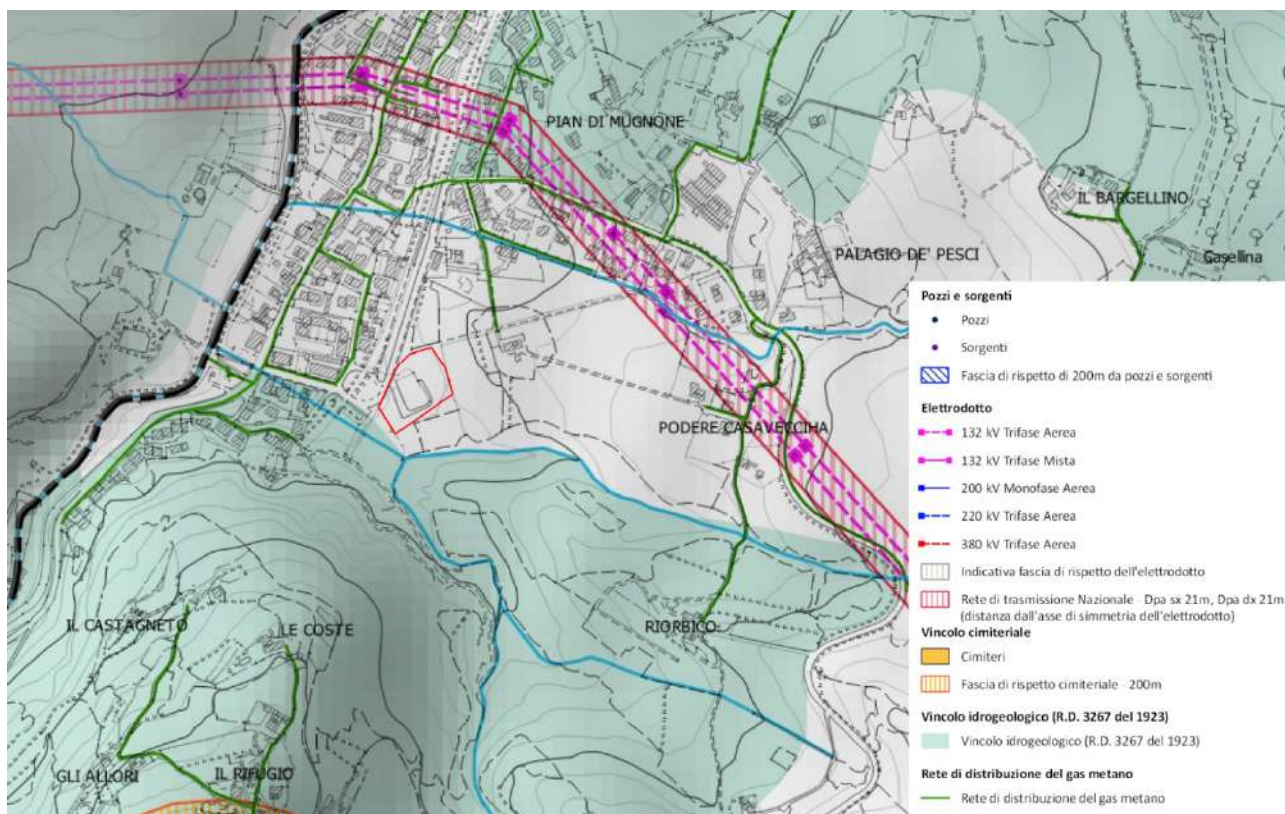
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze_*, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che si concentrino nella parte meridionale dell'area in stretta relazione con l'esistente via di Fontalla lasciando libero il versante collinare al fine di non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio.
- Dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno limitando sia gli interventi di sbancamento che gli interventi di riporto di terra a porzioni limitate del lotto fondiario.
- La disposizione dei nuovi interventi edilizi sul lotto non dovrà compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso la vallata come previsto nella simulazione progettuale della presente scheda.
- La disposizione degli spazi esterni privati e degli elementi compositivi – vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc... – non dovrà interferire con tale asse visuale.
- L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo.
- Sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- L'installazione di impianti o gli interventi per il risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio tali da non impattare con il contesto paesaggistico di riferimento.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TR_01.1 – PIAN DI MUGNONE



Fig.3 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

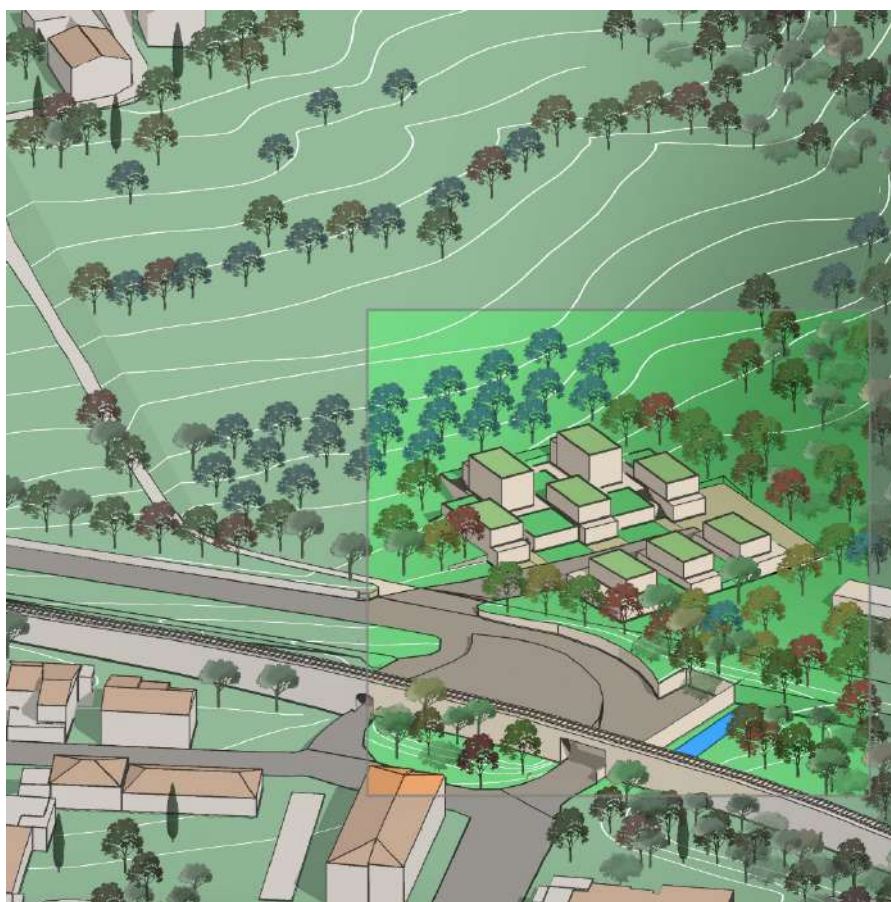
TR_01.1 – Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Riordino fondiario e realizzazione di insediamento residenziale con parcheggi e verde.

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra, che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori non è urbanizzata e che si trova in prossimità di un'area con ritrovamenti archeologici pregressi, il rischio archeologico relativo è **MEDIO**

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: TR_01.1

La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)

INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
II	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					

	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	Artificializzazione dei suoli agricoli	Consumo di suolo	L'area non è interessata dalla presenza di colture, bensì da arbusti e sterpaglie.	Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prevedere la realizzazione di dotazioni verdi arboree ed arbustive in continuità con gli elementi presenti nel territorio aperto e all'interno del tessuto urbano. ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento. ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
Residenziale					mq 1.300,00		
Industriale e artigianale					mq 0,00		
Commerciale					mq 0,00		
Turistico ricettivo					mq 0,00		
Direzionale e servizi					mq 0,00		
Standard	mq 912,00						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Abitanti	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	<p>2965,63</p> <p><i>mc/anno</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane

Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata) Area servita da impianti di depurazione: (Presente, ma adeguatezza nei confronti della trasformazione da verificare) Criticità: - Scolmatori da allargare - Il depuratore presente accoglie i reflui della frazione e di Caldine (capacità 6400 A.E.)	Maggiore pressione su impianti di depurazione	0,17	<ul style="list-style-type: none"> ● Obbligo di verificare l'effettiva capacità residua del depuratore presente ed in funzione di questo ambito: 1) - (capacità residua depuratore sufficiente) Obbligo di allacciarsi alla pubblica fognaria secondo i criteri di cui all'art.17 del regolamento idrico; 2) - (capacità residua depuratore non sufficiente) Per interventi esclusi dall'applicazione dell'art.17 del regolamento idrico provvedere autonomamente alla depurazione a piè d'utenza attivando le procedure di autorizzazione allo scarico/AUA 	
					l/s		
Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.						
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.						
Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Abitanti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto (a circa 60-70m) e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	17793,75	<ul style="list-style-type: none"> ● obbligo di realizzazione dell'allaccio alla rete del metano più vicina. ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. 	
					<i>Kwh/giorno x anno</i>		18078,13
Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il 	
					RU		19,25
							<i>Kg/ab*anno</i>
					RD		12,69
<i>Kg/ab*anno</i>							

							corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Abitanti/traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
TR_01.2	Caldine <i>Bersaglio</i>						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area è localizzata lungo strada e in posizione interstiziale tra un tessuto produttivo verso sud e un tessuto residenziale verso nord. In posizione opposta alla strada l'area presenta delle aree a verde che degradano verso l'alveo del Mugnone.
---------------------------------	---



FINALITA'	La previsione attiene alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata e in quota parte sociale, a completamento dell'esistente tessuto.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	3.865 mq
Superficie fondiaria	761 mq
Superficie a cessione	3.104 mq

DIMENSIONAMENTO

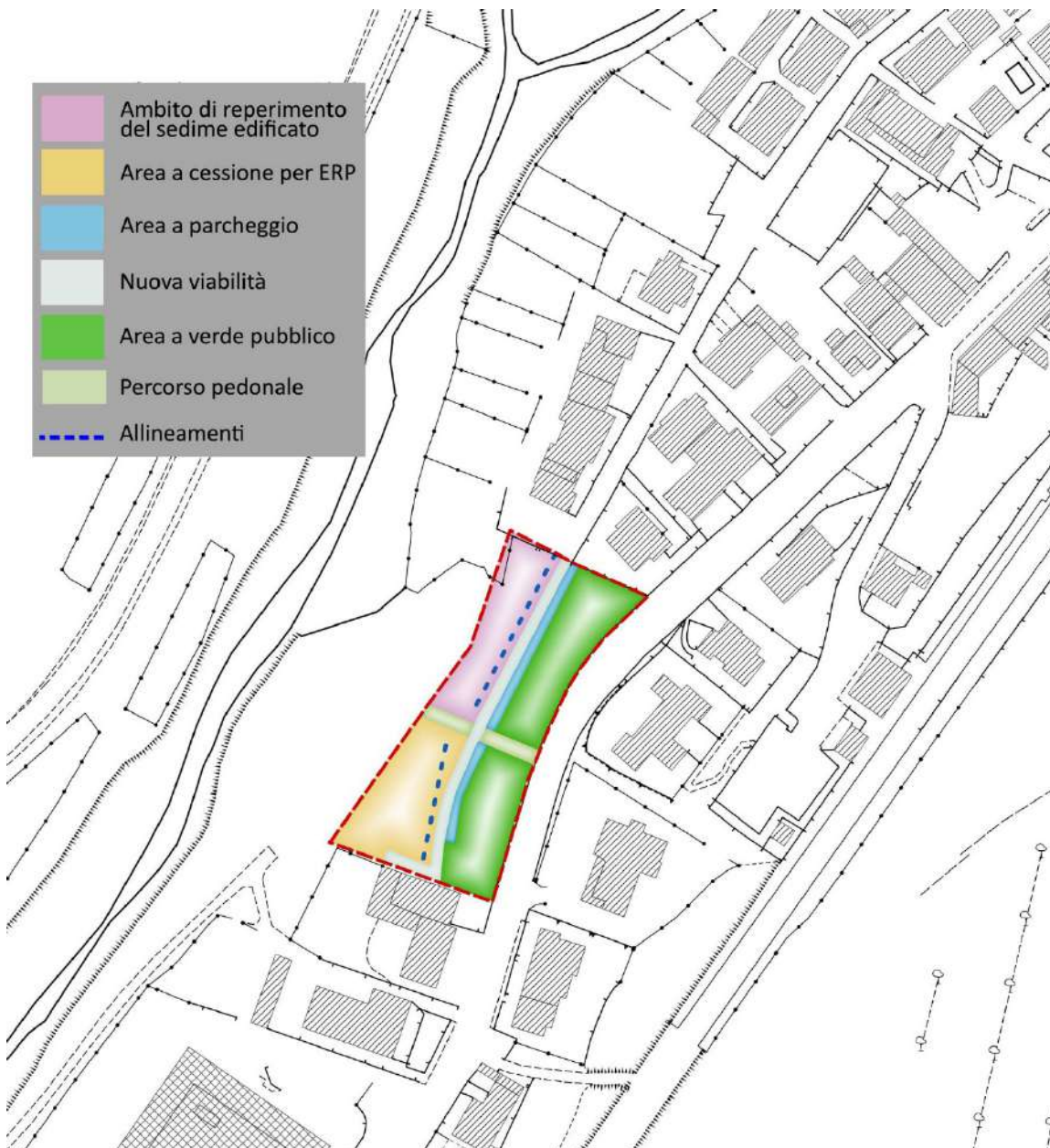
Indice territoriale	0,25
Abitanti equivalenti insediabili	20
Superficie edificabile (S.E.)	700 mq (di cui 210 mq destinati ad ERS).
Altezza massima alla gronda	2 piani f.t. oltre semi interrato, e comunque non superiore a 9 metri

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano Attuativo
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Le aree che nello schema grafico progettuale a seguire sono contraddistinte come "nuova viabilità", "aree a parcheggio", "verde pubblico", "percorso pedonale" e "area a cessione per ERS" sono aree a cessione gratuita. E' ammessa, previo accordo con l'Amministrazione e fermi i parametri dimensionali indicati nella presente scheda, diversa articolazione delle aree in questione così come delle aree oggetto di edificazione, anche in ragione di eventuali vincoli sussistenti sull'area.

	<p>STANDARD PO: 24 mq/ab $20 \times 24 = 480$ mq Da schema grafico seguente le aree a standard sono verificate.</p>
Edilizia residenziale sociale	<p>Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% (art. 27 della NTA) per una S.E. di 210 mq. La quota destinata ad ERS può essere monetizzata.</p>
Disposizioni particolari	<p>Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità come indicata nello schema grafico seguente.</p> <p>Il privato attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale un'area pari al 22,5% della superficie di 3.865 mq dell'area di trasformazione, per mq 870, quale meglio individuata nel seguente schema grafico, per la realizzazione di interventi ERP.</p> <p>L'area è attraversata da un torrente di cui alla LR 79/2012 e pertanto è soggetta al vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.</p>

Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

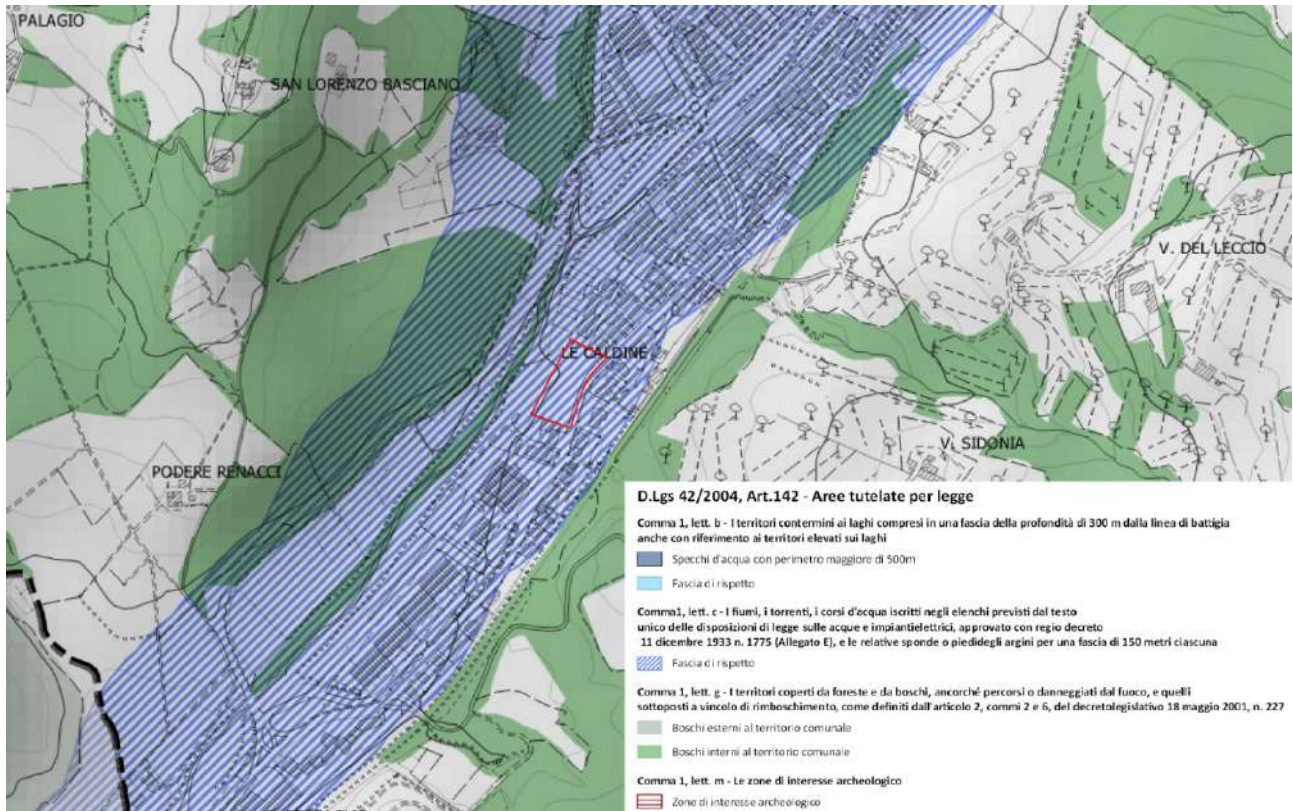


PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

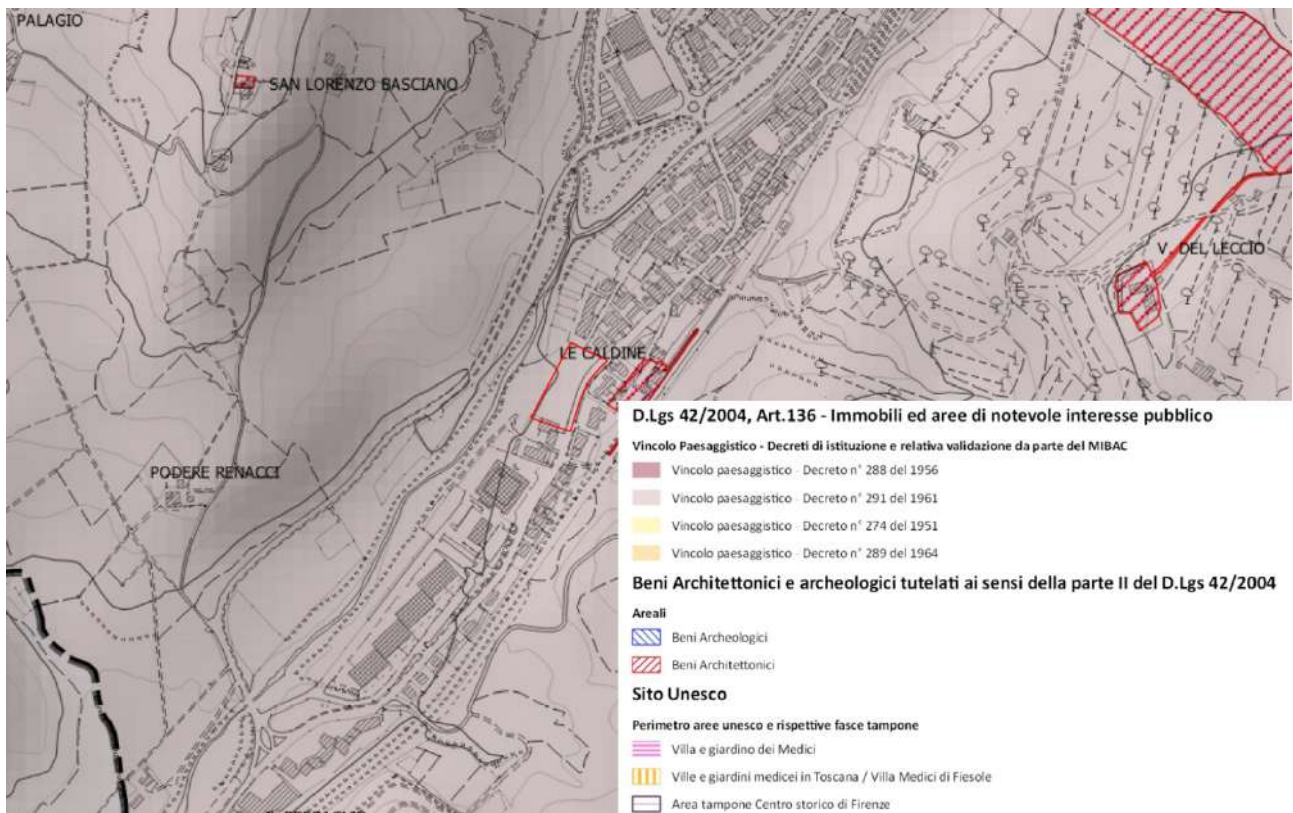
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

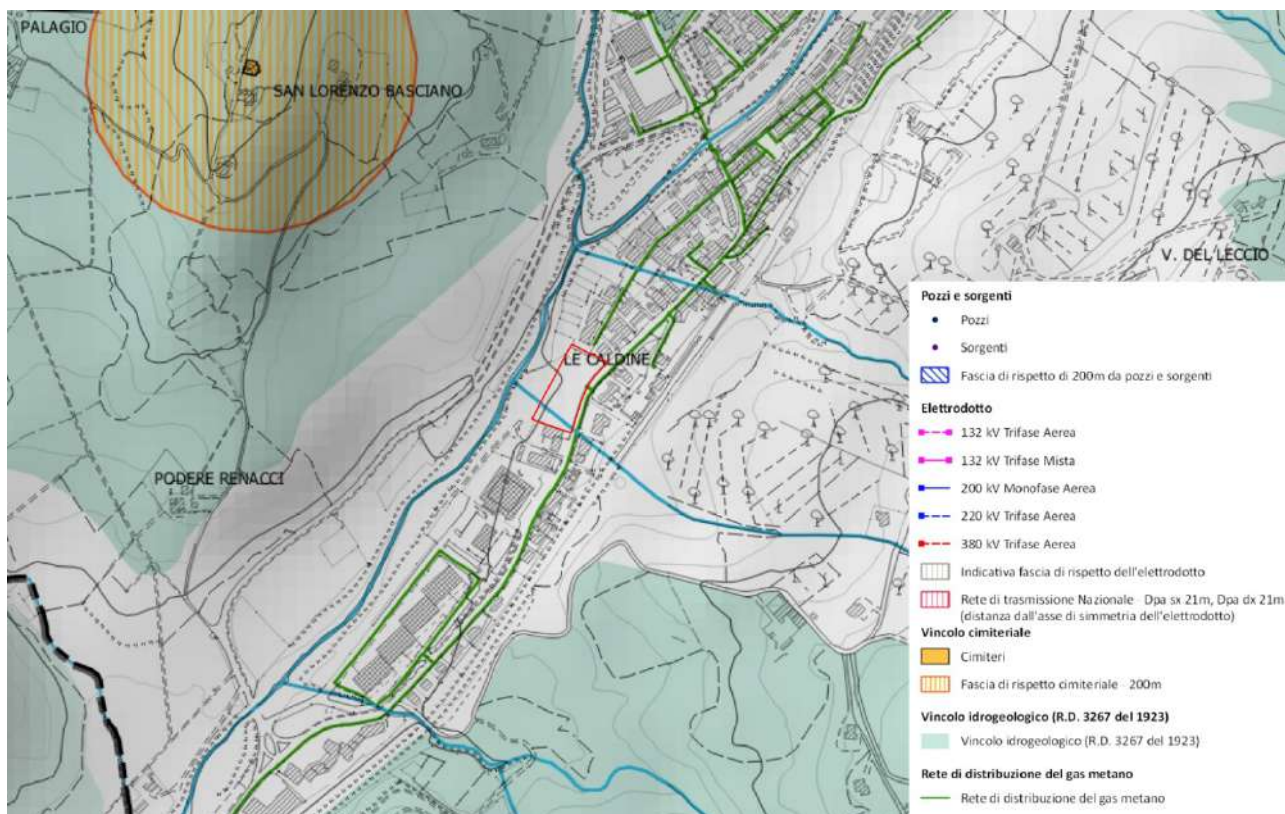
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- La realizzazione delle eventuali opere di accesso all'area fluviale (percorsi, arredi urbani, ecc.) non devono compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non deve essere impedita l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non deve essere impedita la possibilità di divagazione dell'alveo finalizzata al perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non deve essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari, valorizzando il rapporto con il torrente Mugnone grazie al percorso pedonale posto in posizione perpendicolare;
- non deve essere alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

L'area, ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze_*, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti del contesto fluviale e costruito con

particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva secondo gli schemi esemplificativi redatti;

- Dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno limitando sia gli interventi di sbancamento che gli interventi di riporto di terra a porzioni strettamente necessarie per l'intervento.
- La disposizione dell'edificio sul lotto dovrà perseguire gli allineamenti indicati nello schema grafico al fine di non compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso il torrente Mugnone.
- La disposizione degli spazi esterni privati e degli elementi compositivi - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc... – non dovrà interferire con tale asse visuale.
- L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio di fondovalle e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo.
- L'installazione di impianti o gli interventi per il risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio tali da non impattare con il contesto paesaggistico di riferimento.
- Il percorso pedonale verso il torrente Mugnone dovrà essere realizzato senza produrre l'impermeabilizzazione dei suoli privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TR_01.2 – CALDINE – Bersaglio



Fig.4 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

TR_01.2 – Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata e in quota parte sociale

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra, che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori non è stata oggetto di precedenti scavi e che si trova in prossimità di un'area con ritrovamenti archeologici pregressi, il rischio archeologico relativo è **MEDIO**

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



Simulazione progettuale



Simulazione sezione ambientale

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: TR_01.2							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo “ad energia quasi zero”, come previsto all’art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● E’ ammesso l’utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
II	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	Artificializzazione dei suoli agricoli	Consumo di suolo	L’area non è interessata dalla presenza di colture, bensì da arbusti e sterpaglie.	Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prevedere la realizzazione di dotazioni verdi arboree ed arbustive in continuità con gli elementi presenti nel territorio aperto e all’interno del tessuto urbano. ● Prediligere l’uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie
					Residenziale:	mq 700,00	
						Industriale e artigianale	mq 0,00
					Commerciale	mq 0,00	

					Turistico ricettivo:	mq 0,00	fondiaria (SF). ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento. ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
					Standard	mq 480,00	
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Abitanti	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	1502,94	● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
						mc/anno	
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata) Area servita da impianti di depurazione: (Presente, ma adeguatezza nei confronti della trasformazione da verificare) Criticità: - Scolmatori da allargare - Il depuratore presente accoglie i reflui della frazione e di Caldine (capacità 6400 A.E.)	Maggiore pressione su impianti di depurazione	0,09	● Obbligo di verificare l'effettiva capacità residua del depuratore presente ed in funzione di questa: 1) - (capacità residua depuratore sufficiente) Obbligo di allacciarsi alla pubblica fognaria secondo i criteri di cui all'art.17 del regolamento idrico; 2) - (capacità residua depuratore non sufficiente) Per interventi esclusi dall'applicazione dell'art.17 del regolamento idrico provvedere autonomamente alla depurazione a piè d'utenza attivando le procedure di autorizzazione allo scarico/AUA
						l/s	
Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.						
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.						

	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Abitanti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	9017,65	<ul style="list-style-type: none"> • obbligo di realizzazione dell'allaccio alla rete del metano più vicina. • Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
						<i>Kwh/giorno x anno</i>	
Incremento dei consumi di metano	9161,76						
	<i>mc/anno</i>						
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> • Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) • Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					RU	9,76	
						<i>Kg/ab*anno</i>	
					RD	6,43	
		<i>Kg/ab*anno</i>					
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Abitanti/traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
ID_01.1	Caldine Ricci						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area è localizzata lungo la viabilità principale della frazione di Caldine in posizione interstiziale all'interno di un tessuto produttivo mentre sul lato opposto dell'asse stradale, sul versante settentrionale, è presente un tessuto residenziale. Adiacente all'esistente area a parcheggio vi è un'area verde che degrada verso l'alveo del Mugnone.



FINALITA'	Intervento diretto per la realizzazione di un ampliamento del complesso produttivo esistente.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Industriale e artigianale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.640 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

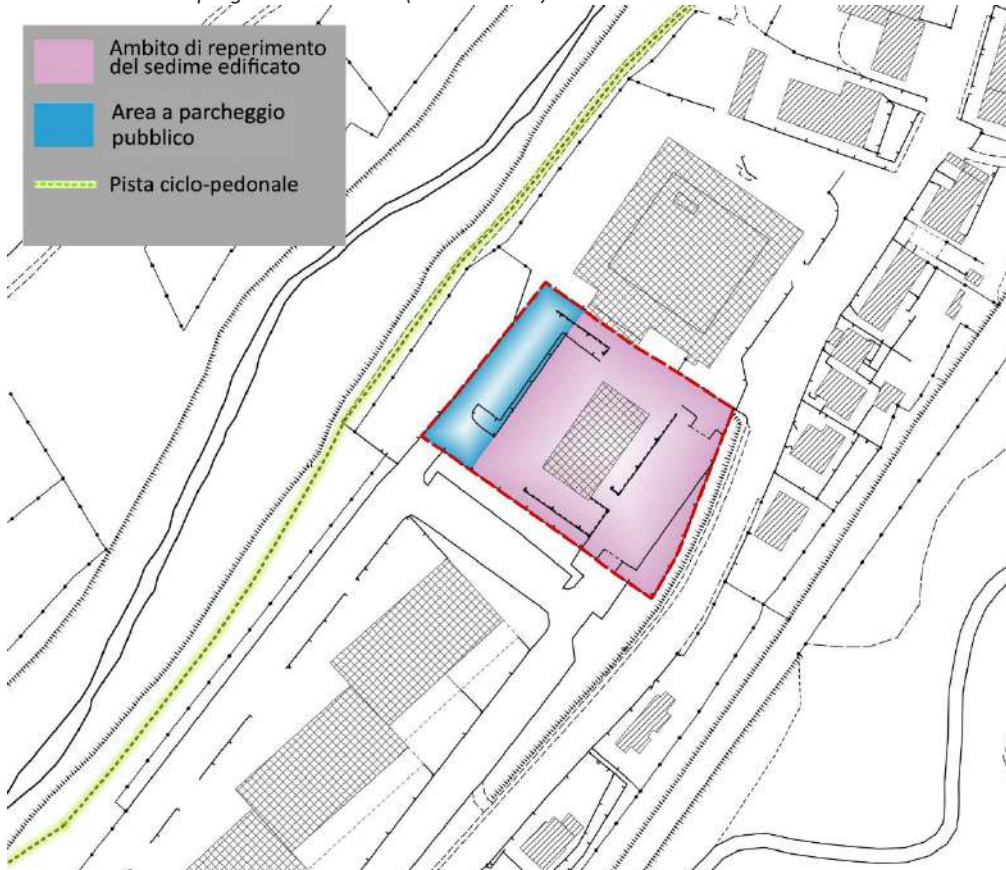
DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.100 mq oltre l'esistente
Altezza massima alla gronda	Pari a quella dell'edificio esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Lo standard per questa area produttiva, previsto in parcheggio pubblico, risulta verificato rispetto allo schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Reperimento parcheggi pertinenziali dovuti all'interno dell'area di trasformazione

Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)



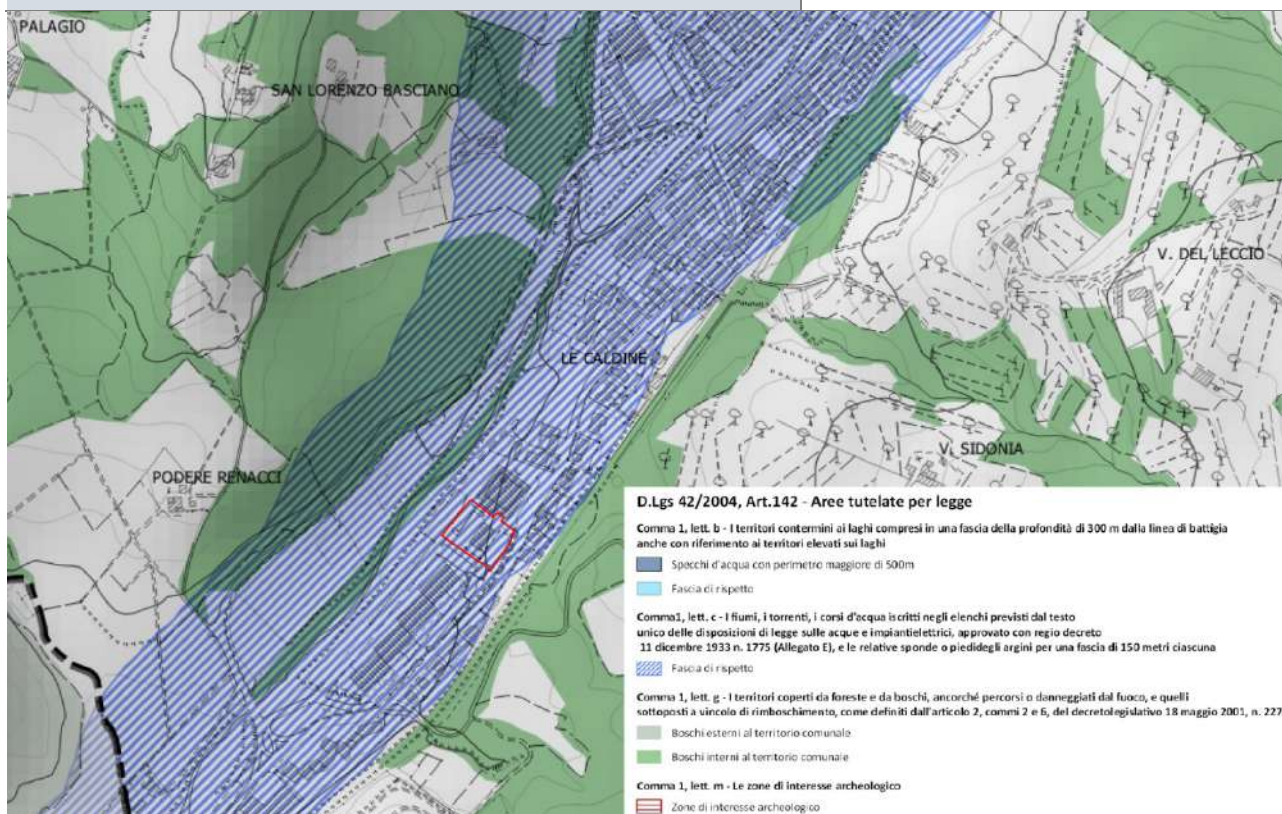
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE

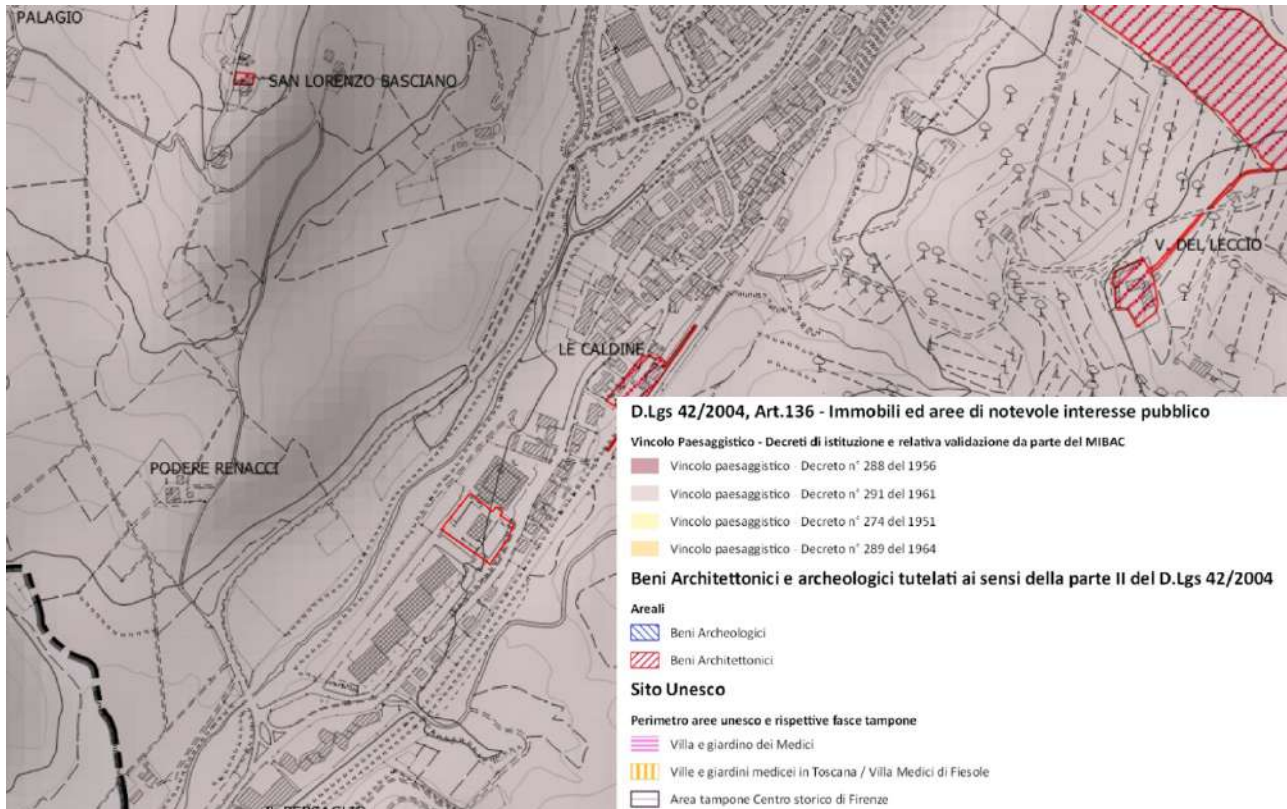
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

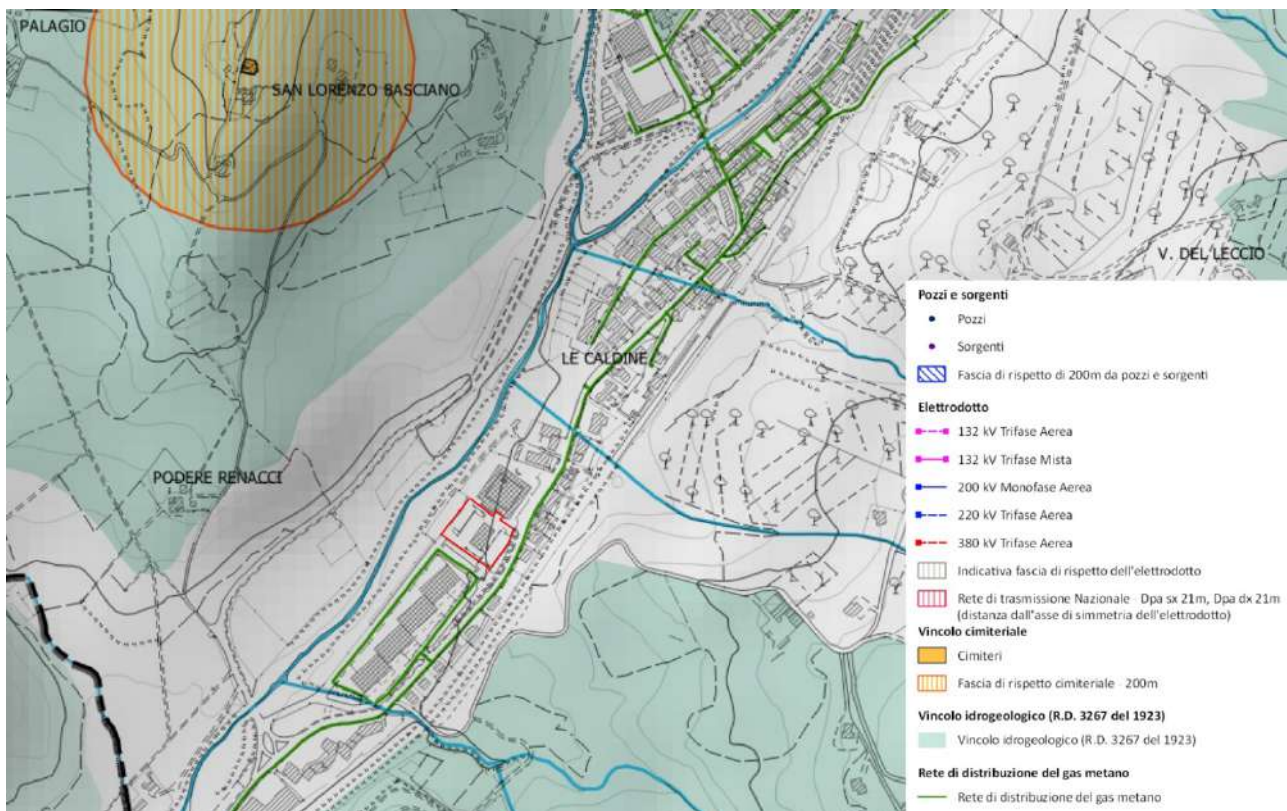
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere impedita l'accessibilità al torrente Mugnone, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali e della pista ciclo-pedonale lungo il corso d'acqua prevista dal Piano Operativo;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

L'area, ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze_*, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- La disposizione del nuovo edificio sul lotto non dovrà compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso il torrente Mugnone, rispettando l'altezza massima del fabbricato esistente e ammettendo come soluzione progettuale anche l'inserimento di un tetto giardino.

RESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

ID_01.1 – CALDINE – Ricci



Fig.5 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

ID_01.1 – Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto

Destinazione d'uso – *Industriale e artigianale*

Finalità – *Intervento diretto per la realizzazione di un ampliamento del complesso produttivo esistente.*

Rischio Archeologico Relativo – *Tenuto conto che la tipologia di intervento insiste su una zona già industrializzata e alterata a livello antropico, anche se l'area si trova in prossimità di ritrovamenti archeologici pregressi il rischio archeologico relativo è **BASSO***

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO DI RADDOPPIO DELLA STRUTTURA ESISTENTE AI FINI DI
UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: ID_01.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni industriali e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni industriali	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		● Attenersi ai più alti standard normativi in materia di emissioni.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione dell'ampliamento dell'area produttiva	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già urbanizzata e le superfici permeabili sono minime	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF), comunque non peggiorativo ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	Raddoppio struttura esistente	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
Standard	mq 0,00						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Lavoratori	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	<p>Non valutabile quantitativamente</p> <p><i>mc/anno</i></p>	● Impiegare per quanto possibile sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane, anche all'interno del ciclo produttivo se possibile.

Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Lavoratori	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata)	Maggiore pressione su impianti di depurazione	Non valutabile quantitativamente	<ul style="list-style-type: none"> ● Obbligo di verificare l'effettiva capacità residua del depuratore presente ed in funzione di questa: <ol style="list-style-type: none"> 1) - (capacità residua depuratore sufficiente) Obbligo di allacciarsi alla pubblica fognaria secondo i criteri di cui all'art.17 del regolamento idrico; 2) - (capacità residua depuratore non sufficiente) Per interventi esclusi dall'applicazione dell'art.17 del regolamento idrico provvedere autonomamente alla depurazione a piè d'utenza attivando le procedure di autorizzazione allo scarico/AUA
			Area servita da impianti di depurazione: (Presente, ma adeguatezza nei confronti della trasformazione da verificare)		Criticità: - Scolmatori da allargare - Il depuratore presente accoglie i reflui della frazione e di Caldine (capacità 6400 A.E.)	
Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Lavoratori	Nuovi allacci e conseguente aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	Non valutabile quantitativamente	<ul style="list-style-type: none"> ● obbligo di realizzazione dell'allaccio alla rete del metano. ● Le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. ● E' ammessa la realizzazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.
				Incremento dei consumi di metano	Non valutabile quantitativamente	
Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Lavoratori	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole raccolta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per
				RU	Non valutabile quantitativamente	

					RD	Non valutabile quantitativamente	limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
						<i>Kg/ab*anno</i>	
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Lavoratori/traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni industriali	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
TRp_01.1 A	Caldine <i>Palazzetto dello sport</i>						

La scheda TRp_01.1 riguarda la realizzazione del Palazzetto dello sport in località Caldine ed è composta da due ambiti (A e B). L'obiettivo è la rigenerazione dell'area con l'inserimento di nuove dotazioni a standard pubblici e la completa riorganizzazione dell'esistente area sportiva.

A seguire le schede dettagliate di ciascun ambito.



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000



Individuazione dell'ambito A su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area, nella frazione di Caldine, è quella attualmente ospitante "La casina rossa" del complesso sportivo di Caldine e i campi da calcio esistenti: è una zona sportiva funzionante, già sede di associazioni sportive, con gradinata e locali spogliatoi/docce.
---------------------------------	---



FINALITA'	Valorizzare l'area già vocata come impianto sportivo per realizzare un impianto coperto (Palazzetto dello sport) in prossimità dell'esistente "casina rossa" e nuove aree a parcheggio.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Area per attrezzature pubbliche – Palazzetto dello sport

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	3.225 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.000 mq per palazzetto dello sport oltre l'esistente
Altezza massima alla gronda	Secondo il progetto e coerente con il contesto edificato

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto per opera pubblica o realizzazione mediante intervento edilizio diretto a cura di soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione per il palazzetto; fino alla demolizione e ricostruzione per l'edificio esistente

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di solo opere pubbliche quale il Palazzetto dello sport e l'area a parcheggio.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	<p>- L'intervento dovrà collocarsi utilizzando il dislivello esistente in modo tale che le coperture degli edifici esistenti e del nuovo palazzetto siano sostanzialmente allineate.</p> <p>- I parcheggi saranno ricavati nel sottosuolo e dovrà essere individuata la nuova strada di accesso secondo lo schema grafico seguente.</p> <p>- Il tetto del palazzetto, che si collocherà poco più elevato rispetto al giardino esistente, potrebbe essere ipotizzato come copertura a verde in continuità con questo.</p> <p>- Per l'ipotesi in cui l'amministrazione comunale, nell'arco temporale di vigenza del Piano Operativo, ritenga di realizzare una struttura leggera al posto della struttura fissa in progetto, dovrà essere rispettato il limite di S.E. imposto in questa scheda, ovvero di 1.000 mq e potrà essere consentito il suo eventuale collegamento all'esistente "Casina rossa", che assumerà funzioni complementari quali punto ristoro e servizi al coperto e allo scoperto nel giardino. In tal caso le dotazioni di parcheggio non dovranno essere ricavate nel sottosuolo ma saranno reperite preferibilmente fuori terra, in prossimità dell'accesso esistente.</p>

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TRp_01.1 A – CALDINE – Palazzetto dello sport

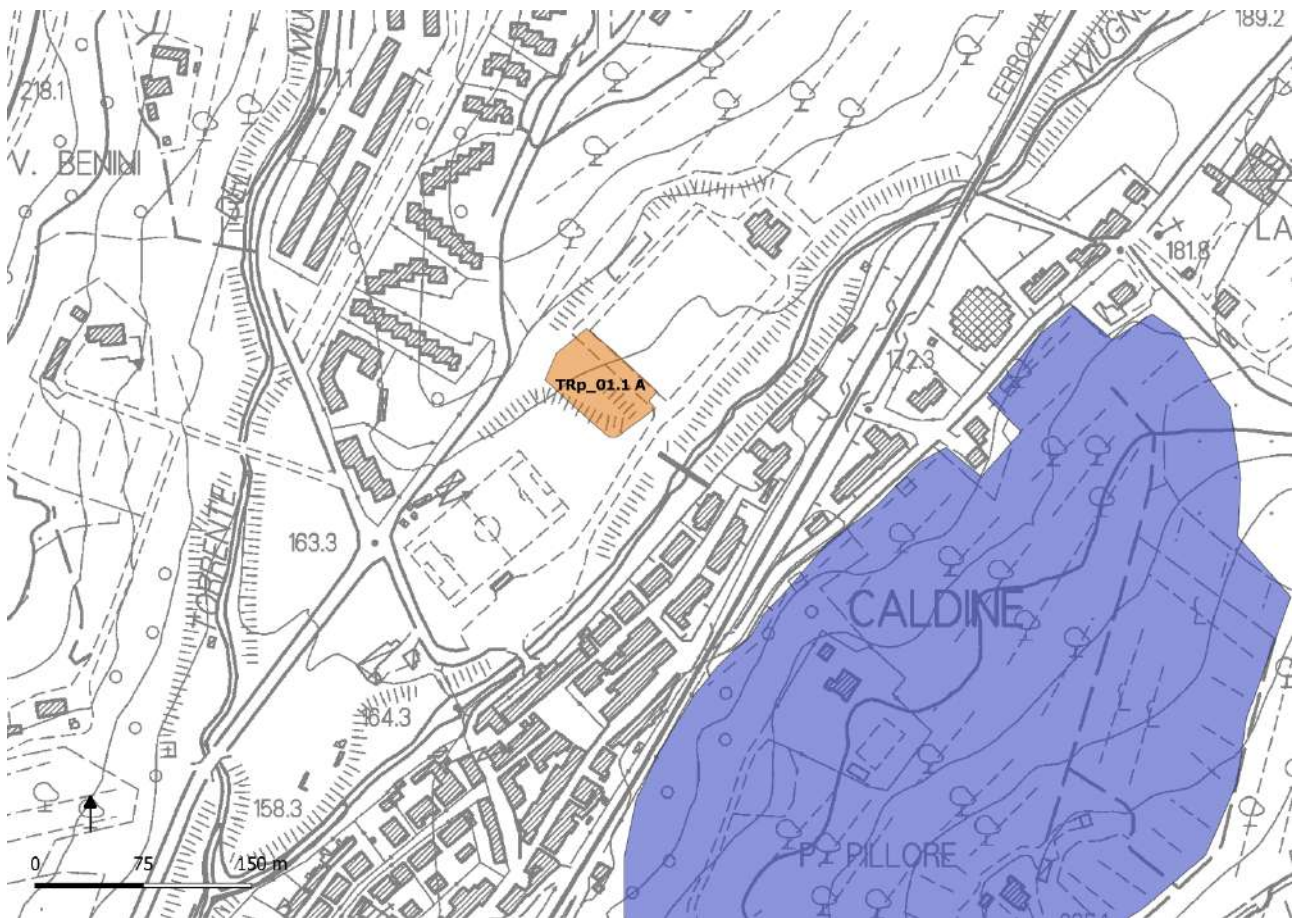


Fig.6 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

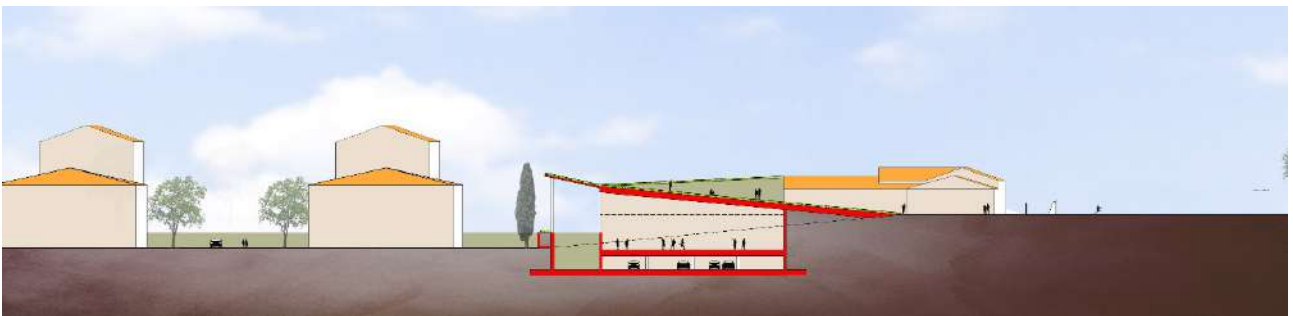
TRp_01.1 A – Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica

Destinazione d'uso – Standard

Finalità – Valorizzare l'area già vocata come impianto sportivo per realizzare un impianto coperto

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento insiste su una zona già ad uso sportivo funzionante e alterata a livello antropico, anche se l'area si trova in prossimità di ritrovamenti archeologici pregressi il rischio archeologico relativo è **BASSO**

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: Trp_01.1a							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione impianto sportivo	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già perlopiù urbanizzata (in parte pavimentata e in parte a verde)	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> • Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. • Gli stalli per le vetture, se non reperiti nel sottosuolo, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite) • In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
Standard	mq 1.000,00						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	n.d.					

	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	n.d.					
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	n.d.					
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico	Aumento del traffico veicolare	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
TRp_01.1 B	Caldine <i>Palazzetto dello sport</i>						



Individuazione dell'ambito B su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000



FINALITA'	Valorizzare l'area già vocata come impianto sportivo per realizzare una struttura con copertura leggera tipo pressostatica o con tensostruttura per la totale estensione dei due campi esistenti, dove ad oggi è presente un solo campo già coperto.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Area per attrezzature pubbliche – Struttura con copertura leggera.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	2.988 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.000 mq per copertura leggera oltre l'esistente
Altezza massima alla gronda	Secondo il progetto

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto per opera pubblica o realizzazione mediante intervento edilizio diretto a cura di soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di solo opere pubbliche quale la struttura con copertura leggera.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	I parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A. dovranno essere reperiti nell'ambito del perimetro generale dell'area sportiva. In ogni caso le previsioni non dovranno consistere in tensostrutture o pneumostrutture standardizzate e avulse dallo specifico contesto, anche a

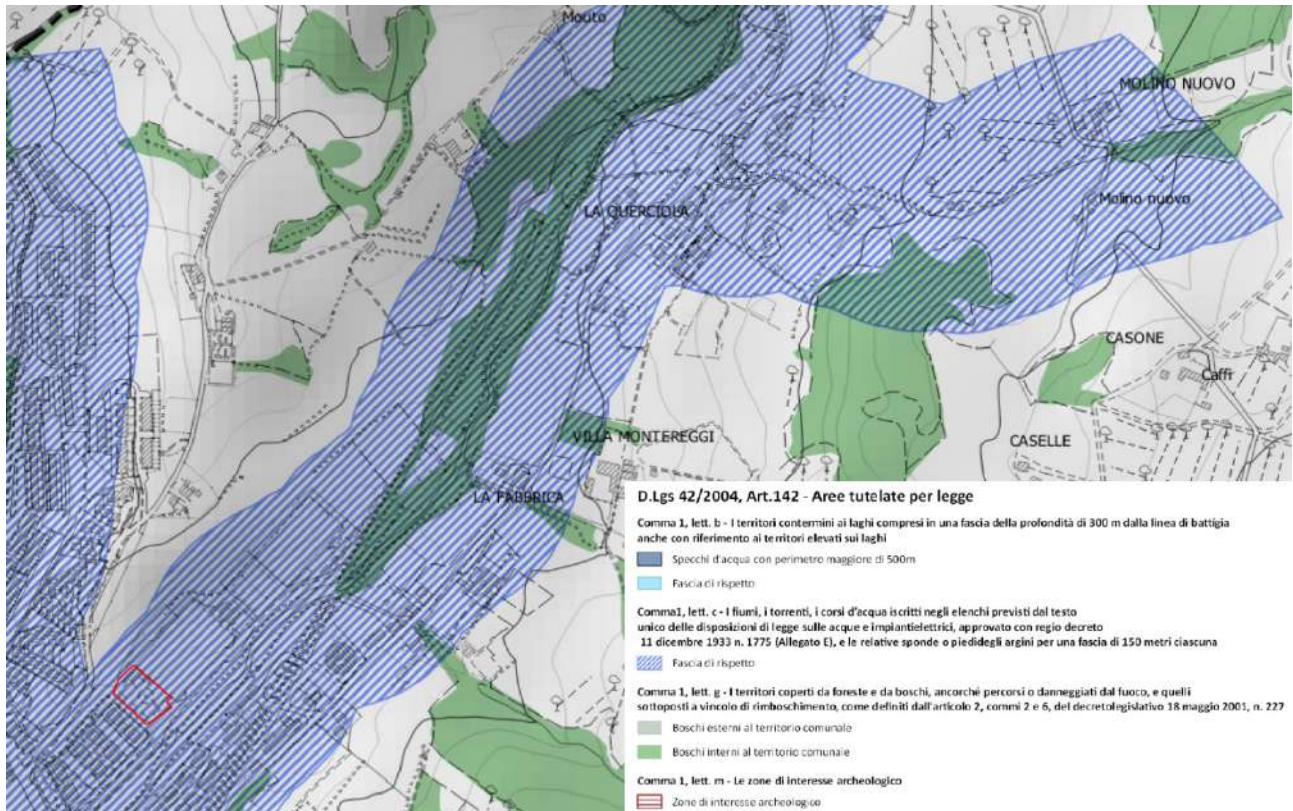
fronte degli effetti di intrusione e detrazione paesaggistica indotti da quelle già presenti

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

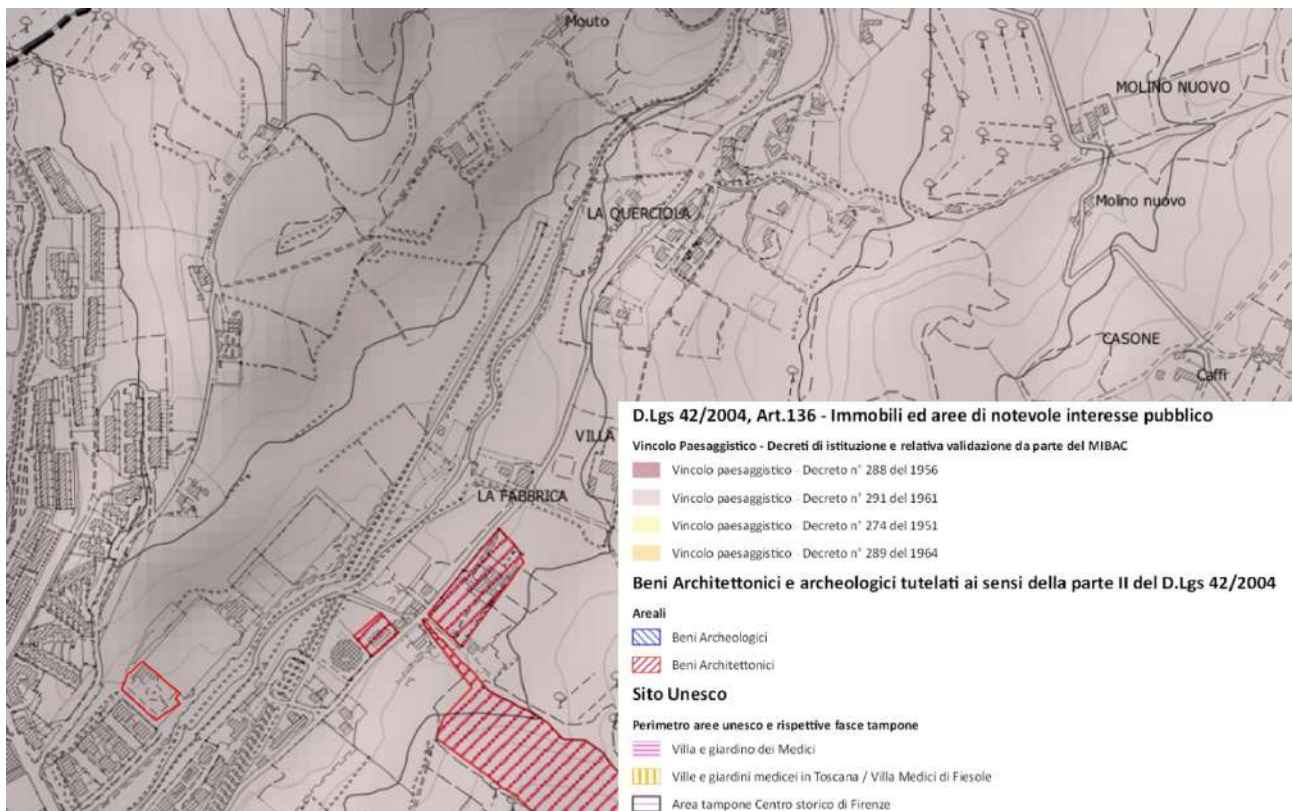
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

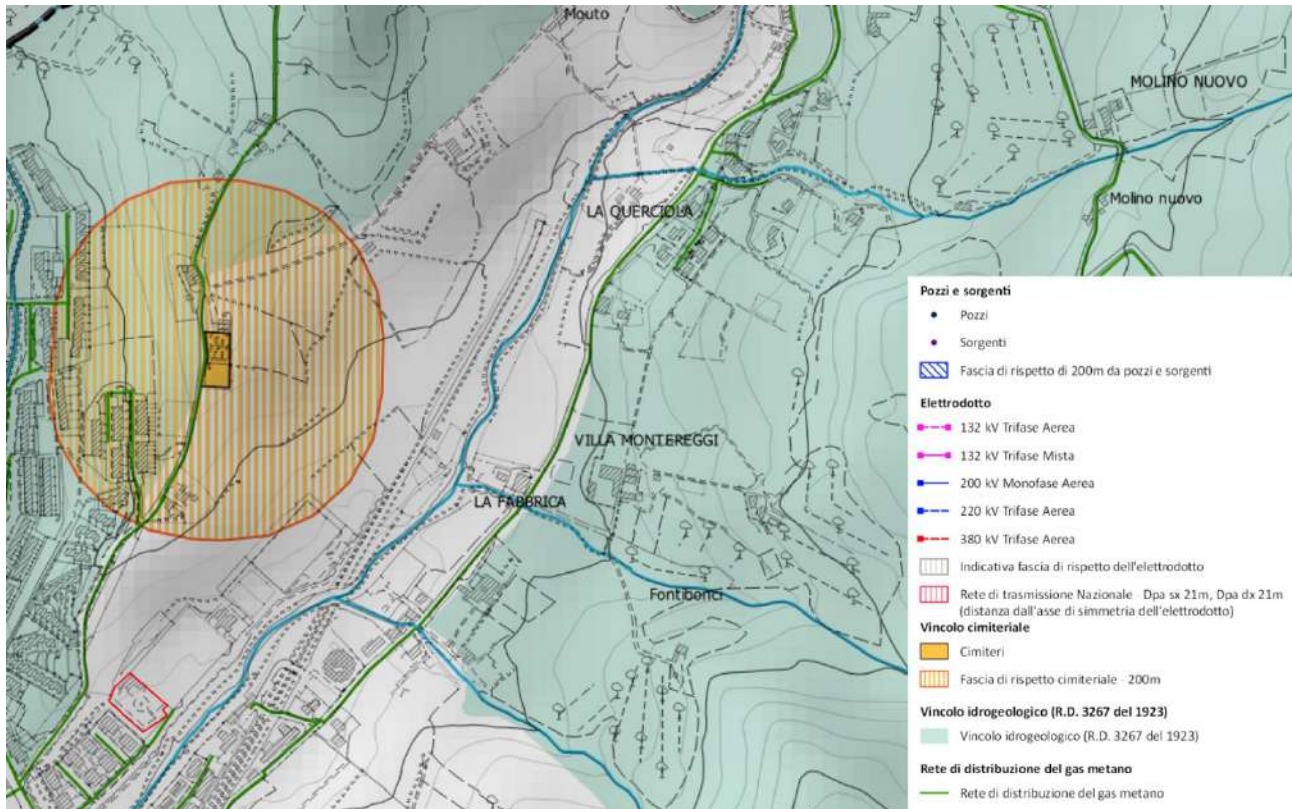
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari valorizzando il giardino esistente come copertura verde del nuovo palazzetto;
- non deve essere alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Ricadendo nel vincolo 291-1961 _Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in questa area sono ammessi a condizione che:

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia pianificato il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- siano previste adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici in previsione attraverso l'interramento degli stessi, oppure, in caso di realizzazione fuori terra, mediante l'inserimento di alberi e di una pavimentazione permeabile;

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TRp_01.1 B– CALDINE – Palazzetto dello sport



Fig.7 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

TRp_01.1 B – Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica

Destinazione d'uso – Standard

Finalità – Valorizzare l'area già vocata come impianto sportivo per realizzare un impianto coperto

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento insiste su una zona già ad uso sportivo funzionante e alterata a livello antropico, anche se l'area si trova in prossimità di ritrovamenti archeologici pregressi il rischio archeologico relativo è **BASSO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: Trp_01_1b							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione impianto sportivo	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già adibita ad attrezzature sportive)	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● Gli stalli per le vetture, se non reperiti nel sottosuolo, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite) ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
Standard	Mq 1000 per copertura leggera						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	n.d.					

	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.				
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.				
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	n.d.				
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	n.d.				
	Aspetti socio economici	n.d.				
	Acustica	Traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico	Aumento del traffico veicolare	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area	
IV	Coltivi	n.d.				

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
PUC_01.1	Querciola	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Area di margine della frazione di Querciola in prossimità e in continuità dell'intervento di edilizia economica (ex area di trasformazione AT23 del primo RU). L'area è attualmente occupata da un oliveto ed il terreno presenta una leggera pendenza.



FINALITA'

Definizione della forma urbana della frazione di Querciola mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.813 mq
Superficie fondiaria	2.120 mq
Superficie a cessione	2.693 mq

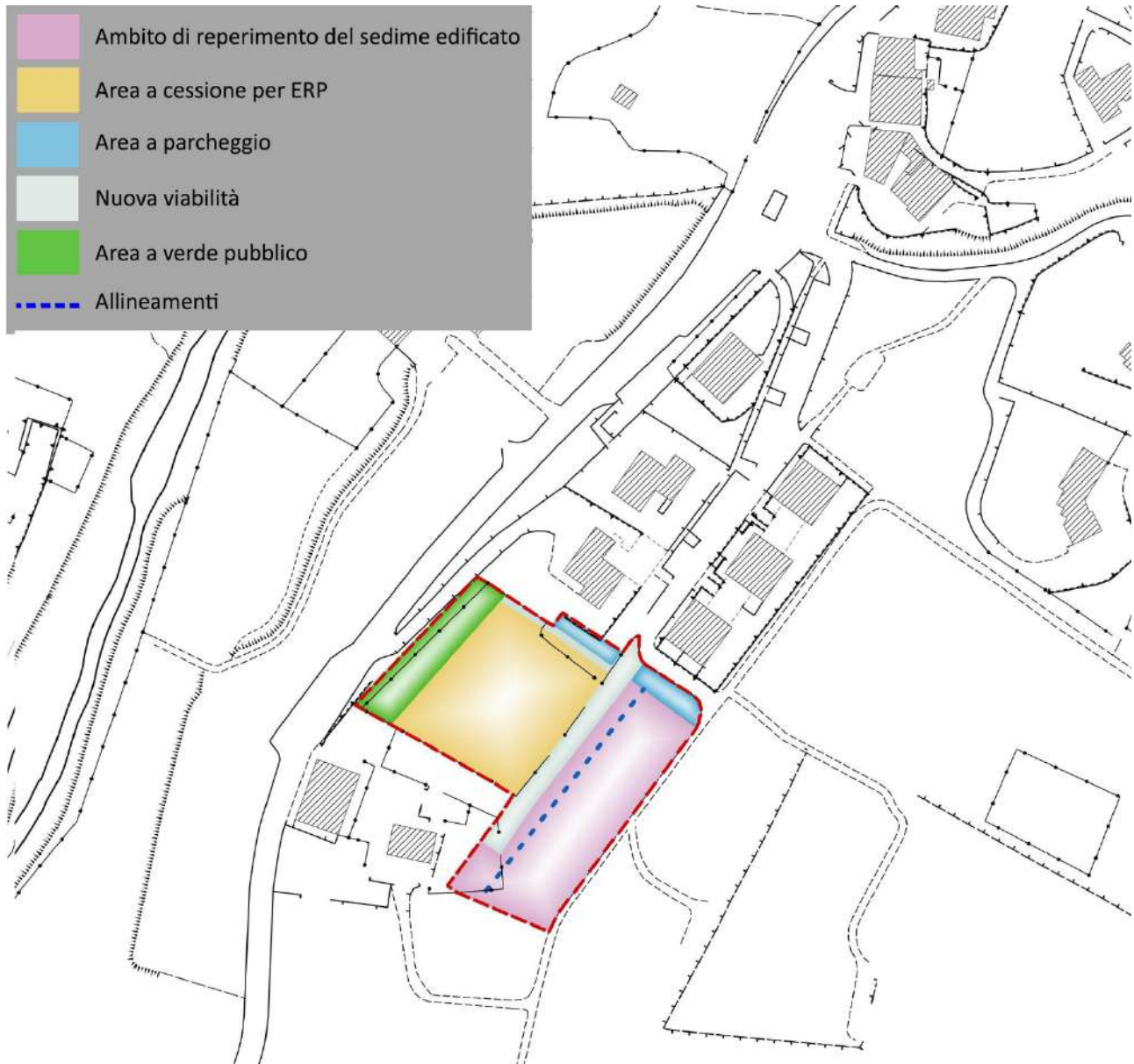
DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	0,25
Abitanti equivalenti insediabili	52
Superficie edificabile (S.E.)	1.800 mq (di cui 540 mq di-ERS)
Altezza massima alla gronda	10 m e comunque non superiore all'edificato adiacente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (P.U.C.)
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Le aree che nello schema grafico progettuale a seguire sono contraddistinte come "aree a parcheggio" e come "verde pubblico" sono aree a cessione gratuita. STANDARD PO: 24 mq/ab 52 x 24 = 1.248 mq Da schema grafico seguente le aree a standard sono verificate.

Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% (art. 27 della NTA) per una S.E. di 540 mq
Disposizioni particolari	Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità come indicata nello schema grafico seguente. Il privato attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale un'area pari al 40% della superficie di 4.813 mq dell'area di trasformazione, per mq 1.900, quale meglio individuata nel seguente schema grafico, per la realizzazione di interventi ERP



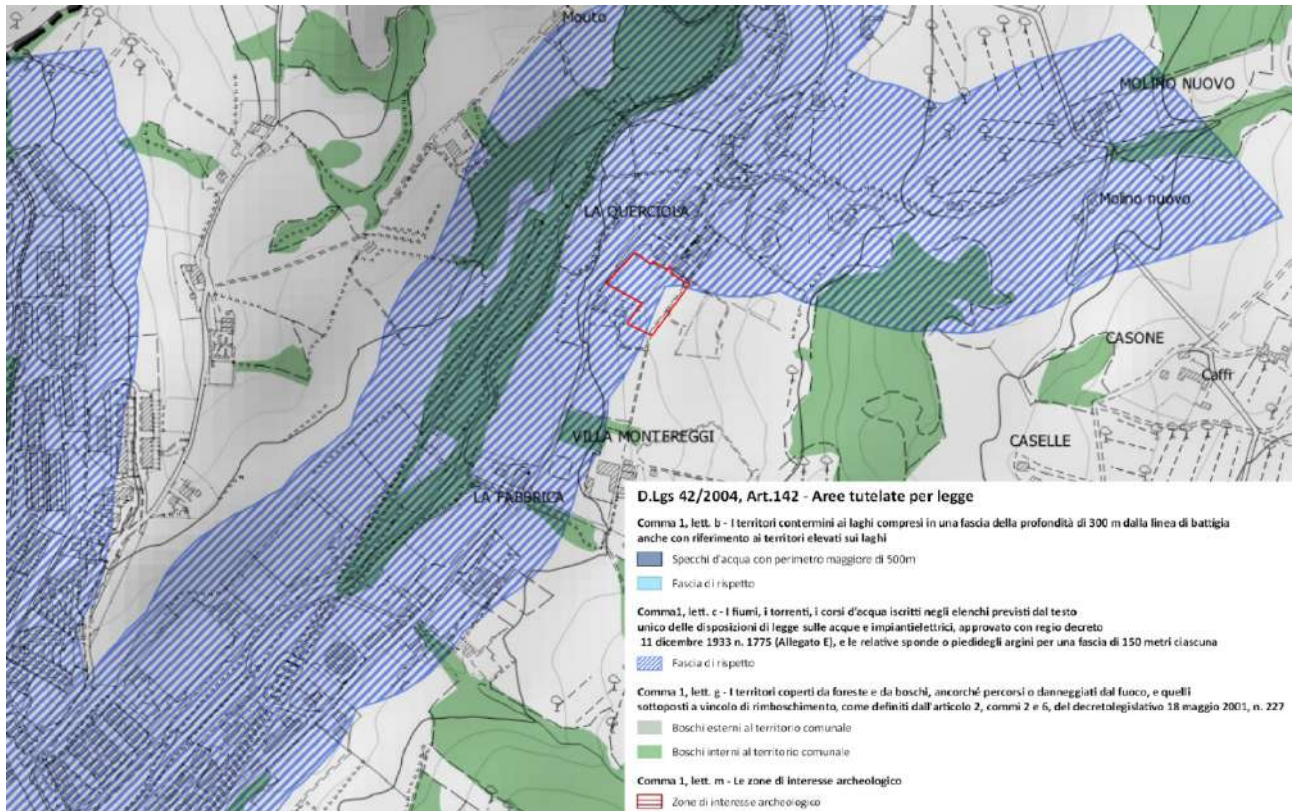
Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

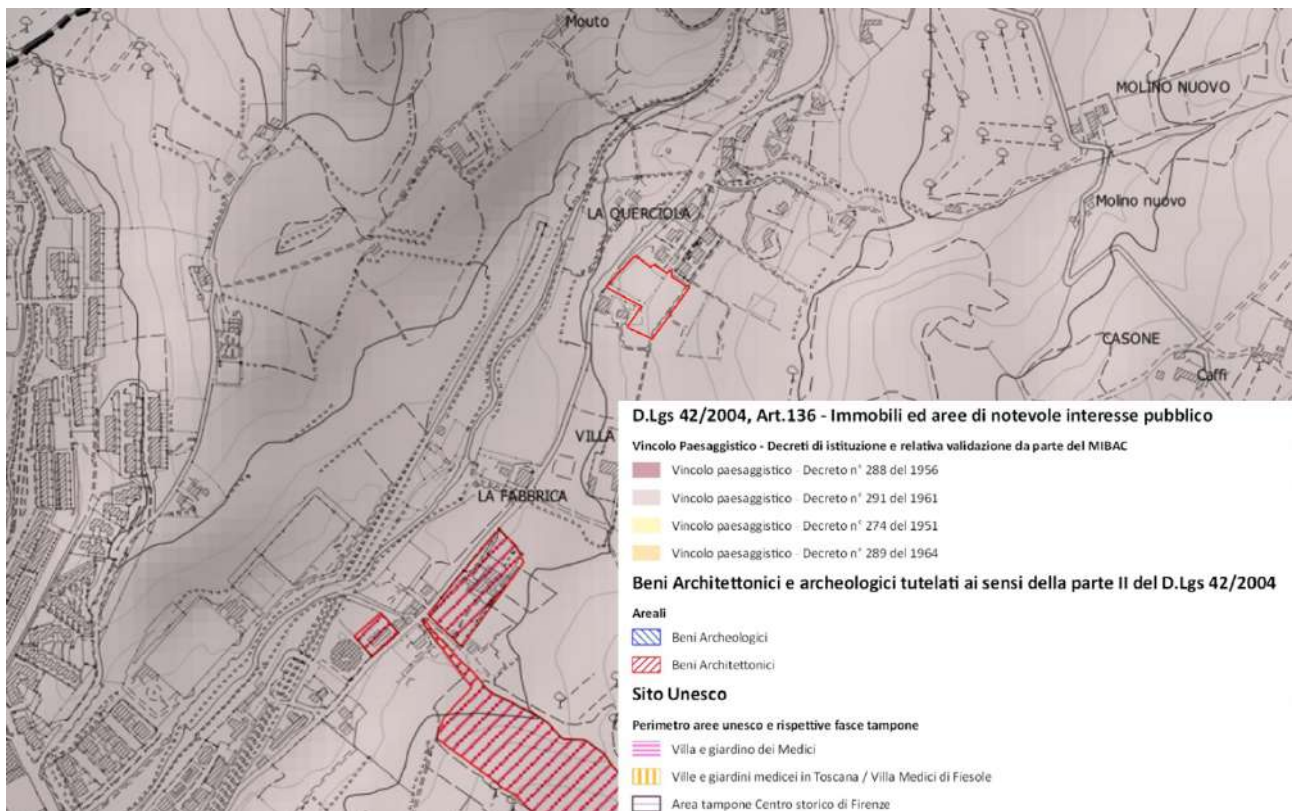
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE IN PARTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

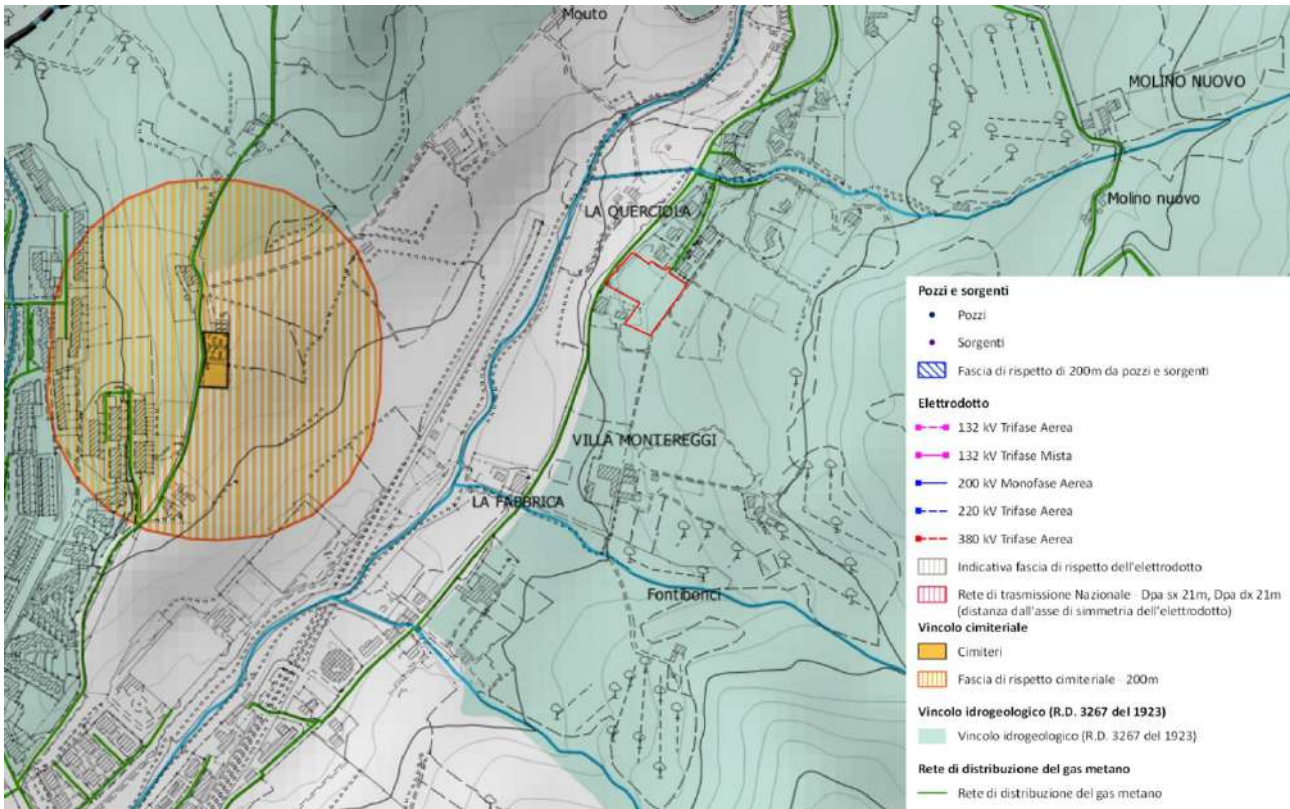
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari favorendo una progettazione degli spazi aperti pubblici e privati che garantisca la continuità con il contesto agricolo, con particolare riferimento al progetto delle recinzioni, del corredo vegetazionale dei resedi, delle pavimentazioni, ecc.;
- non deve essere alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Ricadendo nel vincolo 291-1961 _Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'area sono ammessi a condizione che:

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva tenendo conto di quanto rappresentato nella simulazione progettuale seguente;

Dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno limitando sia gli interventi di sbancamento che gli interventi di riporto di terra a porzioni limitate del lotto fondiario.

La disposizione dell'edificio sul lotto non dovrà compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso la vallata introducendo soluzioni di continuità nei corpi di fabbrica, come desumibile nella simulazione progettuale seguente.

La disposizione degli spazi esterni privati e degli elementi compositivi - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. – non dovrà interferire con tale asse visuale.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo. L'installazione di impianti o gli interventi per il risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio tali da non impattare con il contesto paesaggistico di riferimento.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

PUC_01.1– QUERCIOLA

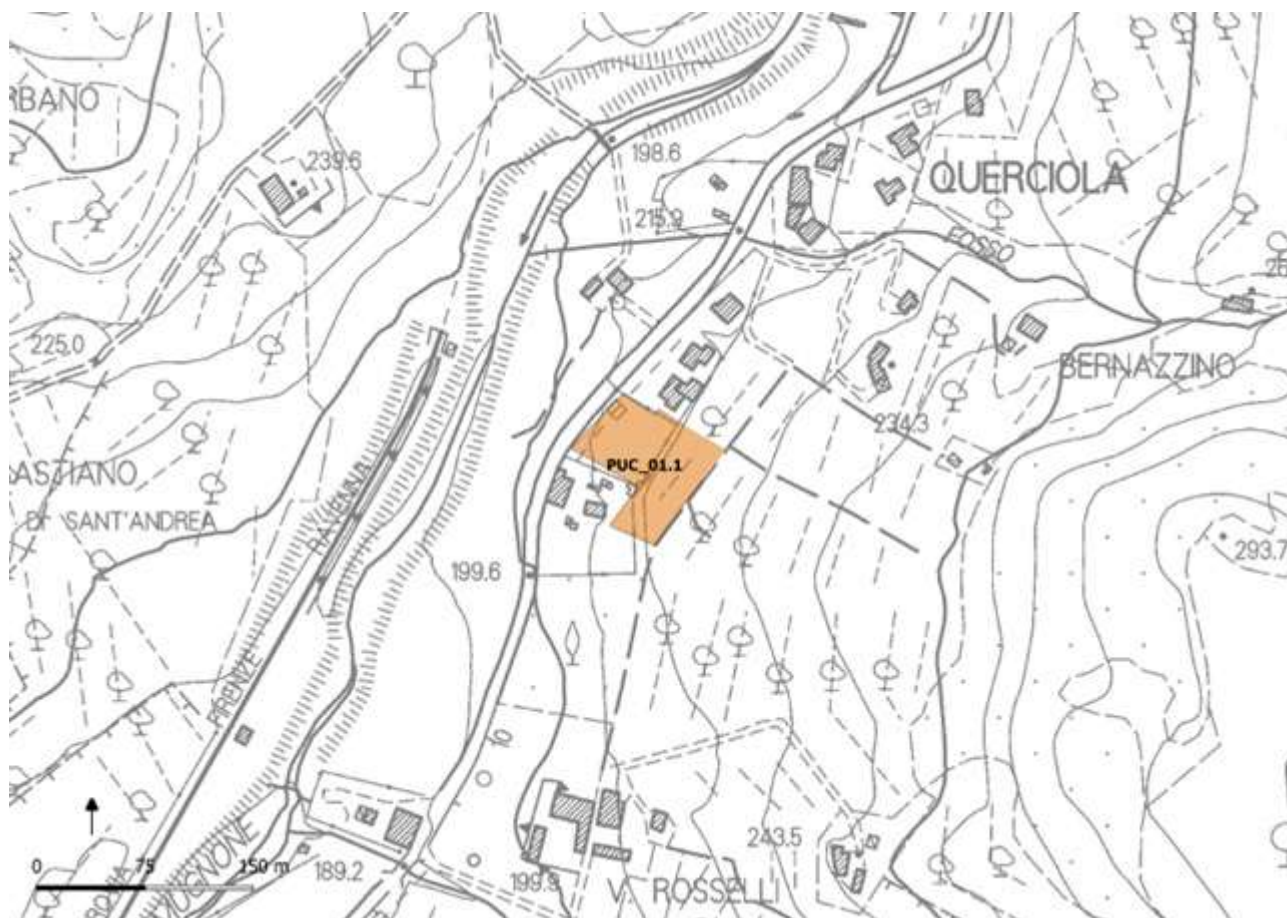


Fig.8 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

PUC_01.1 – Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Definizione della forma urbana della frazione di Querciola mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale

*Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra e superfici fondiarie, che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori non è urbanizzata e che si trova in prossimità di un'area con ritrovamenti archeologici pregressi, il rischio archeologico relativo è **MEDIO***

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





Simulazione progettuale

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: PUC_01.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)	n.d.					
	Acqua Stato e qualità dell'acqua	n.d.					
	Aria Stato e qualità dell'aria	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
II	Suolo e risorse naturali Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale	Artificializzazione dei suoli agricoli	Consumo di suolo	L'area non è interessata dalla presenza di colture, bensì da arbusti e sterpaglie.	Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prevedere la realizzazione di dotazioni verdi arboree ed arbustive in continuità con gli elementi presenti nel territorio aperto e all'interno del tessuto urbano. ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria
					Residenziale:	mq 1.800,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	

					Commerciale	mq 0,00	(IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento. ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
					Standard	mq 1.248,00	
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Abitanti	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	3864,71	
						<i>mc/anno</i>	
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Aumento popolazione	Maggiori reflui da trattare	L'area non è servita dalla pubblica fognatura.	Maggiore pressione sulle risorse suolo/acqua	0,22	
						<i>l/s</i>	
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.						
Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Abitanti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	23188,24	● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs	
					<i>Kwh/giorno x anno</i>		

				Incremento dei consumi di metano	23558,82 <i>mc/anno</i>	28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> • Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) • Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
				RU	25,09	
					<i>Kg/ab*anno</i>	
				RD	16,54	
					<i>Kg/ab*anno</i>	
Aspetti socio economici	n.d.					
Acustica	Abitanti/traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.				

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
PUC_01.2	Pian di San Bartolo	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	Area nella frazione di Pian di San Bartolo su cui insiste un edificio residenziale con duplice accesso da via dei Cipressini e da via Docciola. L'edificio esistente, degli anni '70, si articola in più corpi di fabbrica collegati tra loro disomogeneamente, anche a causa del terreno su cui sorge, che è in forte pendenza.
---------------------------------	--



FINALITA'	Completamento dell'area secondo i parametri edilizi generalmente assunti con la massima salvaguardia possibile dell'impianto olivato e collocazione nell'estremità nord dell'area di intervento, allineata con l'edificio sottostante esistente su via della Docciola.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.145mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	552 mq

DIMENSIONAMENTO

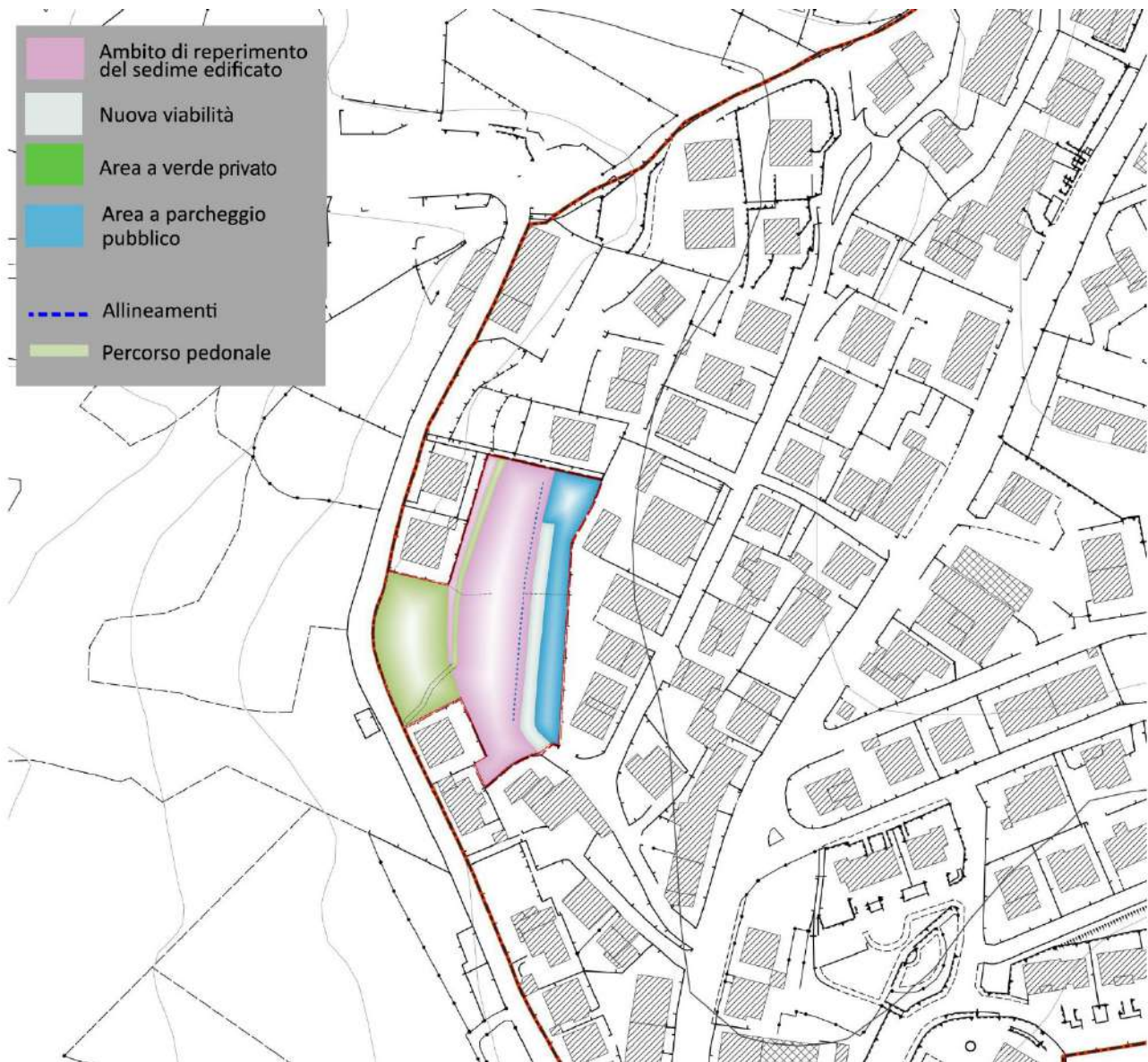
Indice territoriale	0,25
Abitanti equivalenti insediabili	23
Superficie edificabile (S.E.)	800 mq (ovvero 600 di S.E. esistente e 200 di S.E. in aggiunta)
Altezza massima alla gronda	7 m e comunque non superiore all'edificio adiacente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto unitario convenzionato (P.U.C.)
Categorie di intervento edilizie	Nuova costruzione; fino alla demolizione e ricostruzione per l'edificio esistente, la cui S.E. potrà essere inglobata nel nuovo complesso in progetto.
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	STANDARD PO: 24 mq/ab 23 x 24 = 552 mq di area a standard Da schema grafico seguente le aree a standard sono verificate
Edilizia residenziale sociale	-

Disposizioni particolari

L'accesso carrabile è previsto in continuità con quello esistente all'interno del lotto.



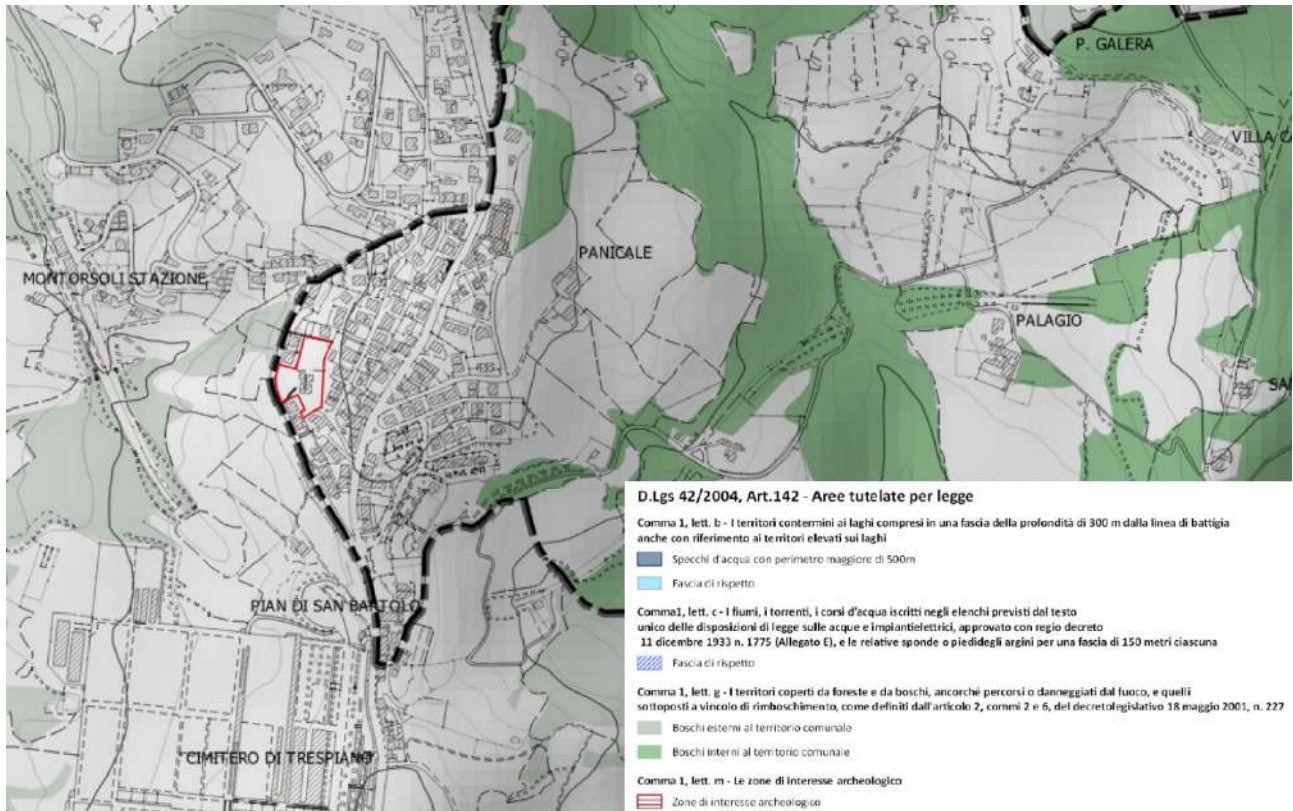
Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

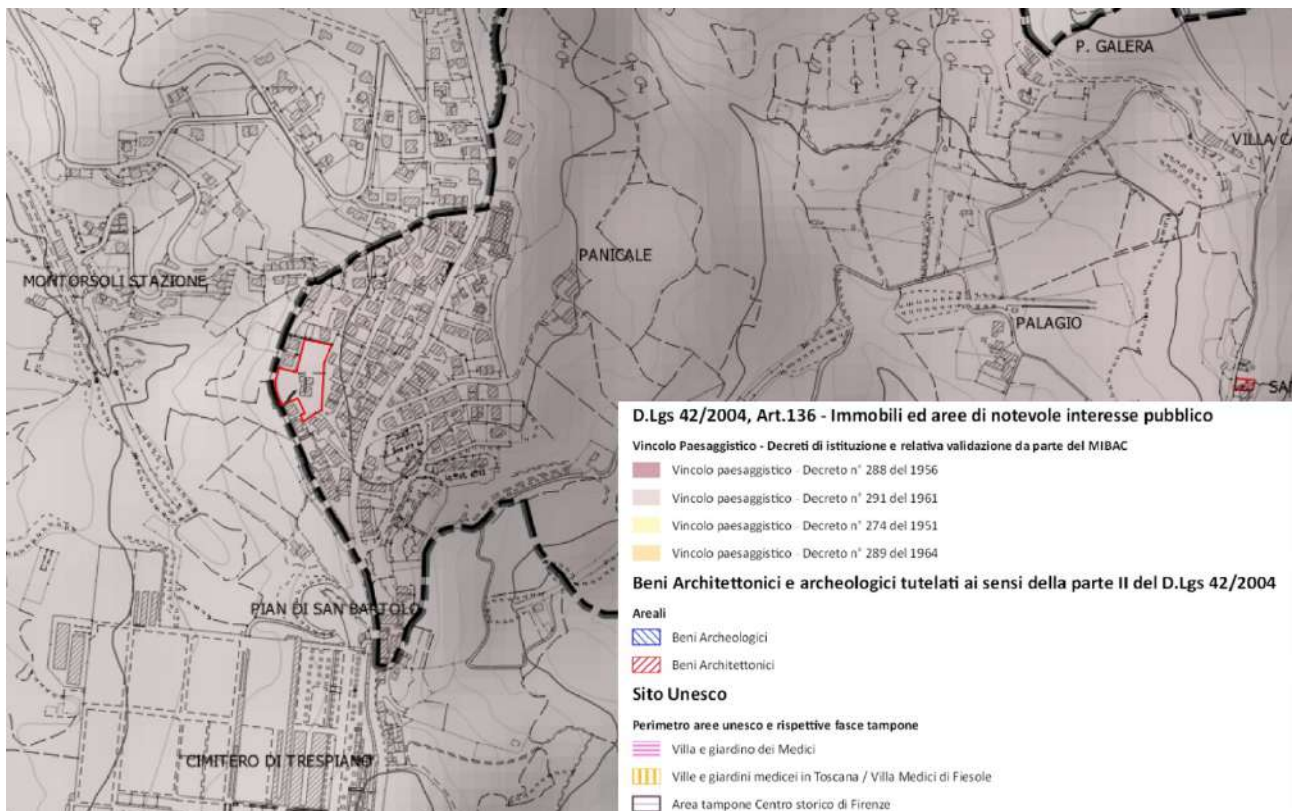
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

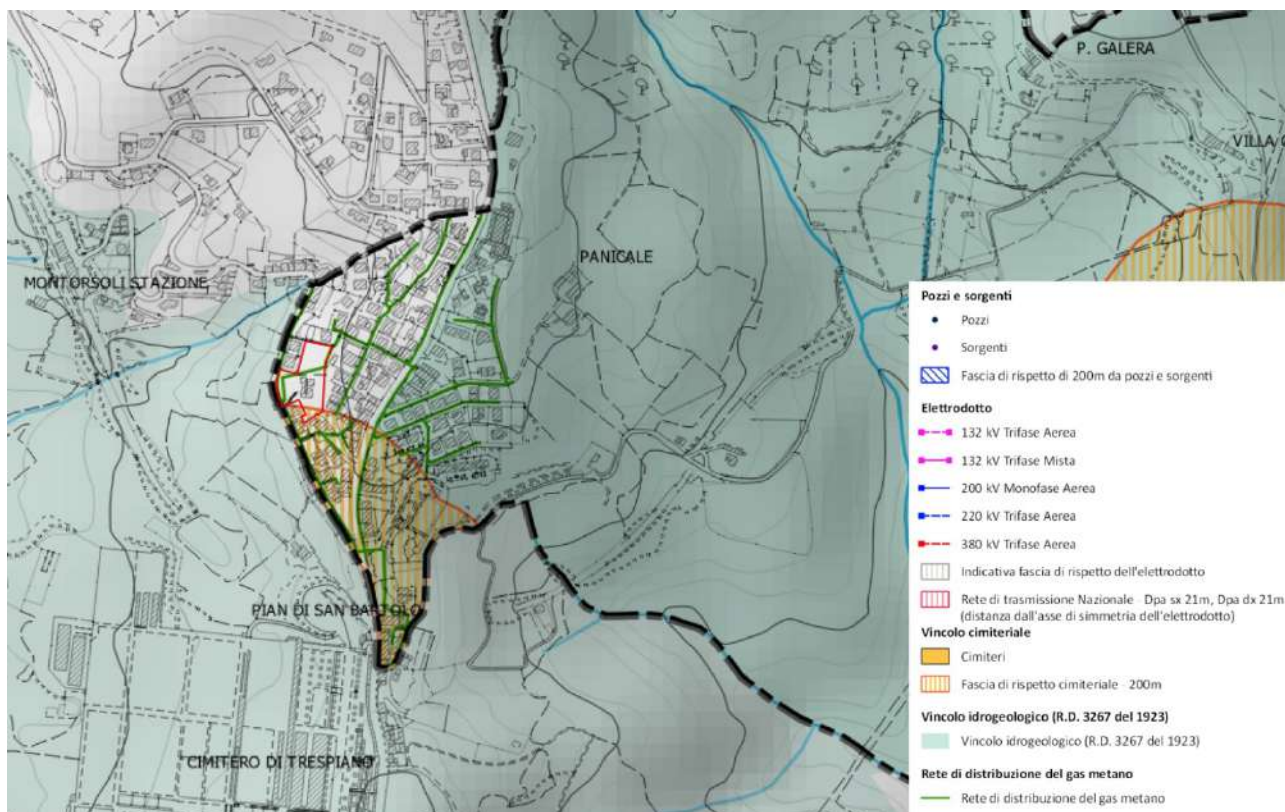
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	PRESENTE IN PICCOLA PORZIONE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze*, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

In particolare si dispone di:

- *assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio evitando la formazione di un nuovo volume continuo, in luogo di due o tre corpi di fabbrica interrotti, per il mantenimento di varchi visuali adeguati;*
- *garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva mantenendo l'area a verde in prossimità di via della Docciola;*
- *assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico, progettando unitariamente tali elementi, in coerenza con l'intervento di trasformazione;*
- *progettare una illuminazione finalizzata al contenimento delle emissioni notturne al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;*
- *prevedere localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sugli edifici non storicizzati, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso.*

L'intervento, rientrando per una piccola porzione nella fascia di rispetto dei 200 metri dal cimitero di Trespiano, fermo restando la non edificazione di quella porzione, è subordinato all'approvazione di specifica delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 338, c. 5, del R.D. 1265/1934.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

PUC_01.2– PIAN DI SAN BARTOLO



Fig.9 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

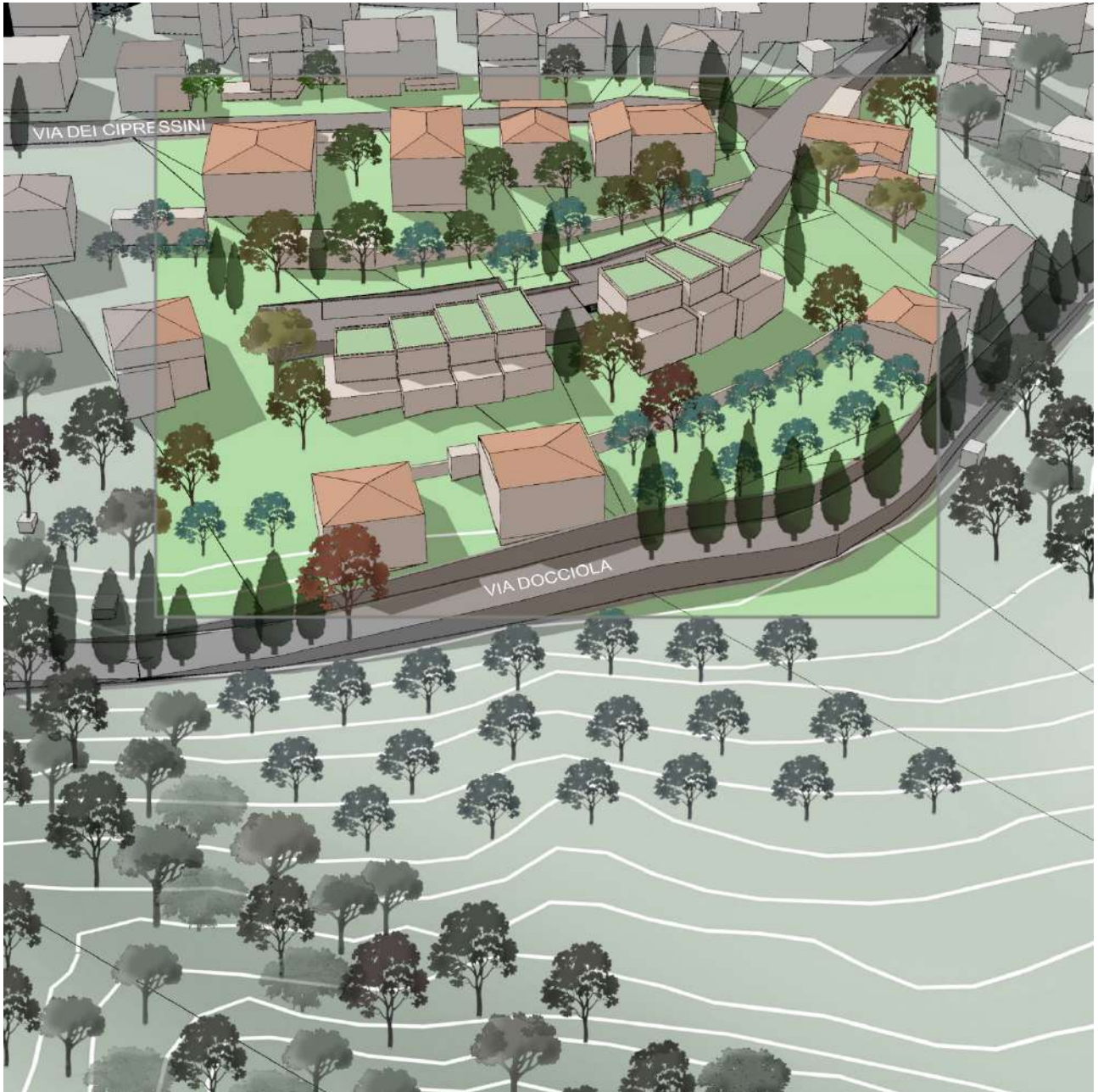
PUC_01.2 – Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Completamento dell'area con la massima salvaguardia possibile dell'impianto olivato e collocazione di intervento, allineata con l'edificio sottostante esistente su via della Docciola

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra, che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori è parzialmente urbanizzata e non indagata dal punto di vista archeologico, il rischio archeologico relativo è **MEDIO**

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: PUC_01.2									
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)									
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA		
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni		
I	Acqua Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)	n.d.							
	Acqua Stato e qualità dell'acqua	n.d.							
II	Aria Stato e qualità dell'aria	Maggiori emissioni domestiche e veicolari	Maggiore inquinamento		Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo “ad energia quasi zero”, come previsto all’art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.Lgs 192/2005 e s.m.i.. ● E’ ammesso l’utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza. 		
							<ul style="list-style-type: none"> ● Prevedere la realizzazione di dotazioni verdi arboree ed arbustive in continuità con gli elementi presenti nel territorio aperto e all’interno del tessuto urbano. ● Prediligere l’uso di pavimentazioni permeabili. 		
	Suolo e risorse naturali Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale	Artificializzazione dei suoli agricoli	Maggiore consumo suolo	L’area non è attualmente urbanizzata, si presenta perlopiù costituita da campi		Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli	*	<ul style="list-style-type: none"> ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento. ● Ripristino alla situazione originale delle 	
								Residenziale:	mq 800,00
								Industriale e artigianale	mq 0,00
								Commerciale	mq 0,00
								Turistico ricettivo:	mq 0,00
Direzionale e servizi:	mq 0,00								
					Standard	mq 0,00			

III							aree adibite a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Aumento popolazione	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	*Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	1717,65 <i>mc/anno</i>	● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Aumento popolazione	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata) Area servita da impianti di depurazione: (Presente e adeguato)	*Maggiore pressione su impianti di depurazione	0,10 <i>l/s</i>	● Obbligo di allaccio alla pubblica fognatura ● Le acque bianche dovranno essere allontanate separatamente fuori dalla fognatura
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Aumento popolazione	Nuovi allacci e conseguente aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	*Incremento dei consumi elettrici *Incremento dei consumi di metano	10305,88 <i>Kwh/giorno x anno</i> 10470,59 <i>mc/anno</i>	● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Aumento popolazione	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti *RU	 11,15 <i>Kg/ab*anno</i>	● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche

					*RD	7,35	coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
						<i>Kg/ab*anno</i>	
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Aumento popolazione e veicoli	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					
<p>*Ai fini di quantificare i possibili impatti sono state considerate le superfici già esistenti e da recuperare/riutilizzare come se fossero di nuova edificazione</p>							

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
TRp_01.2	Pian di San Bartolo <i>Area Sportiva</i>						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Area pubblica nella frazione di Pian di San Bartolo in cui è presente un campo sportivo all'aperto ed un'area a verde pubblico, oltre ad un edificio di servizio. L'area si pone sul margine urbano meridionale della frazione di Pian di San Bartolo e sul versante collinare che digrada verso Caldine.



FINALITA'

Creazione di uno spazio attrezzato per manifestazioni sportive mediante la copertura con struttura leggera del campo esistente e collegamento all'edificio di servizio. Riorganizzazione funzionale dell'intero ambito urbano anche attraverso la conversione dell'esistente area a verde in parcheggio pubblico.

**DESTINAZIONI D'USO
AMMESSE**

Area a standard pubblici.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	3.625 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	- mq

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.000 mq oltre l'esistente
Altezza massima	10 metri

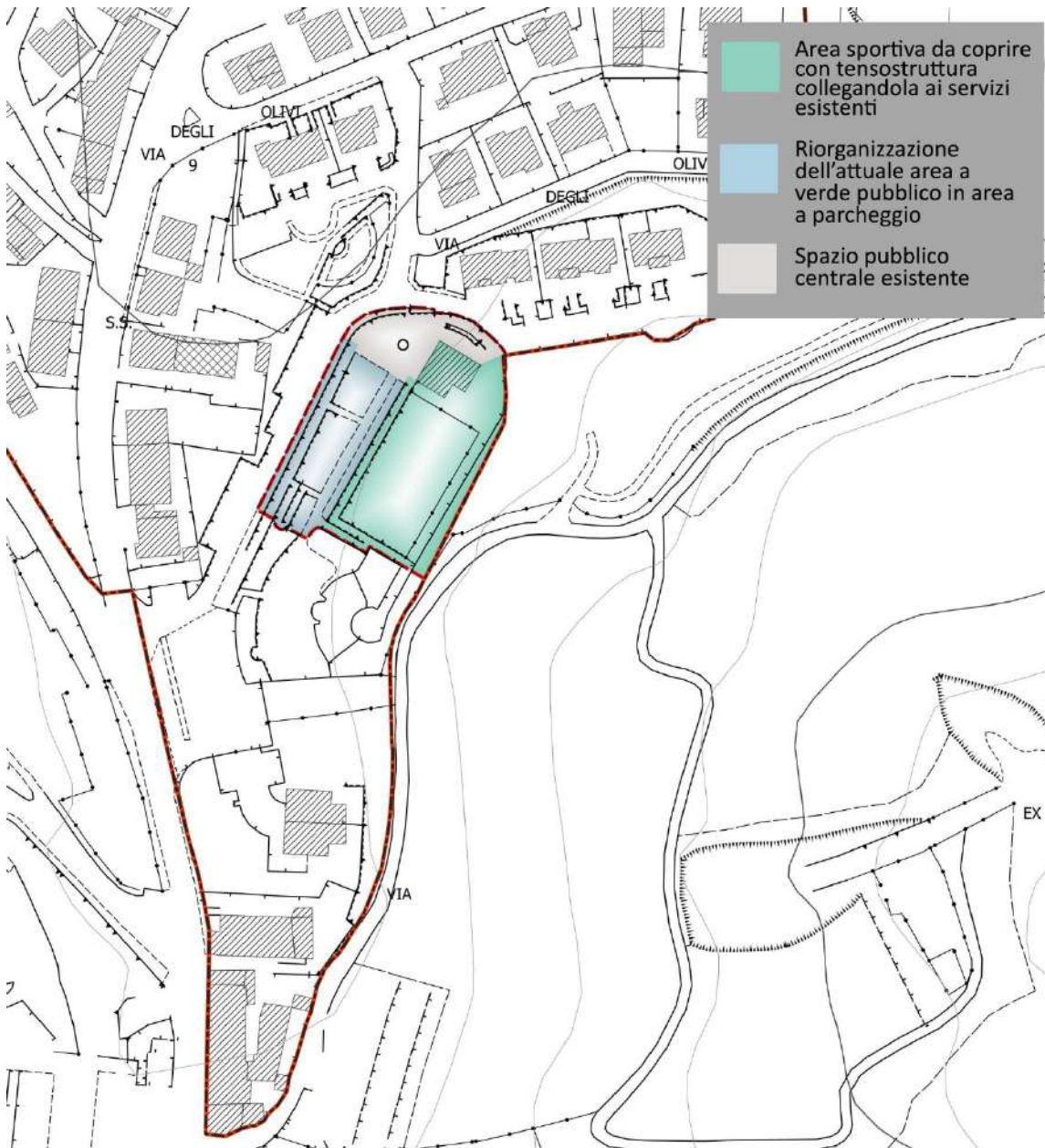
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento edilizio diretto per opera pubblica o realizzazione mediante intervento edilizio diretto a cura di soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione. Fino alla demolizione e ricostruzione per l'edificio esistente.
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di solo opere pubbliche quale la copertura dell'esistente campo sportivo e l'ampliamento dell'area a parcheggio dove ad oggi esiste un'area a verde.
Edilizia residenziale sociale	-

Disposizioni particolari

Studiare nuova viabilità di accesso all'area destinata a parcheggio evitando evidenti sbancamenti e/o riporti fuori terra rispetto al versante in cui si colloca, in modo da contenere l'impatto visivo dell'intervento.

In ogni caso le previsioni non dovranno consistere in tensostrutture o pneumostrutture standardizzate e avulse dallo specifico contesto, anche a fronte degli effetti di intrusione e detrazione paesaggistica indotti da quelle già presenti



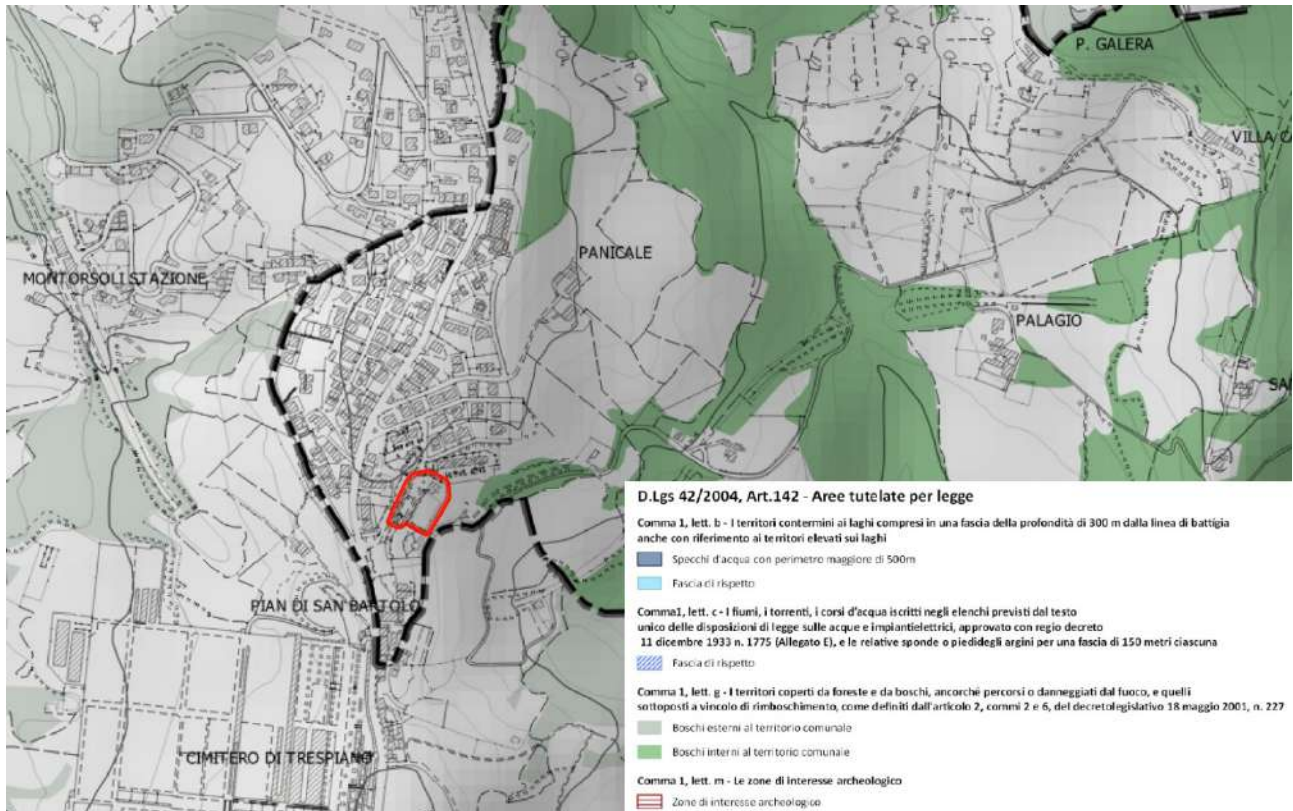
Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

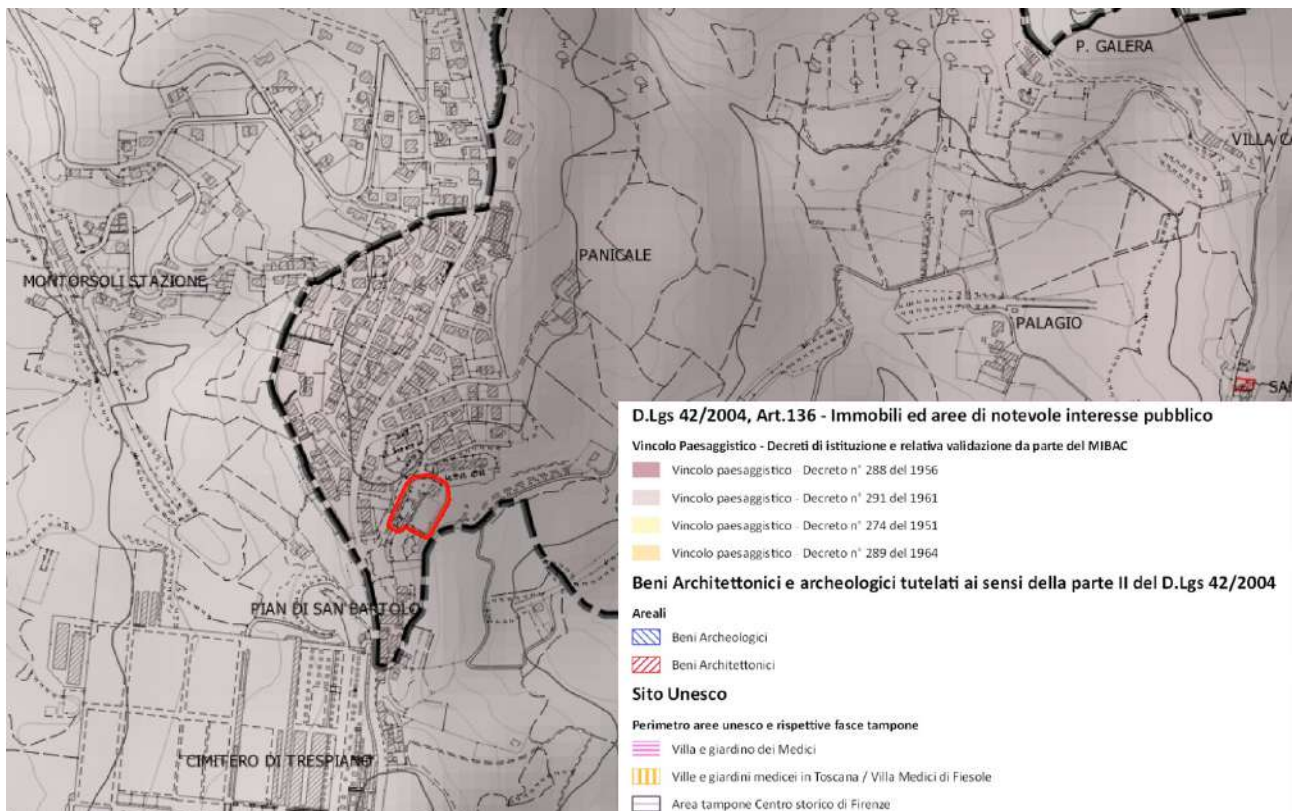
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

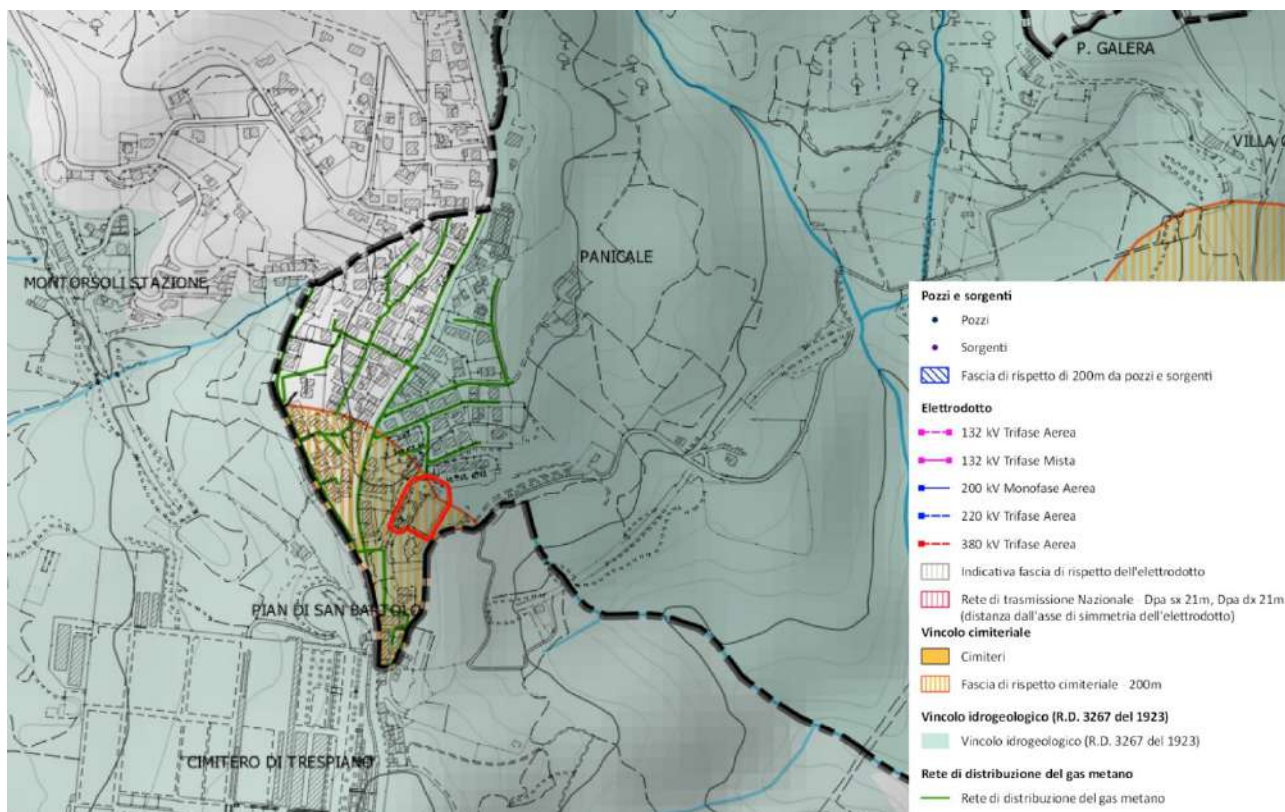
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Ricadendo nel vincolo 291-1961 *_Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze*, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in questa area sono ammessi a condizione che:

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva quali il parcheggio pubblico in previsione;
- La nuova copertura del campo sportivo dovrà essere mitigata al fine di ridurre l'interferenza con la visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso la valle del Mugnone.
- sia pianificato il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- siano previste adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici in previsione.

L'area ricade nella fascia dei 200 metri di rispetto cimiteriale dal cimitero di Trespiano, più precisamente nella fascia tra i 50 e i 200 metri e quindi è consentito, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, l'intervento della nuova copertura. In ogni caso l'intervento è subordinato all'approvazione di specifica delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 338, c. 5, del R.D. 1265/1934.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TRp_01.2 – PIAN DI SAN BARTOLO – Area sportiva



Fig.10 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

TRp_01.2 – Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica

Destinazione d'uso – Standard

Finalità – Creazione di uno spazio attrezzato per manifestazioni sportive mediante copertura con struttura leggera

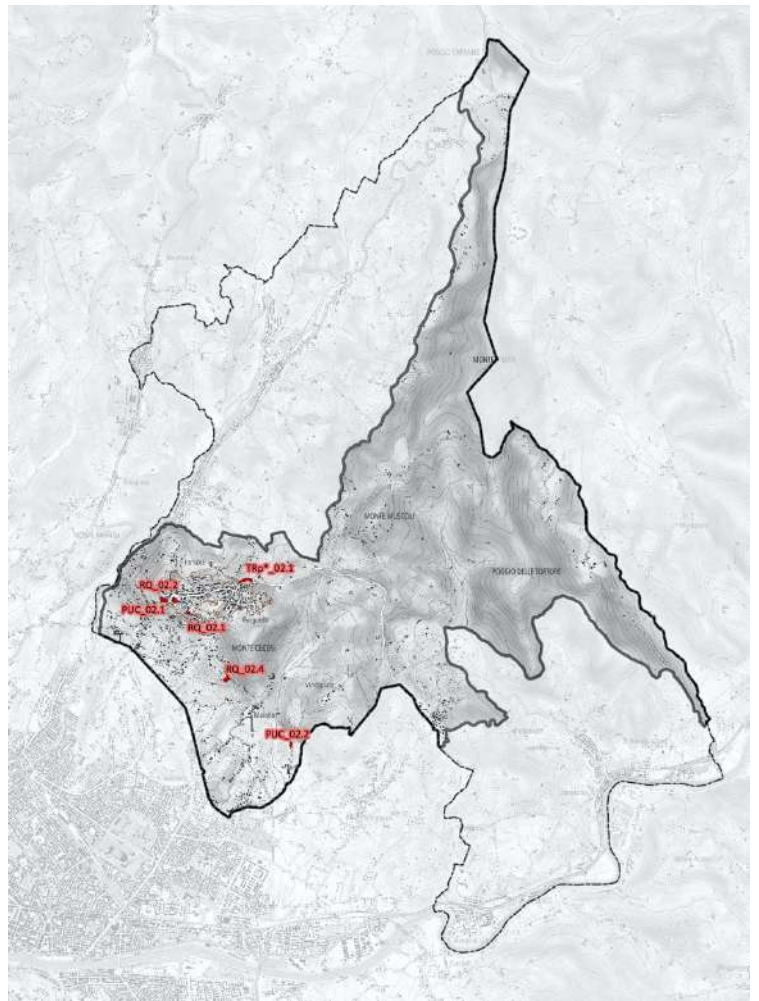
Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento insiste su un'area già ad uso sportivo funzionante e alterata a livello antropico, il rischio archeologico relativo è **BASSO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: Trp_01_2							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione impianto sportivo	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già adibita a attrezzature sportive	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Ripristino alla situazione originale delle aree adibite a cantiere. ● Gli stalli per le vetture, se non reperiti nel sottosuolo, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite) ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
Direzionale e servizi:	mq 0,00						
Standard	Mq 1000 per copertura leggera						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					

	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	n.d.					
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	n.d.					
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Aumento popolazione e veicoli	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

AREE DI TRASFORMAZIONE nell' U.T.O.E. 2: Fiesole



SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRp*_02.1	Fiesole Borgunto	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	<p>L'area si trova a nord-est del centro abitato di Fiesole, in località "Borgunto", lungo via Francesco Ferrucci, un'area libera già utilizzata parzialmente a parcheggio, mentre la restante porzione ospita oliveti che si affacciano sulla collina dove sorge la frazione di Pian del Mugnone.</p> <p><i>L'area è stata oggetto di conferenza di copianificazione, e risulta confermata con prescrizioni come da verbale del 31 Luglio 2018.</i></p>
---------------------------------	--



FINALITA'	Potenziamento delle dotazioni a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e ridefinizione del margine urbano in cui si colloca mediante il ridisegno dell'accesso.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Area per attrezzature pubbliche – parcheggio pubblico ed area a verde.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	7.365 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Non si prevede la realizzazione di volumetria ma la realizzazione di un'area a parcheggio di circa 5.000 mq.
Altezza massima alla gronda	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE

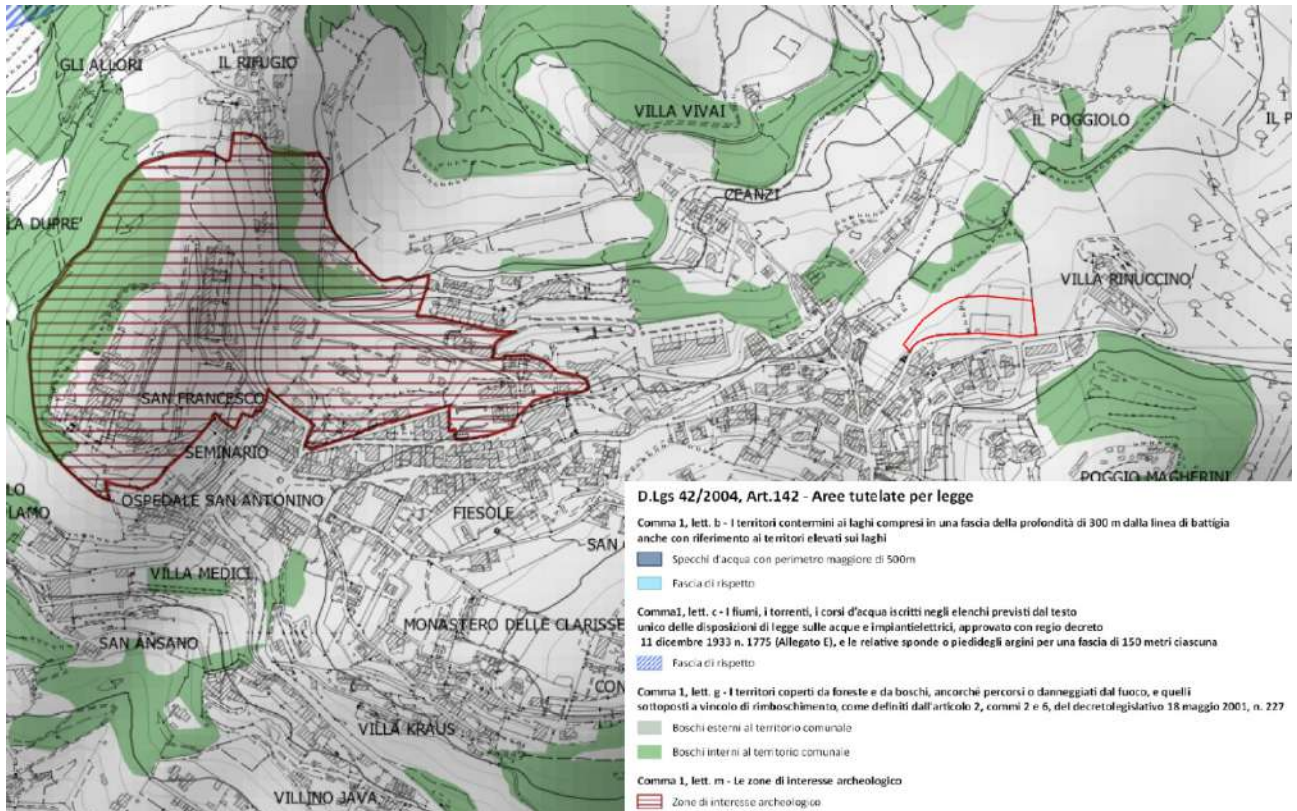
Tipologia di intervento	Intervento diretto per opera pubblica.
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di solo opere pubbliche quale l'area a parcheggio e la nuova strada di accesso.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

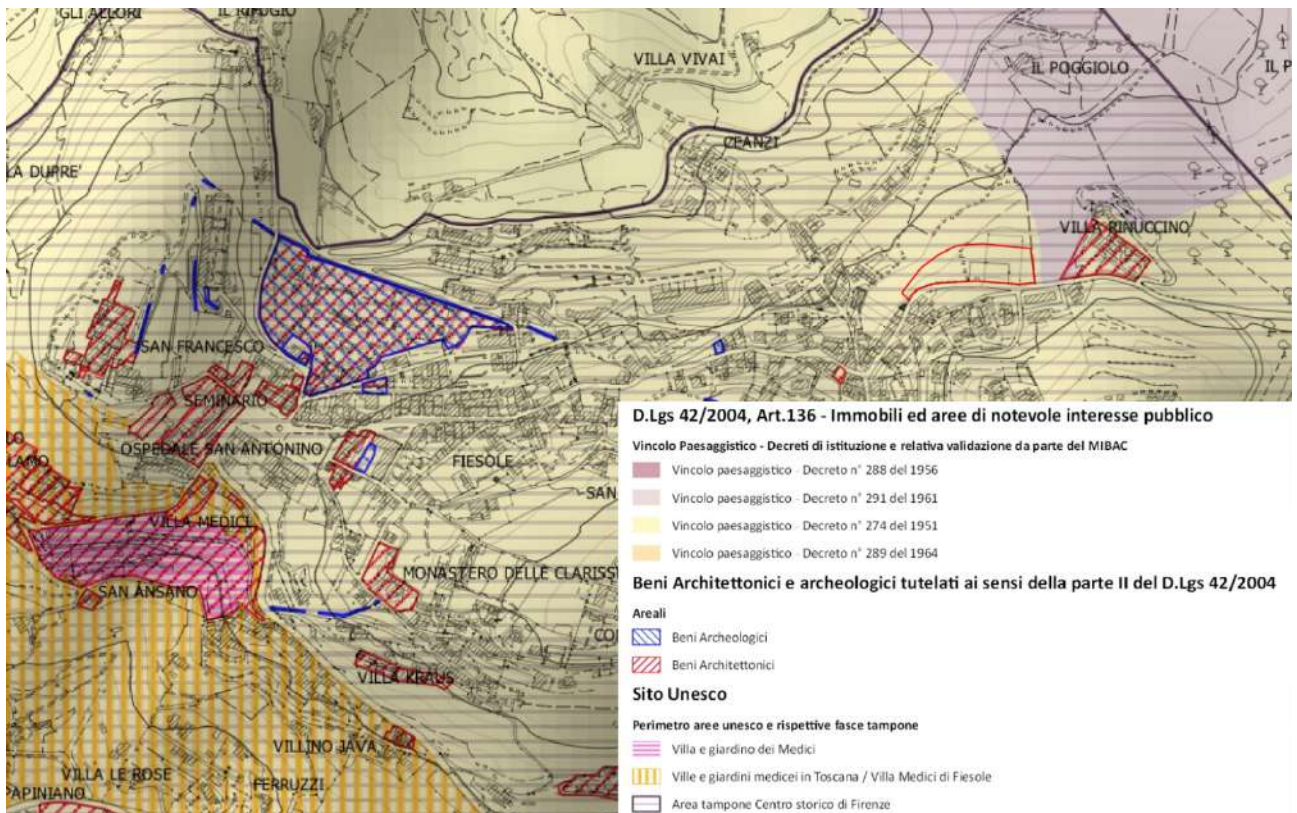
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

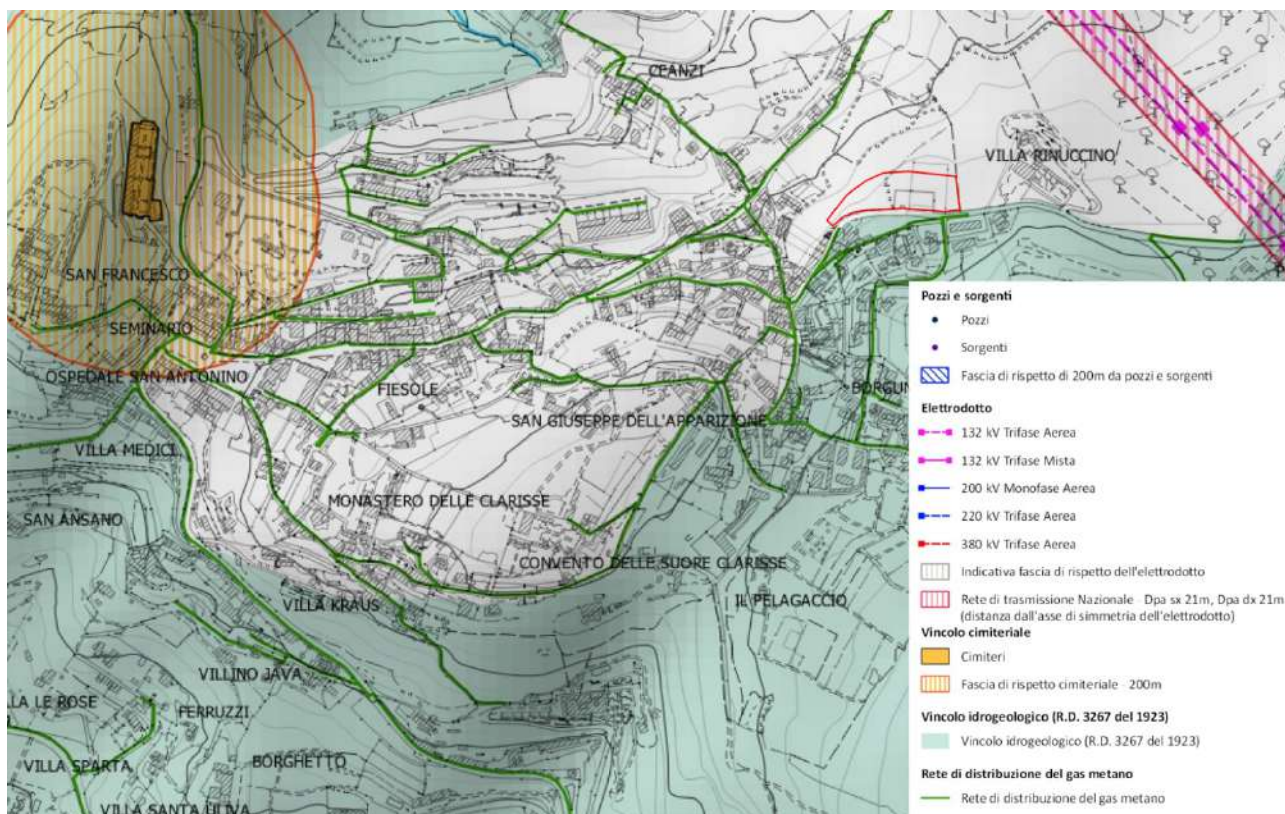
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo nel vincolo 274-1951 _ La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole è soggetta alla seguente prescrizione:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Prescrizioni particolari

- Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 36 delle N.T.A.. In particolare deve essere previsto il mantenimento della porzione di terreno alberata che dovrà essere oggetto delle seguenti opere di sistemazione:

- salvaguardia delle alberature esistenti sulla parte occidentale dell'area, ad eccezione delle specie infestanti o estranee al contesto;
- mantenimento della continuità con le contigue aree agricole con la possibilità di continuare ad utilizzare tali aree come spazio ricreativo per i bambini oltre che come spazio di sosta e relax.

All'interno dell'area destinata alle alberature non possono prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi.

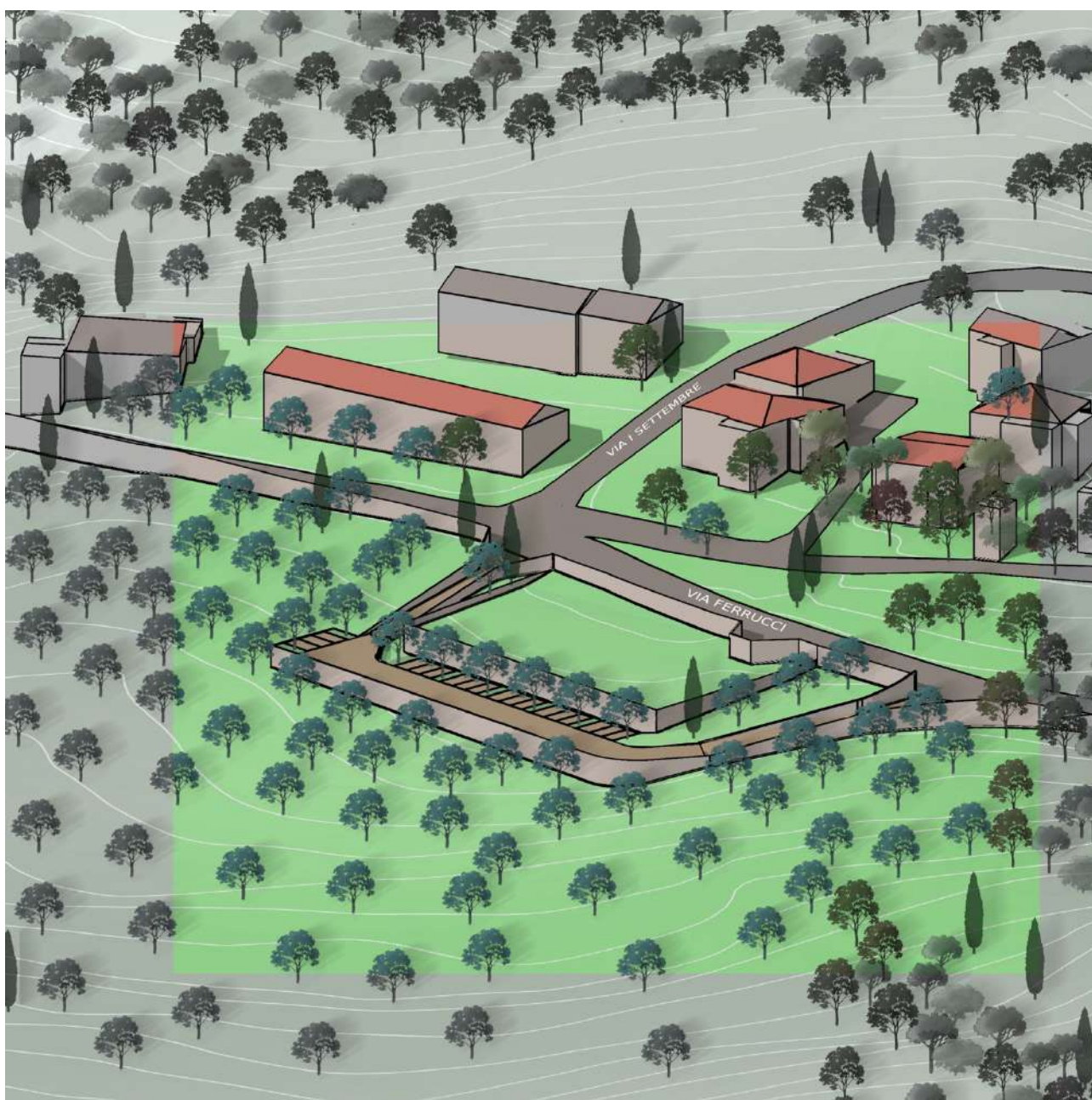
Dovranno prevedersi, oltre ai parcheggi esclusivamente destinati alle auto, anche appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere.

Inoltre la pavimentazione dell'area destinata agli stalli e alla strada deve essere realizzata con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque, utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto.

In corrispondenza dell'accesso dalla via Francesco Ferrucci è prevista la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale (attualmente è presente solo la segnaletica a palo lungo strada) e del suo intorno al fine di migliorarne le condizioni di sicurezza.

In particolare per questo parcheggio deve essere individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TRp*_02.1 – FIESOLE – Borgunto

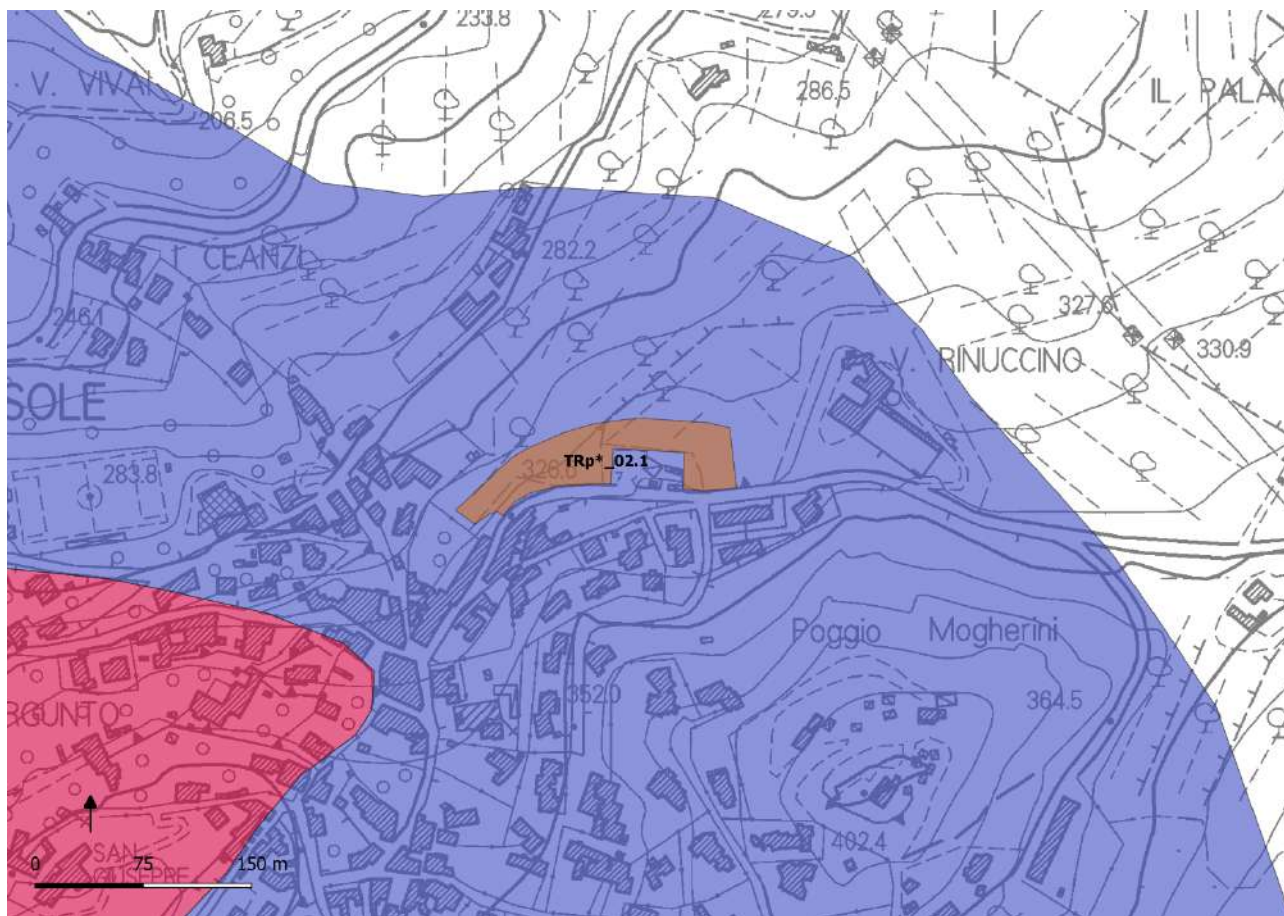


Fig.11 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

TRp*_01.2 – Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune

Destinazione d'uso – Standard

Finalità – Potenziamento delle dotazioni a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e ridefinizione del margine urbano

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che l'area si trova nei pressi dell'area cittadina circoscritta da mura nonché vicina a ritrovamenti archeologici pregressi, per tutte quelle attività che prevedono movimentazione di terra il rischio archeologico relativo è **ALTO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: Trp*_02.1							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
II	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione di un parcheggio	Pavimentazione area carrabile	L'area non è attualmente urbanizzata, si presenta perlopiù costituita da un oliveto	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Ripristino alla situazione originale delle aree adibite a cantiere. ● Riutilizzare, per quanto possibile, gli olivi espantati per gli arredi a verde dell'area ● Gli stalli per le vetture dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite)
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
Direzionale e servizi:					mq 0,00		
Standard	mq 5.000,00						
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					

	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	n.d.					
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	n.d.					
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
	IV	Coltivi	n.d.				

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
RQ_02.1	Fiesole <i>Convento delle Clarisse</i>	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	Complesso immobiliare situato in via Belvedere n.6 a Fiesole, costituito dal fabbricato principale, accessori e terreno di pertinenza. Nel tempo la struttura ha svolto il ruolo di convento ma le mutate condizioni non rendono possibile l'attuale destinazione.
---------------------------------	--



FINALITA'	Rivalutazione dell'area in esame attraverso la realizzazione di un recupero dell'edificio esistente per funzioni residenziali di elevata qualità architettonica, recuperando e riqualificando il complesso architettonico in generale.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	1.871 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	- mq

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	55
Superficie edificabile (S.E.)	Sono consentiti mq pari alla S.E. esistente (<i>circa 1.800 mq – desumibili da CTR ma da verificare in fase progettuale</i>)
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificio esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

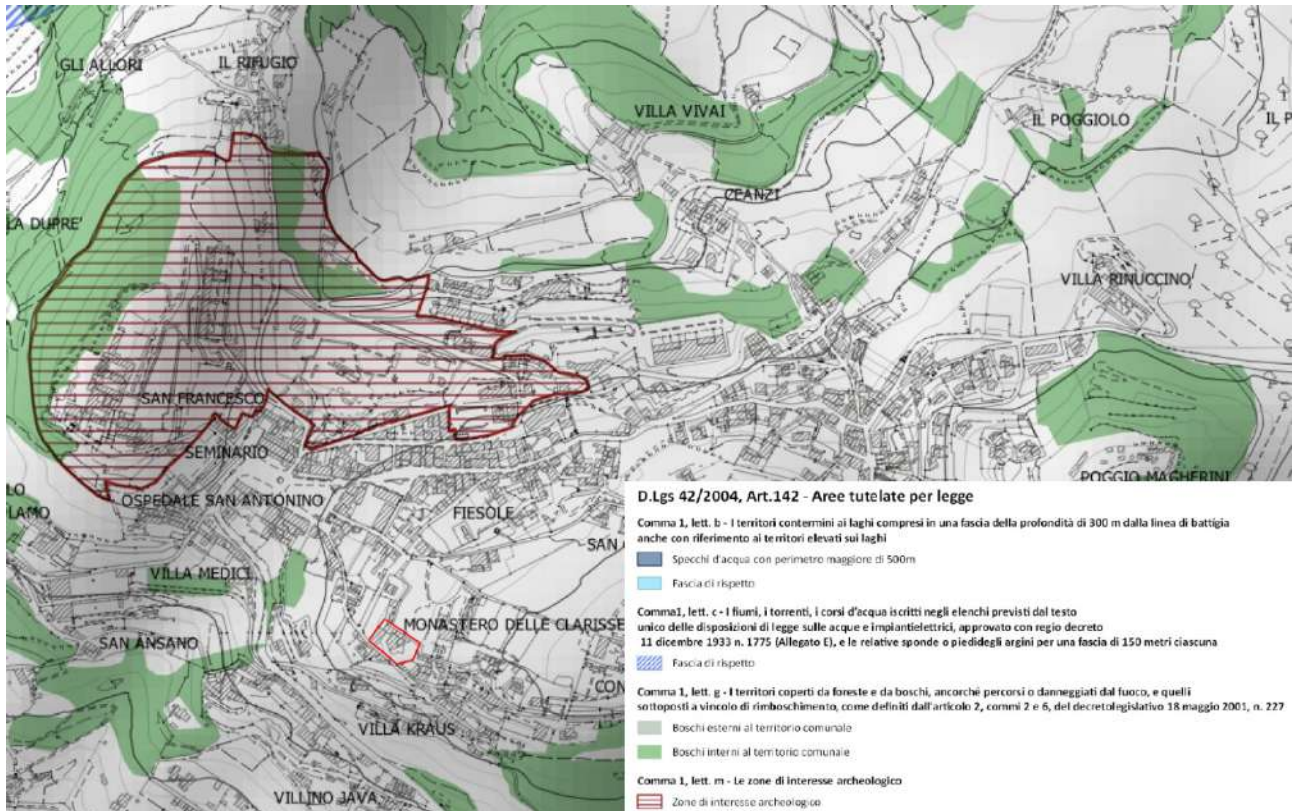
Tipologia di intervento	Piano di Recupero
Categoria di intervento edilizio	In relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, salvo le specifiche facoltà di cui alla presente scheda
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, calcolati tenendo conto della collocazione in zona A, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A..
Edilizia residenziale sociale	La quota di ERS dovuta, pari al 15% della S.E. (art. 27 delle N.T.A.), è interamente monetizzabile
Disposizioni particolari	E' consentita la realizzazione di massimo 6 unità abitative.

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

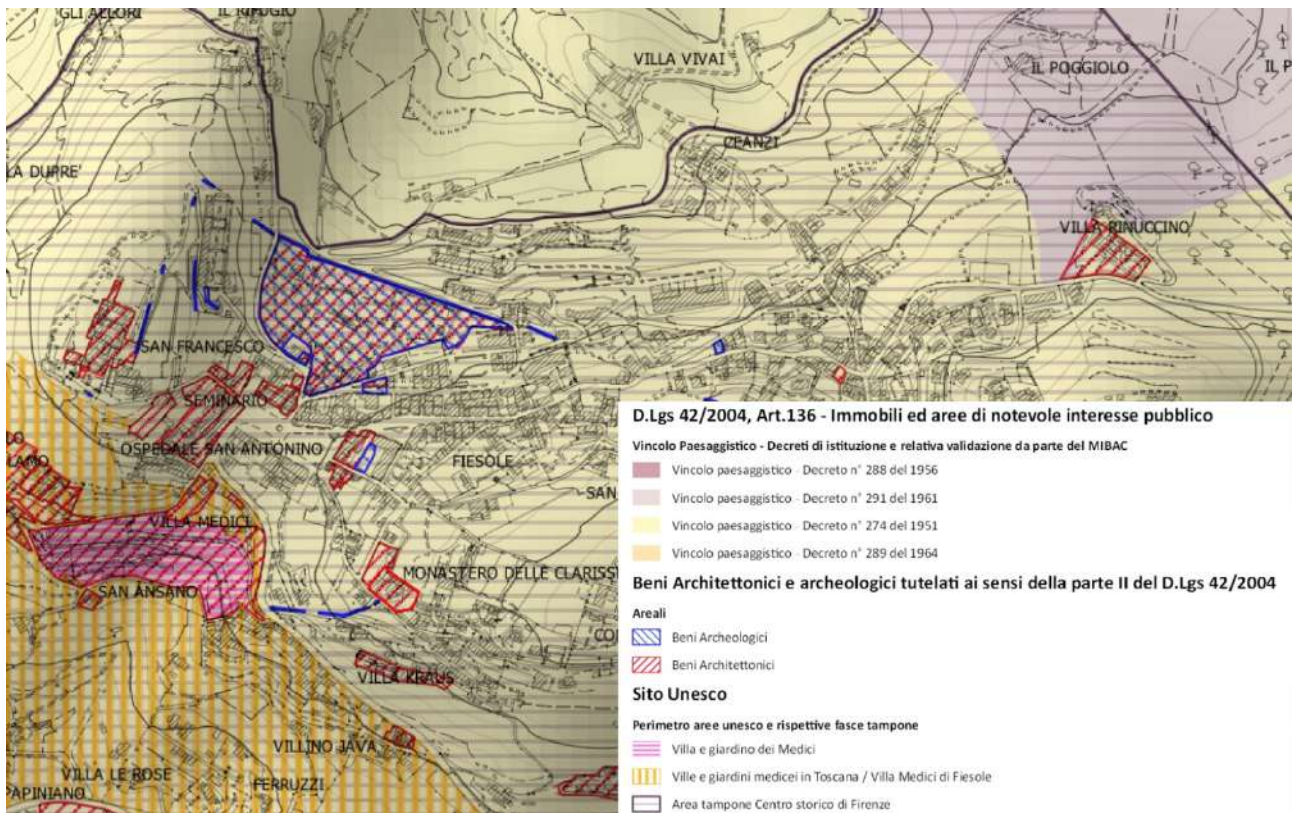
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

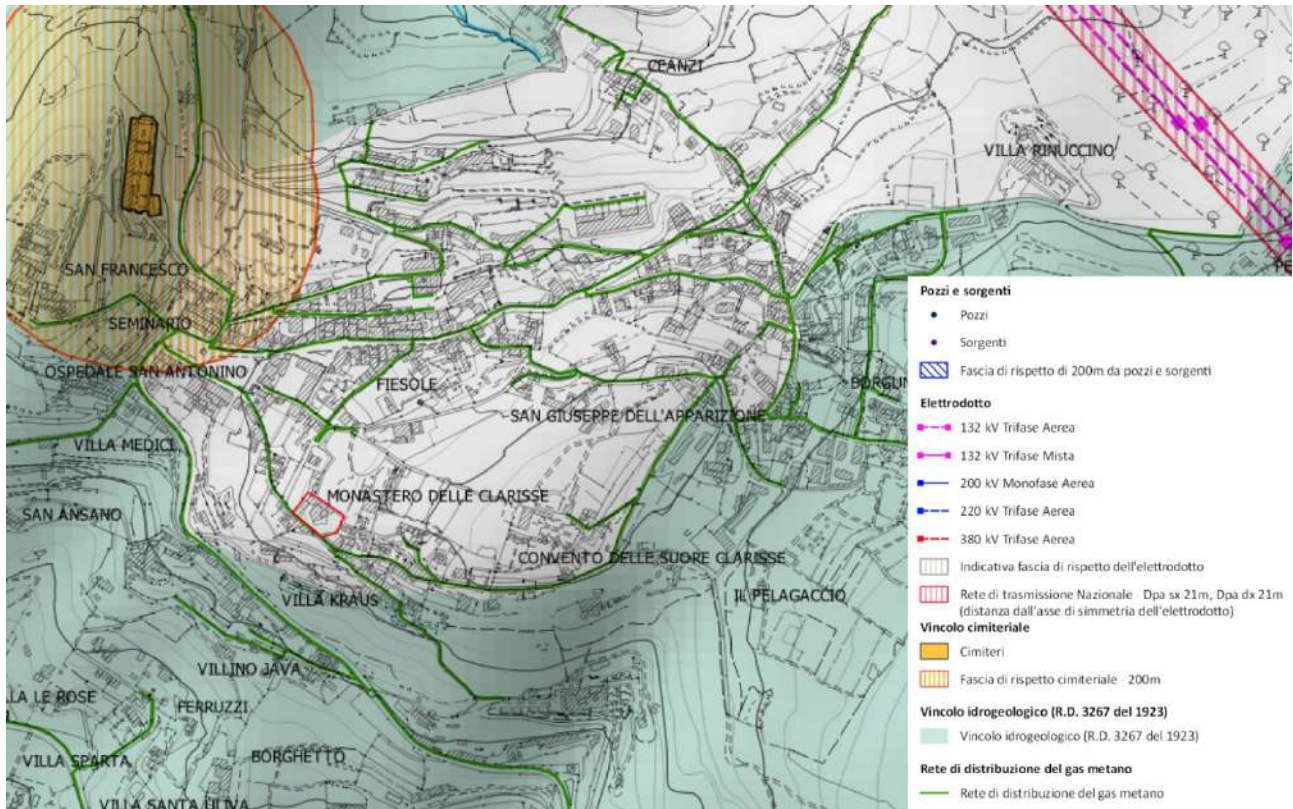
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area ricade nel vincolo 274-1951 _ *La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole*, al fine di conservare le caratteristiche tipologiche residuali del parco originario o storicizzato, a seguito di specifica relazione tecnica che ne evidenzia le peculiarità o l'assenza delle medesime, si dispone di:

- *escludere l'abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale del parco, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie, nonché degli esemplari non riconducibili a un disegno preordinato del parco;*
- *favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale.*

Al fine di conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici dell'immobile e il relativo parco nella sua configurazione storica, si dispone di:

- *conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici e assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;*
- *assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, escludendo la realizzazione di tettoie nelle aree adiacenti al complesso, utilizzando schermature compatibili con le strutture architettoniche originarie;*
- *progettare una illuminazione finalizzata al contenimento delle emissioni notturne al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;*
- *prevedere localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sugli edifici non storicizzati, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso.*

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

RQ_02.1 – FIESOLE – Convento delle Clarisse

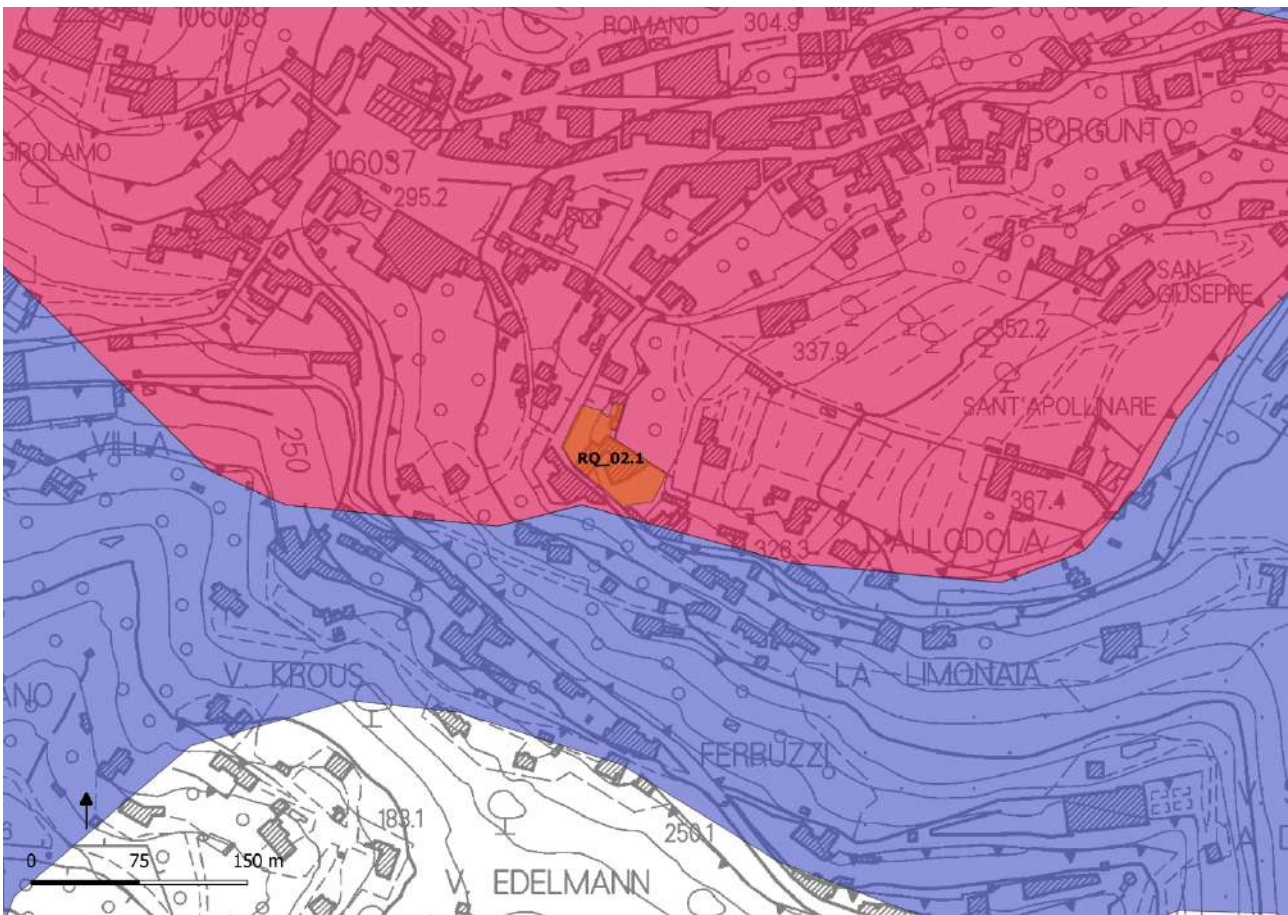


Fig.12 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

RQ_02.1 – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Recupero dell'edificio esistente per funzioni residenziali di elevata qualità architettonica

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che l'intervento si trova su un'area ad alto rischio all'interno della quale sono stati effettuati ritrovamenti archeologici pregressi, per tutte quelle attività che prevedono scavo e movimentazione di terra il rischio archeologico relativo è **ALTO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: RQ_02.1													
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)													
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA						
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni						
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.											
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.											
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo “ad energia quasi zero”, come previsto all’art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.lgs 192/2005 e s.m.i.. ● E’ ammesso l’ utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza. 						
							Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale</i>	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo di suolo	L’area è già urbanizzata e l’edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente	Potenziale ma limitato incremento della impermeabilizzazione dei suoli	*	<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l’uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o comunque non inferiore all’attuale ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l’area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l’uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
											Residenziale	mq 1.800,00	
											Industriale e artigianale	mq 0,00	
											Commerciale	mq 0,00	
											Turistico ricettivo	mq 0,00	
											Direzionale e servizi	mq 0,00	
Standard	mq 0,00												

III	<p>Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i></p>	Abitanti	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	*Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	<p>3864,71</p> <hr/> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
	<p>Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i></p>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	<p>Area servita da fognatura (Presente ed adeguata)</p> <p>Area servita da impianti di depurazione: (Presente e adeguato)</p>	*Maggiore pressione su impianti di depurazione	<p>0,22</p> <hr/> <p>l/s</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Adeguare i trattamenti dei reflui all'incremento del carico urbanistico
	<p>Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i></p>	n.d.					
	<p>Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i></p>	n.d.					
	<p>Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i></p>	Abitanti	aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	<p>*Incremento dei consumi elettrici</p> <hr/> <p>*Incremento dei consumi di metano</p>	<p>23188,24</p> <hr/> <p>Kwh/giorno x anno</p> <p>23558,82</p> <hr/> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
	<p>Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i></p>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	<p>Incremento produzione rifiuti</p> <hr/> <p>*RU</p> <hr/> <p>*RD</p>	<p>25,09</p> <hr/> <p>Kg/ab*anno</p> <p>16,54</p> <hr/> <p>Kg/ab*anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del

							sistema di raccolta presente e/o in progetto.
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Aumento popolazione e veicoli	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					
*Ai fini di quantificare i possibili impatti sono state considerate le superfici già esistenti e da recuperare/riutilizzare come se fossero di nuova edificazione							

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
RQ_02.2	Fiesole <i>Hotel Villa Aurora</i>	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Fabbricato del 1861 situato in piazza Mino n.39, in origine costruito come teatro classico e trasformato in albergo ristorante nel 1885. Nei primi anni sessanta del novecento è stata creata una nuova terrazza quasi al livello della piazza per accogliere due nuove attività: un bar ed una discoteca, collocata nel dislivello tra la terrazza e il giardino sottostante. Allo stato attuale il complesso è costituito da un edificio principale “Albergo Villa Aurora” con accesso da piazza Mino, un parco privato con posti macchina con accesso carrabile da via Fra Beato Angelico e da altri edifici secondari con accesso diretto da piazza Mino e dall’ampia terrazza panoramica su Firenze.



FINALITA’

Rivalutazione dell’area in esame attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di un mix funzionale, innovativo e che possa convogliare nella piazza centrale di Fiesole una tipologia di turismo “consapevole” con una eccellenza anche per la degustazione dei prodotti locali. Prioritaria nel progetto sarà la restituzione all’uso pubblico della terrazza panoramica, in continuità con la piazza.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

Un mix di funzioni: Turistico-ricettiva (non inferiore al 60% della destinazione turistico-ricettiva esistente) e commerciale e residenziale per la quantità restante. La quota di residenziale non potrà superare 300 mq e corrispondere a non più di 1 unità abitativa.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	3.268 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	- mq

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	S.E. esistente (<i>pari a circa 2.835 mq – da verificare in fase progettuale</i>) Facoltà di ampliamento dei locali interrati, comunque al di sotto della quota della terrazza panoramica, nei limiti del 5% della S.E. esistente, da destinarsi

	a funzione d'uso commerciale per l'ipotesi di attuazione dei criteri di premialità di cui al paragrafo successivo "Disposizioni particolari"
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato esistente
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Piano di Recupero
Categoria di intervento edilizio	Come da schedatura Patrimonio Edilizio Esistente, salvo le specifiche facoltà di cui alla presente scheda
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, calcolati tenendo conto della collocazione in zona A, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A..
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Per l'ipotesi in cui il privato si impegni a garantire, per il tramite di apposita convenzione debitamente registrata e trascritta, l'uso pubblico della terrazza panoramica posta allo stesso livello ed in continuità con la piazza Mino a Fiesole, è riconosciuta alla proprietà la premialità edificatoria di cui al precedente punto "Superficie edificabile (S.E.)" per l'ampliamento della superficie interrata nella misura non superiore al 5% della S.E. esistente. Resta ferma la possibilità di chiusura della suddetta terrazza secondo le modalità che potranno essere convenute con l'Amministrazione, anche in relazione a puntuali e non continuative esigenze della proprietà per eventi di varia natura e a profili di sicurezza. Dall'uso pubblico di cui al precedente punto non possono derivare modifiche alla titolarità del bene.

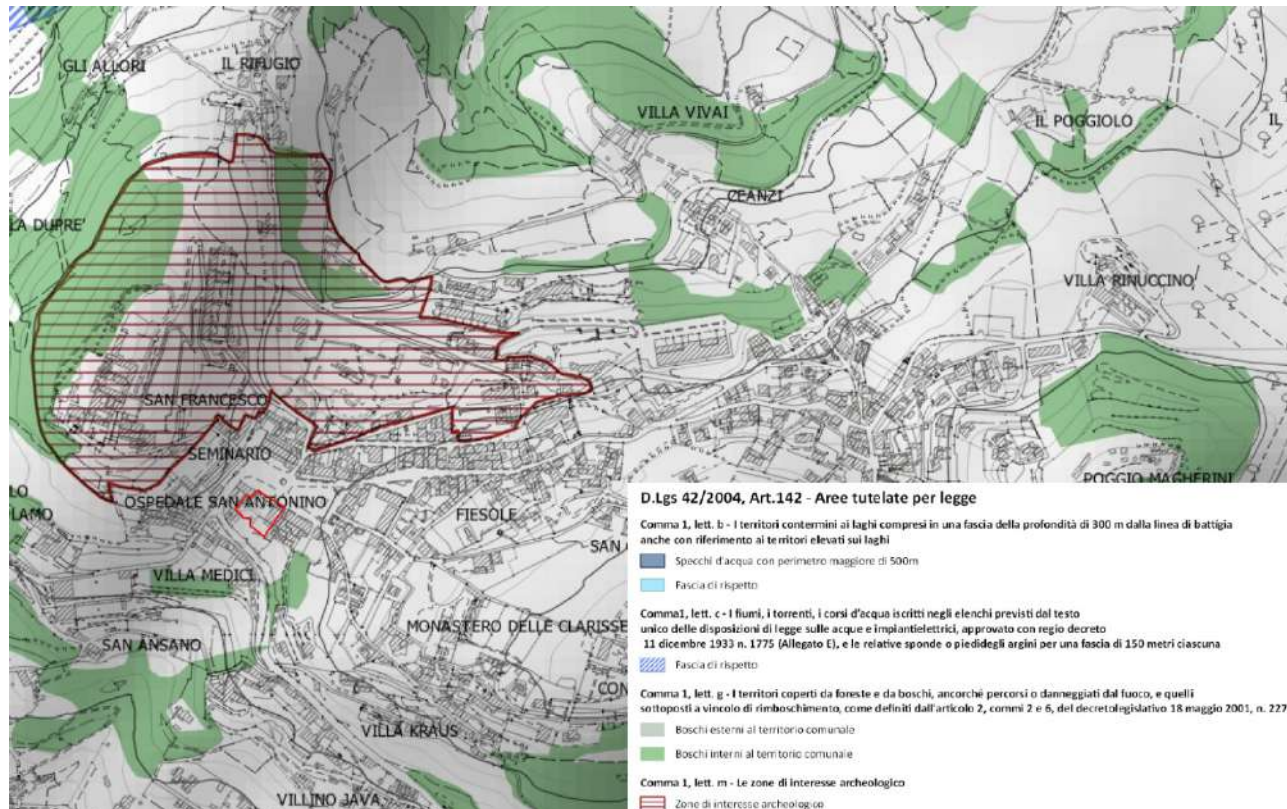
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 - GU 288/1956 Zona della Villa "La Massa" e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 - GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 - GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 - Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 - Beni Architettonici	NON PRESENTE

Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

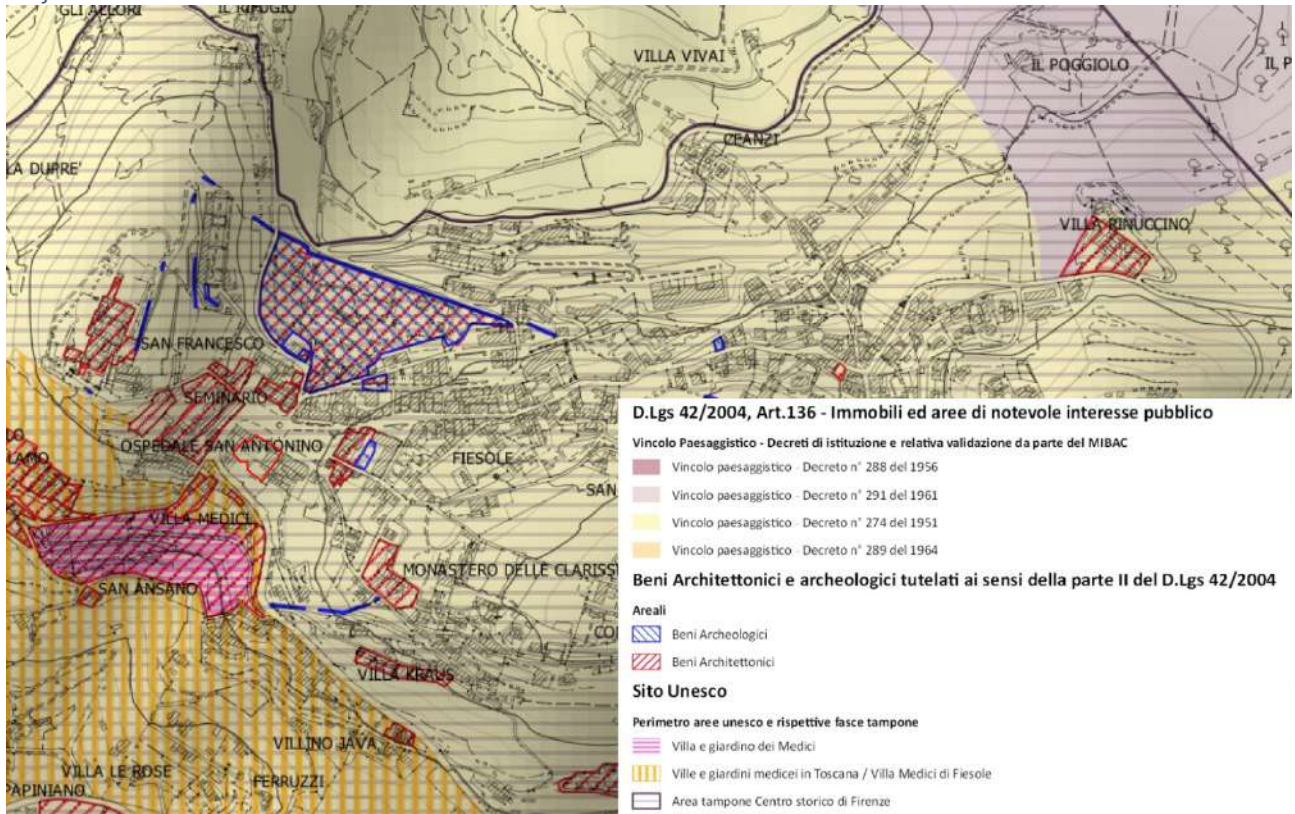
PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

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

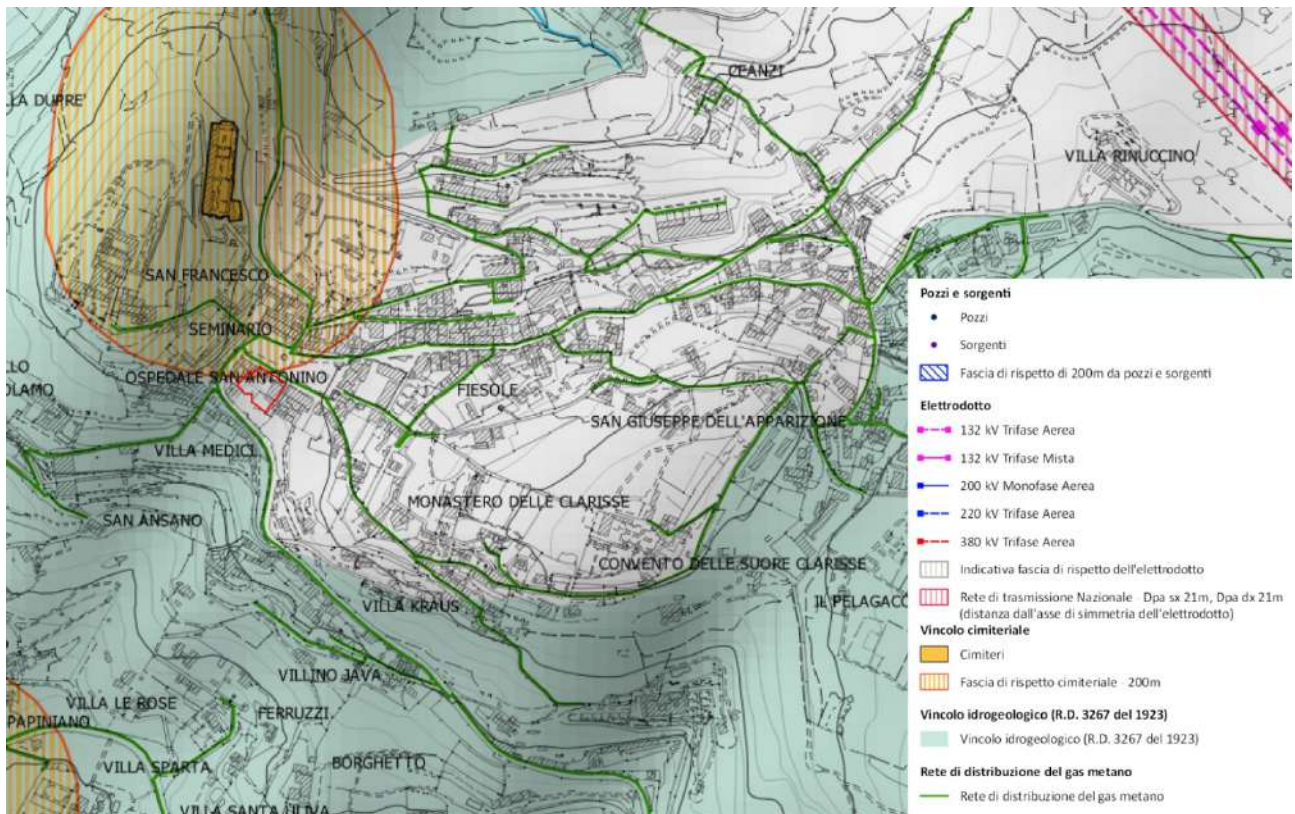


Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di

trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area ricade nel vincolo 274-1951 _ *La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole, al fine di conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici dell'immobile si dispone di:*

- *individuare le zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il contesto territoriale di appartenenza e orientare gli interventi alla riqualificazione della loro immagine negli elementi significativi del paesaggio circostante, rimuovendo eventuali superfetazioni, e altri elementi (quali ringhiere, insegne, pavimentazioni) non coerenti con il contesto, a favore di una qualificazione coerente dell'immagine del complesso.*
- *conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici e assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;*
- *progettare una illuminazione finalizzata al contenimento delle emissioni notturne al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;*
- *prevedere localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sugli edifici non storicizzati, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso.*

La piccola area interessata dalla fascia dei 200 metri di rispetto cimiteriale dal cimitero di Fiesole, fermo restando la non edificazione di quella porzione, è subordinata all'approvazione di specifica delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 338, c. 5, del R.D. 1265/1934.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

RQ_02.2 – FIESOLE – Hotel Villa Aurora

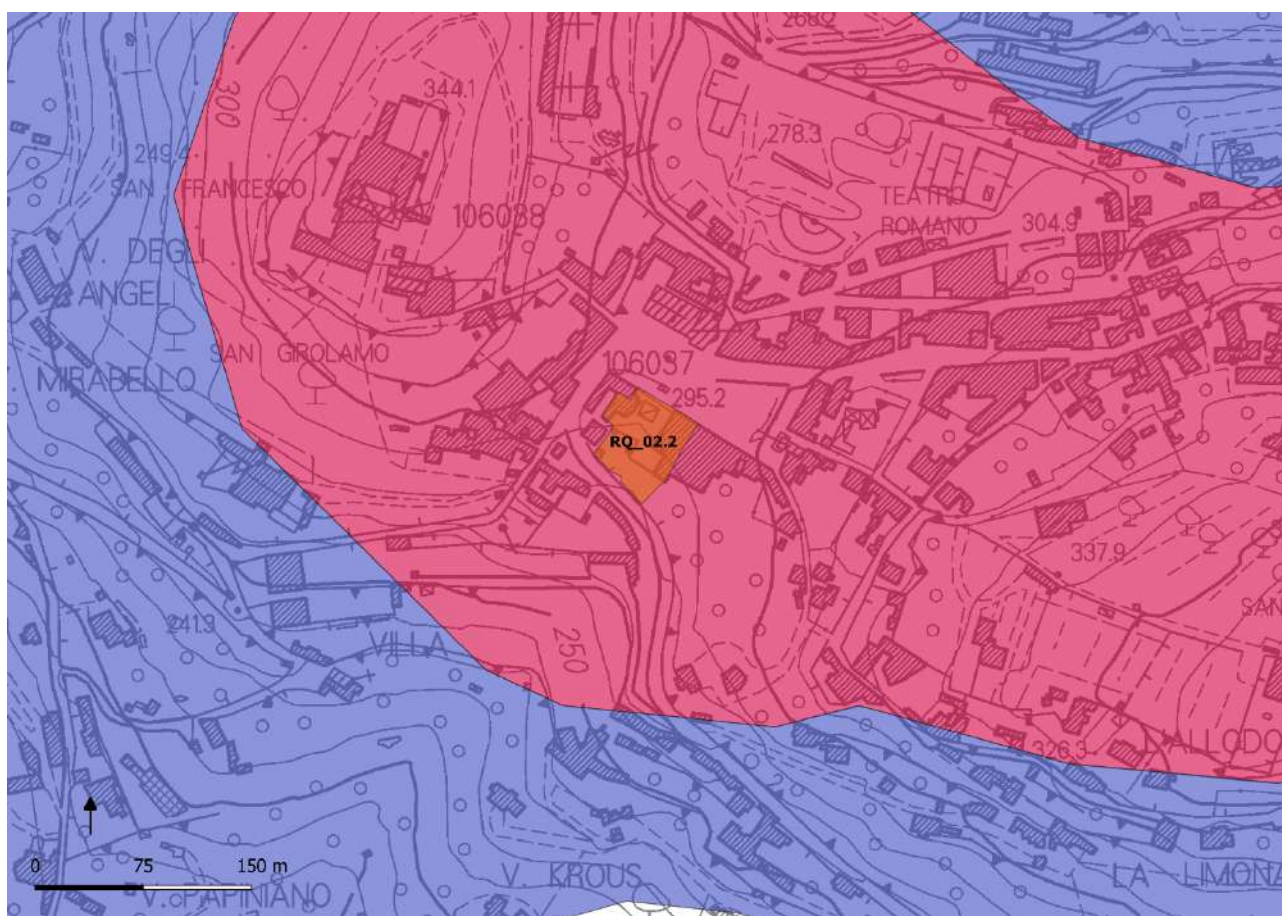


Fig.13 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

RQ_02.2 – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)

Destinazione d'uso – Turistico ricettiva – Direzionale e Servizi - Commerciale

Finalità – Rivalutazione dell'area attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che l'intervento si trova su un'area ad alto rischio all'interno della quale sono stati effettuati ritrovamenti archeologici pregressi, per tutte quelle attività che prevedono scavo e movimentazione di terra il rischio archeologico relativo è **ALTO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: RQ_02.2							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)	n.d.					
	Acqua Stato e qualità dell'acqua	n.d.					
II	Aria Stato e qualità dell'aria	Emissioni	Aumento delle emissioni		Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.Lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.Lgs 192/2005 e s.m.i.. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo suolo	L'area è già urbanizzata e l'edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente e utilizzato come Hotel	Potenziale ma limitato incremento della impermeabilizzazione dei suoli	*	<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o
					Residenziale:	mq 300,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
Commerciale					mq 1.085,00		
Turistico ricettivo:	mq 1.650,00						

	suolo in generale				Direzionale e servizi:	mq 0,00	comunque non inferiore all'attuale	
					Standard	mq 0,00	<ul style="list-style-type: none"> Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale 	
III	Acqua Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)	Turisti	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	*Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	<p>3416,29</p> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane 	
	Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)	Turisti	Maggiori reflui da trattare	<p>Area servita da fognatura (Presente ed adeguata)</p> <p>Area servita da impianti di depurazione: (Presente e adeguato)</p>	*Maggiore pressione su impianti di depurazione	<p>0,37</p> <p>l/s</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adeguare i trattamenti dei reflui all'incremento del carico urbanistico 	
	Suolo e risorse naturali Siti da bonificare, attività estrattive, discariche	n.d.						
	Aria Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute	n.d.						
	Energia Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc	Turisti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	<p>*Incremento dei consumi elettrici</p> <p>*Incremento dei consumi di metano</p>	<p>137,66</p> <p>Kwh/giorno x anno</p> <p>39722,79</p> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. 	
	Rifiuti Quantità di	Turisti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	<p>Incremento produzione rifiuti</p> <p>*RU</p>	<p>42,30</p> <p>Kg/ab*anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi 	

	rifiuti prodotti, tipo di raccolta				*RD	27,88 <i>Kg/ab*anno</i>	pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Turisti e traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico	Nei valori norma	Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					
*Ai fini di quantificare i possibili impatti sono state considerate le superfici già esistenti e da recuperare/riutilizzare come se fossero di nuova edificazione							

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
PUC_02.1	Fiesole <i>Ex Ospedale Sant'Antonino</i>						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Fabbricato dell'ex ospedale attualmente non utilizzato, collocato sulle pendici di San Francesco in prossimità dell'abitato centrale dell'area di Fiesole. Negli anni l'edificio ha subito consistenti modifiche.



FINALITA'

Recupero del complesso edilizio, ad oggi riferibile ad opera di urbanizzazione secondaria, con insediamento di destinazione a servizi privati per finalità socio-sanitarie e ambulatori. Dovrà essere realizzata e ceduta al Comune una quota di almeno 500 mq di S.E. da riservare a funzioni sanitarie e/o sociosanitarie pubbliche. Tale quota sarà ceduta agibile e completamente utilizzabile ai fini della funzione prevista, in esito ai necessari interventi edilizi da effettuarsi a cura e spesa della proprietà privata, da concordarsi con l'Amministrazione comunale e gli ulteriori Enti interessati, prevedendo un'adeguata accessibilità alla stessa tramite mezzi di soccorso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Socio-sanitarie private e pubbliche

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.552 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	500 mq di S.E. da riservare a funzioni sanitarie e/o sociosanitarie pubbliche come sopra indicato nella sezione "finalità"

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Pari all'esistente.
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificio esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Categorie di intervento edilizio	Interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa (fatta comunque salva la realizzazione degli interventi previsti dalle successive "disposizioni particolari")

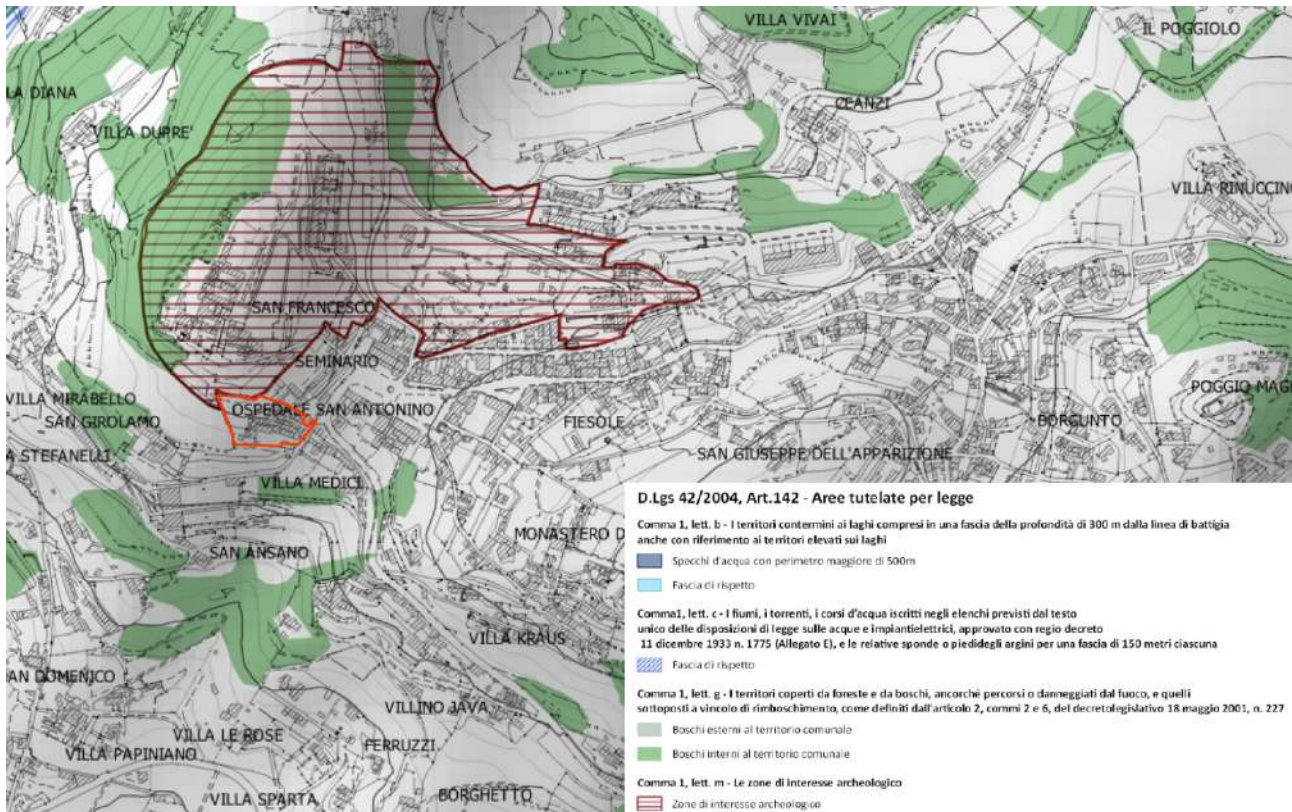
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' ammessa la monetizzazione per la quota di standard dovuta, calcolati tenendo conto della collocazione in zona A, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A..
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	I parcheggi dovranno essere preferibilmente localizzati in volumi interrati o seminterrati.

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

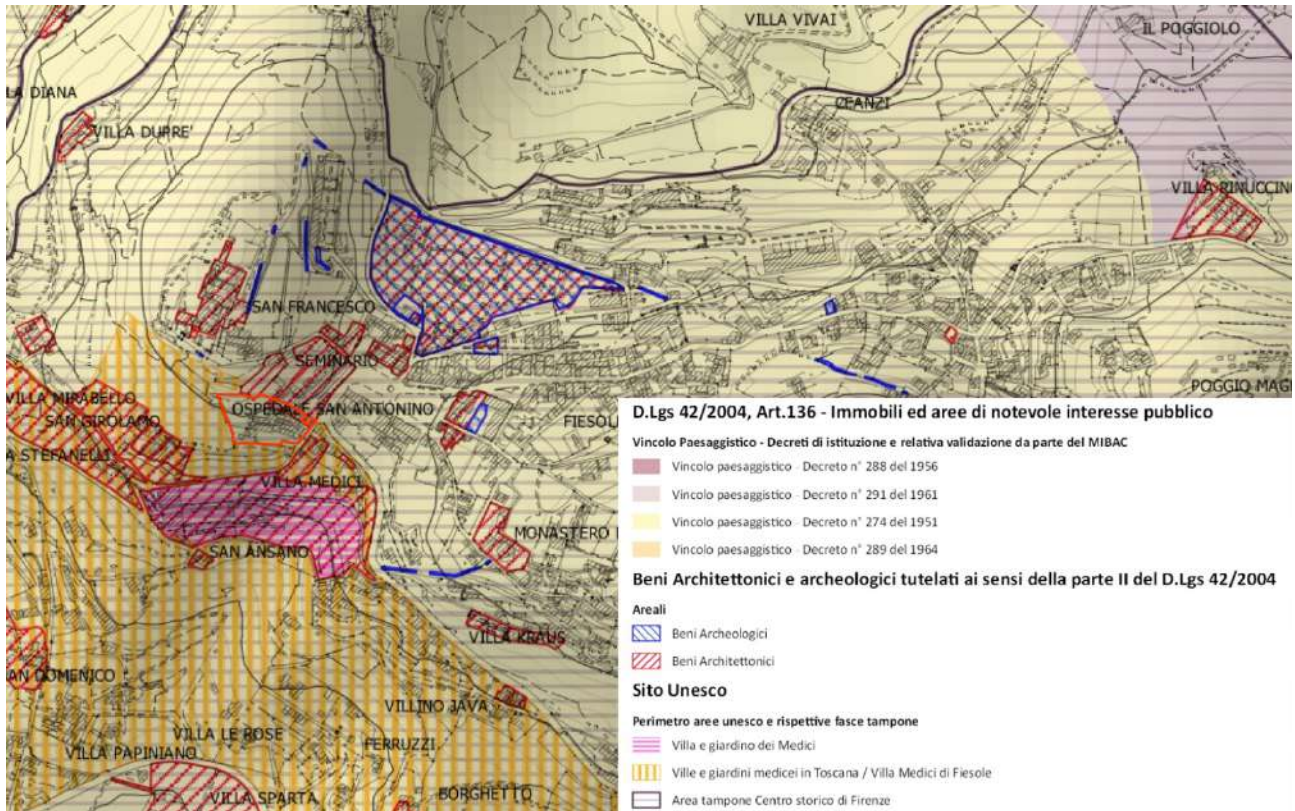
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

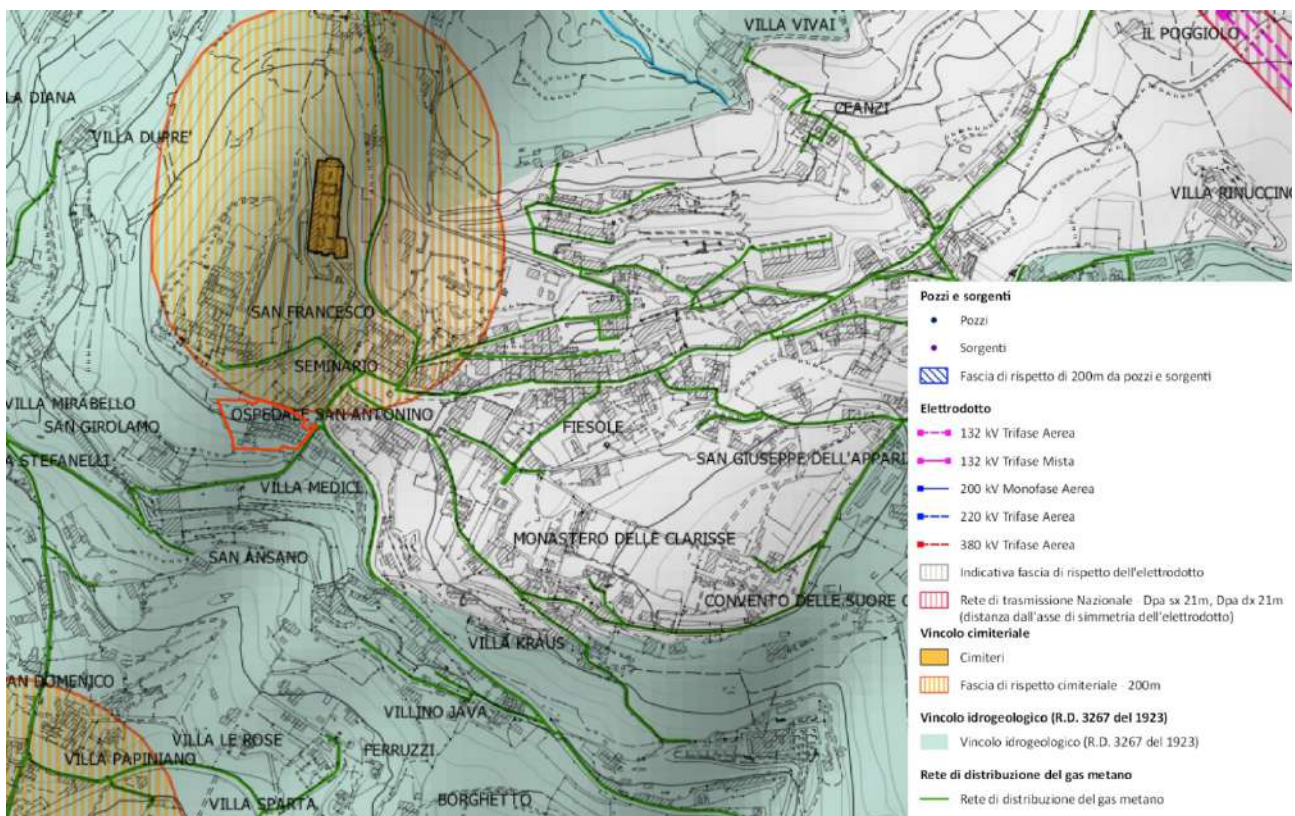
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area ricade nel vincolo 274-1951 _ La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole, al fine di conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici dell'immobile si dispone di:

- individuare le zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il contesto territoriale di appartenenza e orientare gli interventi alla riqualificazione della loro immagine negli elementi significativi del paesaggio circostante, rimuovendo eventuali superfetazioni e altri elementi non coerenti con il contesto, a favore di una qualificazione coerente dell'immagine del complesso.
- conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici e assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
- progettare una illuminazione finalizzata al contenimento delle emissioni notturne al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- prevedere localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sugli edifici non storicizzati, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

PUC_02.1 – FIESOLE – Ex Ospedale Sant'Antonino

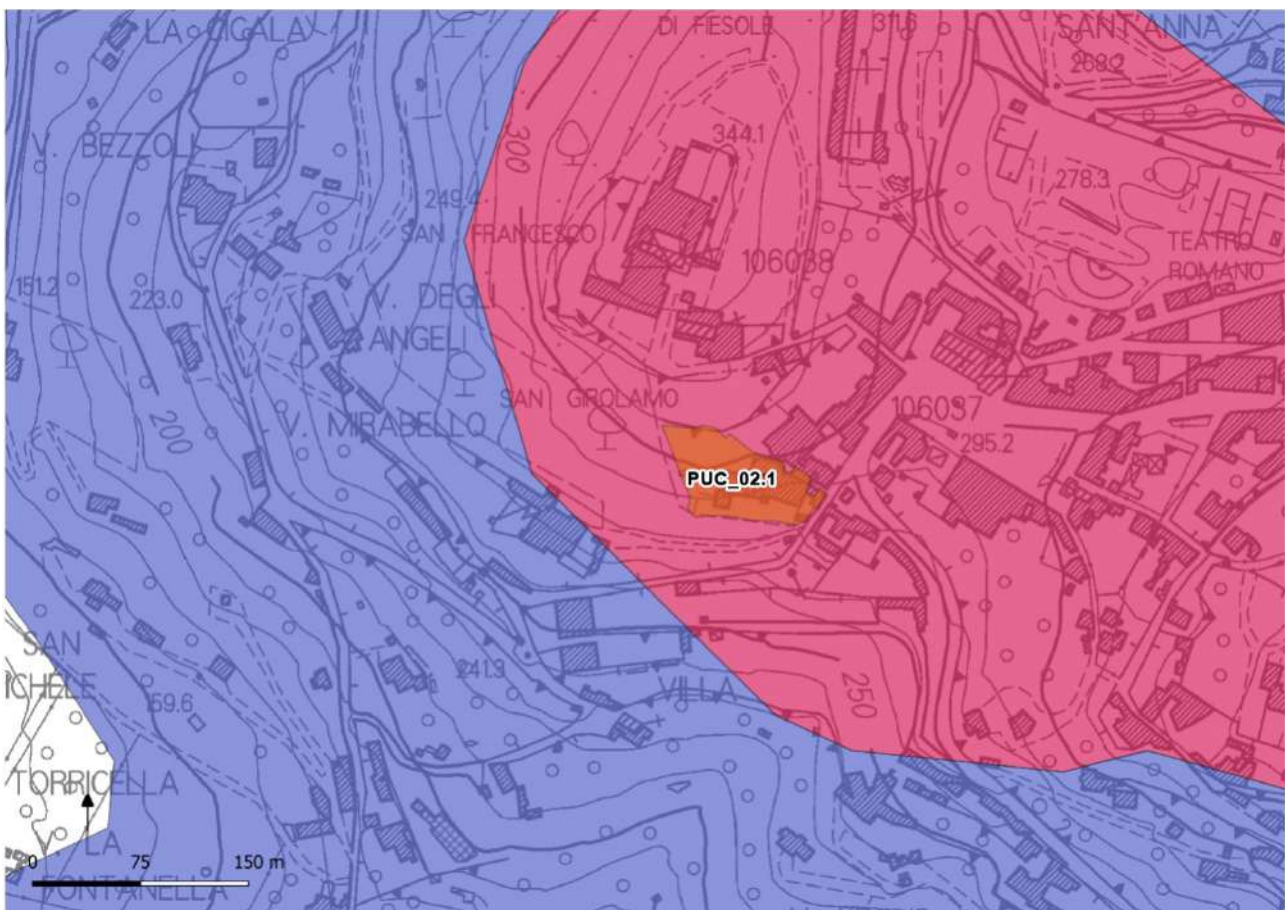


Fig.14 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

PUC_02.1 – Area edificata soggetta a Progetto Unitario Convenzionato

Destinazione d'uso attuale – Standard

Destinazione d'uso di progetto: servizi socio-sanitari privati per le porzioni di immobile destinate alla titolarità privata e pubblici per quelle da cedersi in favore dell'Amministrazione comunale.

Finalità – *Recupero del complesso edilizio con finalità socio-sanitarie*

Rischio Archeologico Relativo – *Tenuto conto che l'intervento si trova su un'area ad alto rischio all'interno della quale sono stati effettuati ritrovamenti archeologici pregressi, per tutte quelle attività che prevedono scavo e movimentazione di terra il rischio archeologico relativo è **ALTO***

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: PUC_02.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
II	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo “ad energia quasi zero”, come previsto all’art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.lgs 192/2005 e s.m.i.. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale</i>	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo suolo	L'area è già urbanizzata e l'edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente	Potenziale ma limitato incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o comunque non inferiore all'attuale
					Residenziale:	non quantificabile	

					Industriale e artigianale		<ul style="list-style-type: none"> • Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. • In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Commerciale		
					Turistico ricettivo:		
					Direzionale e servizi:		
					Standard		
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Utenti	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	Potenziale e limitato incremento della pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> • Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
						mc/anno	
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Utenti	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata) Area servita da impianti di depurazione: (Presente e adeguato)	Maggiore pressione su impianti di depurazione	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguare i trattamenti dei reflui all'incremento del carico urbanistico • Adeguare il trattamento dei reflui in relazione ai possibili fattori inquinanti indotti dai servizi sanitari
						l/s	
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.						
Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Utenti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Potenziale limitato incremento dei consumi elettrici	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> • Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 	
Kwh/giorno x anno							

				Potenziale limitato incremento dei consumi di metano	non quantificabile <i>mc/anno</i>	28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.	
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Utenti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Potenziale limitato incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> • Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) • Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					RU	non quantificabile <i>Kg/ab*anno</i>	
					RD	non quantificabile <i>Kg/ab*anno</i>	
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	n.d.					
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
RQ_02.4	Fiesole Poggio Sereno						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Complesso immobiliare situato in via Benedetto da Maiano a Fiesole, databile intorno agli ultimi anni del 1800, costituito dalla villa principale con torretta, da un corpo fabbrica distaccato denominato “la casetta”, di due piani fuori terra e destinato a magazzini al piano terra e a civile abitazione al piano primo e da un corpo di fabbrica, ad ovest della villa, costruito nel 1960 in cemento armato e tamponamenti in laterizio, caratterizzato dal fronte a dente di sega che dà sulla vallata fiorentina. Tutto il complesso architettonico è contornato dal parco del giardino di pertinenza. Nato come residenza, trasformato poi in ricettivo ed infine in casa di Cura “Poggio Sereno” (verso gli anni 30 del ‘900) è attualmente in disuso.



FINALITA'

Rivalutazione dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità architettonica, recuperando e riqualificando il complesso architettonico della villa originaria, prevedendo la demolizione e la ricostruzione del corpo di fabbrica incongruo presente ad ovest della villa e recuperando “la casetta”.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	9.140 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	- mq

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	58
Superficie edificabile (S.E.)	Sono consentiti mq pari alla S.E. esistente (circa 2.000 mq – villa e casetta – desumibili da CTR ma da verificare in fase progettuale)
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di Recupero
Categoria di intervento edilizio	E' consentita la demolizione e ricostruzione del volume incongruo ad ovest della villa, senza aumento dell'impronta a terra dello stesso. Per le restanti parti in relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, salvo le specifiche facoltà di cui alla presente scheda.
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A..
Edilizia residenziale sociale	La quota di ERS dovuta, pari al 15% della S.E. (art. 27 delle N.T.A.), è interamente monetizzabile.
Disposizioni particolari	E' consentita la realizzazione di massimo 9 unità abitative.

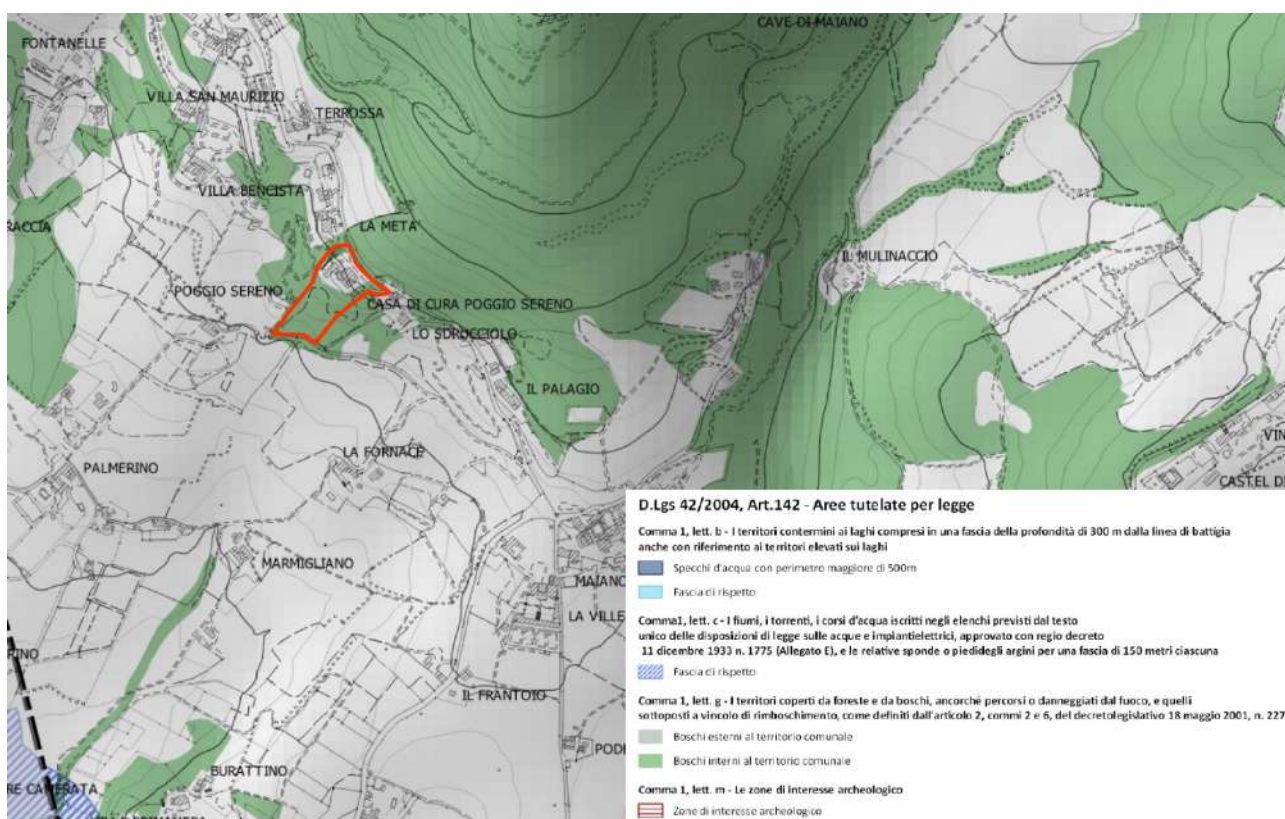
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	PRESENTE PARZIALMENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) -	NON PRESENTE

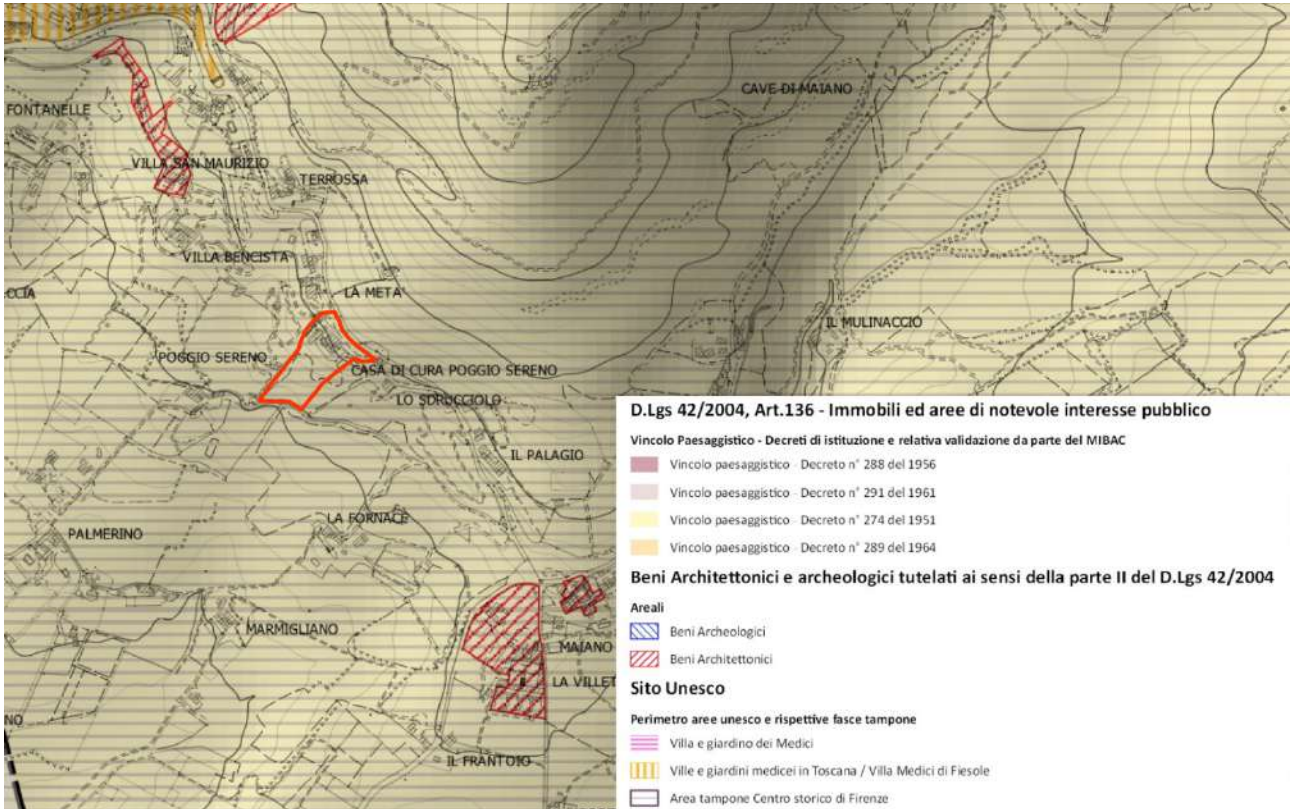
APFI06 - TORRENTE MENSOLA	
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

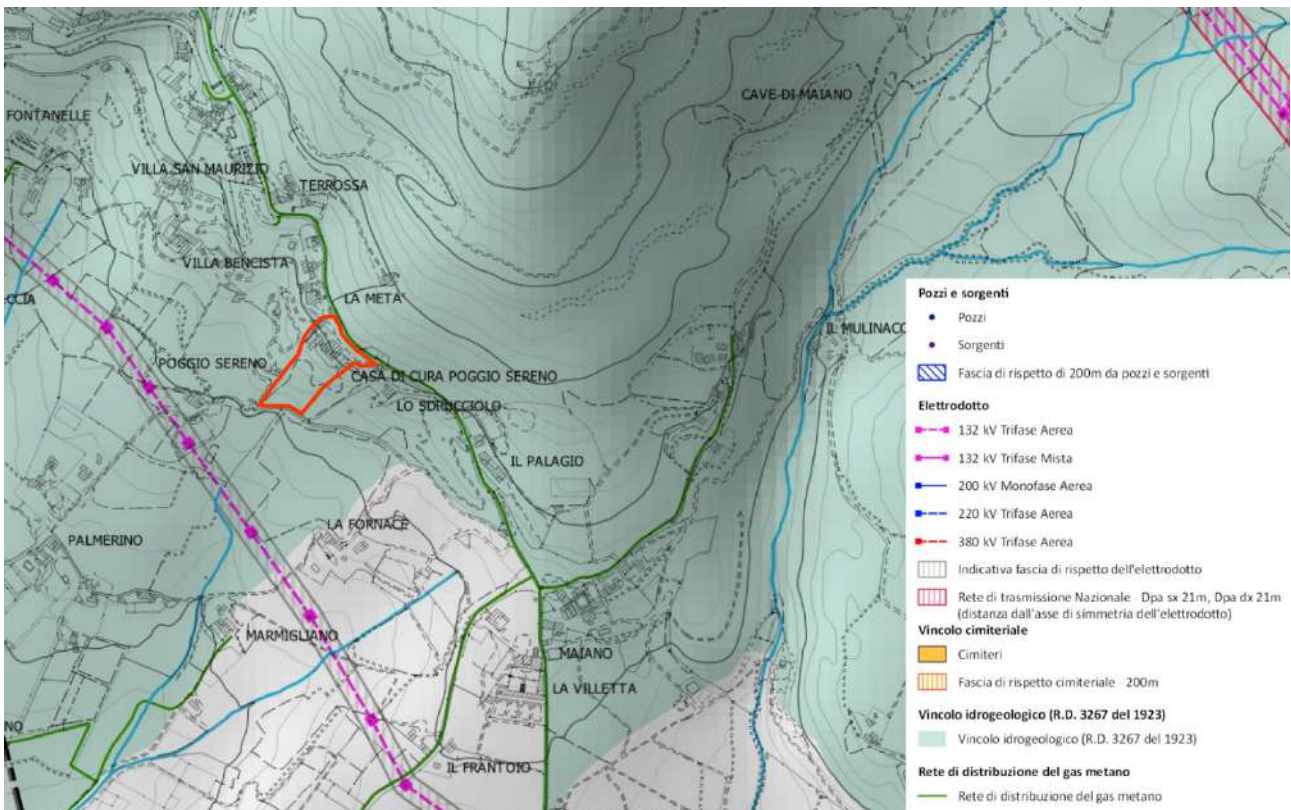
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE



Estratto della Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area ricade nel vincolo 274-1951 _ *La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole, al fine di conservare le caratteristiche tipologiche residuali del parco originario o storicizzato, a seguito di specifica relazione tecnica che ne evidenzi le peculiarità o l'assenza delle medesime, si dispone di:*

- *escludere l'abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale del parco, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie;*
- *favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale e di esemplari non facenti parte di un disegno preordinato del parco.*

Al fine di conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici della villa e il relativo parco nella sua configurazione storica, si dispone di:

- *individuare le zone di compromissione relative ad addizioni ed alla espansione del corpo di fabbrica degli anni '60, sorto ad ovest della villa ottocentesca, e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il contesto territoriale di appartenenza e orientare gli interventi alla riqualificazione della loro immagine negli elementi significativi del paesaggio circostante.*
- *conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici e assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;*
- *assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, escludendo la realizzazione di tettoie nelle aree adiacenti alla villa, utilizzando schermature compatibili con le strutture architettoniche originarie della villa;*
- *progettare una illuminazione finalizzata al contenimento delle emissioni notturne al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;*
- *prevedere localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sugli edifici non storicizzati, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso;*
- *prevedere la eventuale localizzazione di una piscina ad uso privato e condominiale, anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica. E' vietato il ricorso a colorazioni turchesi per l'interno della piscina.*

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

RQ_02.4 – FIESOLE – Poggio Sereno

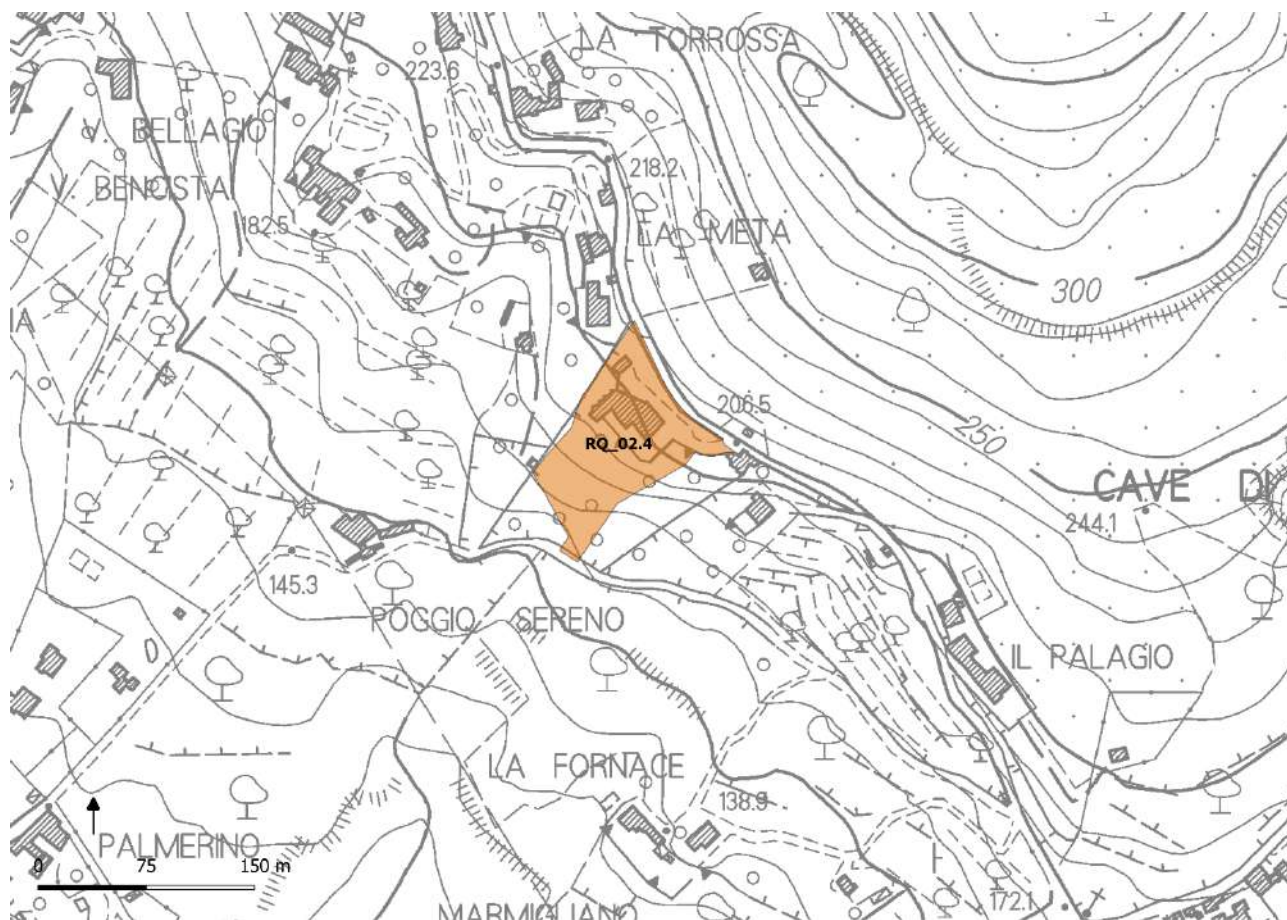


Fig.15 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

RQ_02.4 – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Rivalutazione dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità architettonica,

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che l'intervento si trova immediatamente a sud dell'area di rischio e insiste su un'area di alto valore culturale, per tutte quelle attività che prevedono movimentazione di terra il rischio archeologico relativo è **MEDIO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: RQ_02.4							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>						
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	n.d.					
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Abitanti	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	*Potenziale limitata maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	4294,12 <i>mc/anno</i>	● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	L'area non è servita dalla pubblica fognatura.	*Potenziale limitata maggiore pressione su impianti di depurazione	0,25 <i>/s</i>	● Obbligo di realizzare trattamento primario e secondario conforme alla legge regionale 20/2006 e regolamento 46R/2008. ● Attivare le procedure di autorizzazione allo scarico domestico fuori fognatura

	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Abitanti	aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	*Potenziale limitato incremento dei consumi elettrici	25764,71 <i>Kwh/giorno x anno</i>	<ul style="list-style-type: none"> Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
					*Potenziale limitato incremento dei consumi di metano	26176,47 <i>mc/anno</i>	
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Potenziale limitato incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					*RU	27,88 <i>Kg/ab*anno</i>	
					*RD	18,37 <i>Kg/ab*anno</i>	
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	n.d.					
IV	Coltivi	n.d.					
*Ai fini di quantificare i possibili impatti sono state considerate le superfici già esistenti e da recuperare/riutilizzare come se fossero di nuova edificazione							

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
PUC_02.2	Vincigliata Complesso Villa Tartaro						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il complesso edilizio “Villa Tartaro” si trova a sud del centro abitato di Fiesole, in località Vincigliata e a poca distanza dall’omonimo castello e dalla villa I Tatti: costituito da più corpi di fabbrica ovvero la villa padronale con magazzino agricolo e la casa colonica dall’impianto a “C” che racchiude un’aia su cui si affaccia la loggia centrale al piano terra. Il complesso Nell’ottobre 2021 la Soprintendenza di Firenze ha emesso un Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D.Lgs.42/2004 (n° 179/2021 del 26/10/2021) per tutto il complesso.



FINALITA'

Potenziamento delle funzioni universitarie ad oggi presenti nell’adiacente Villa I Tatti, facendone principalmente un centro di documentazione nella casa padronale/Villa (biblioteca per collezioni speciali, archivio storico e fototeca, sale per la consultazione, uffici per i bibliotecari, sale riunioni) mentre la colonica sarà dedicata all’ospitalità per studenti e docenti.

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

Direzionale e servizi privati, in particolare “D3” Servizi Privati di interesse pubblico, Università e Servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	8.460 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Non si prevede la realizzazione di volumetria in aggiunta ma la riqualificazione della S.E. esistente (Villa + Limonaia e annessi, ovvero i fabbricati relativi alla scheda 018-T6 = 970 mq + 73 mq piano interrato + 80

	<i>mq. Casa Colonica, ovvero fabbricato scheda 017-T6= 650 mq – tutti i dati quantitativi indicati sono da verificare in fase progettuale)</i>
Altezza massima alla gronda	Non superiore alla esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Categoria di intervento edilizio	In relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, salvo le specifiche facoltà di cui alla presente scheda.
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	-

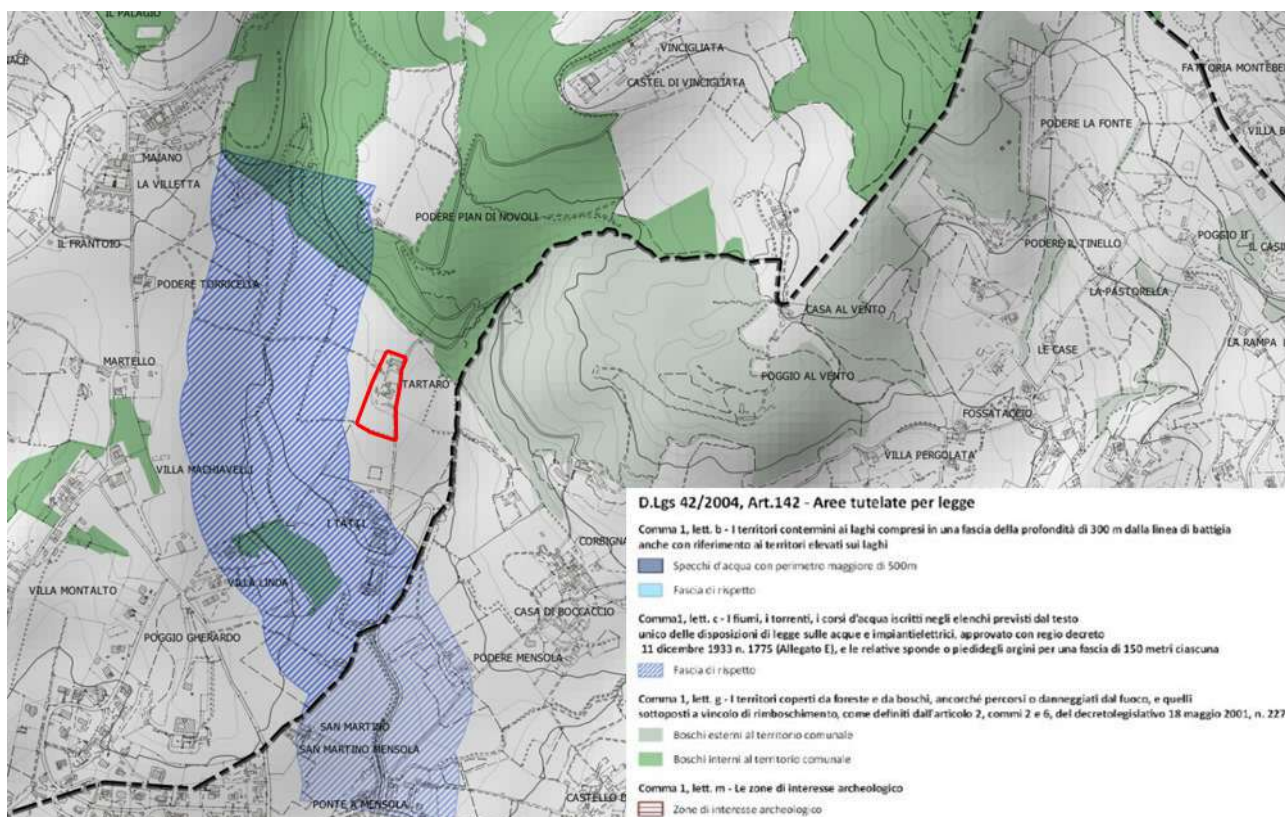
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37. delle NTA del PS vigente Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. delle NTA del PS vigente Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. delle NTA del PS vigente Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE

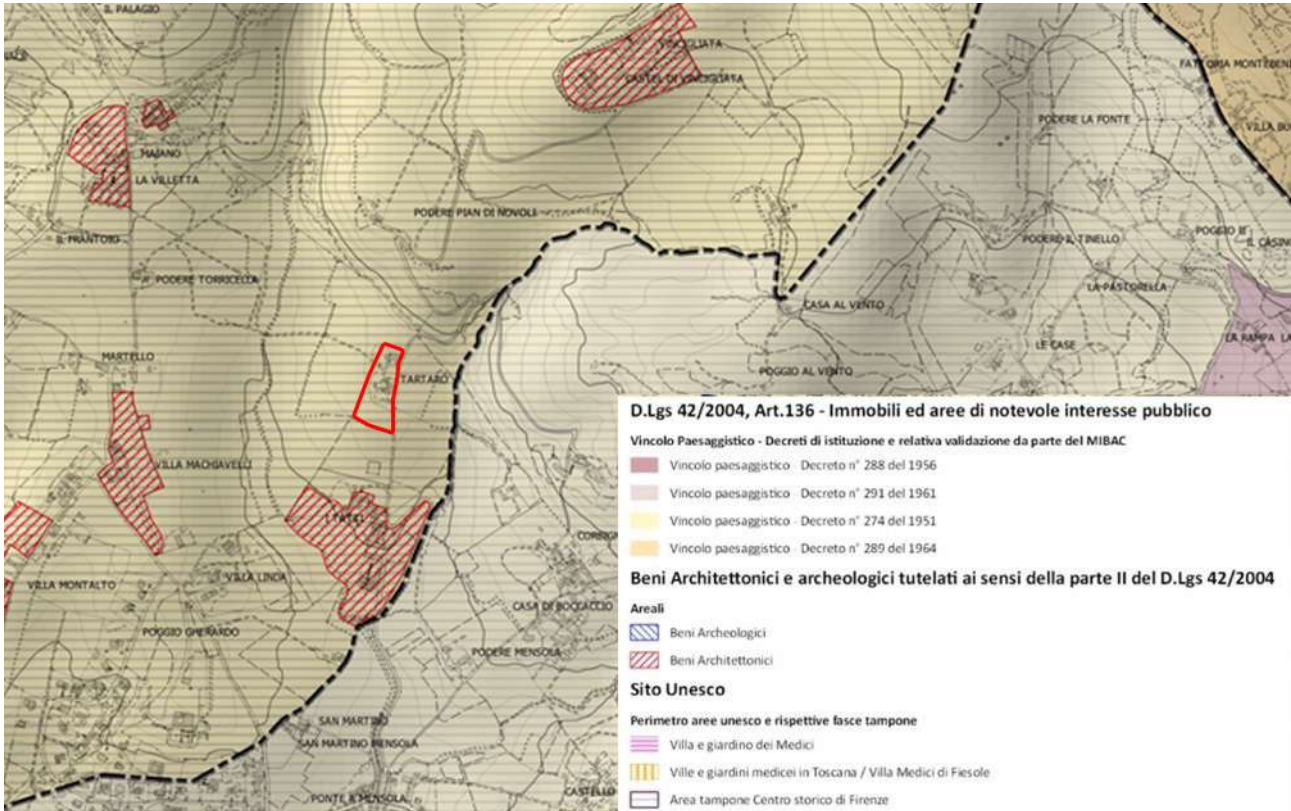
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE
---	--------------

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

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



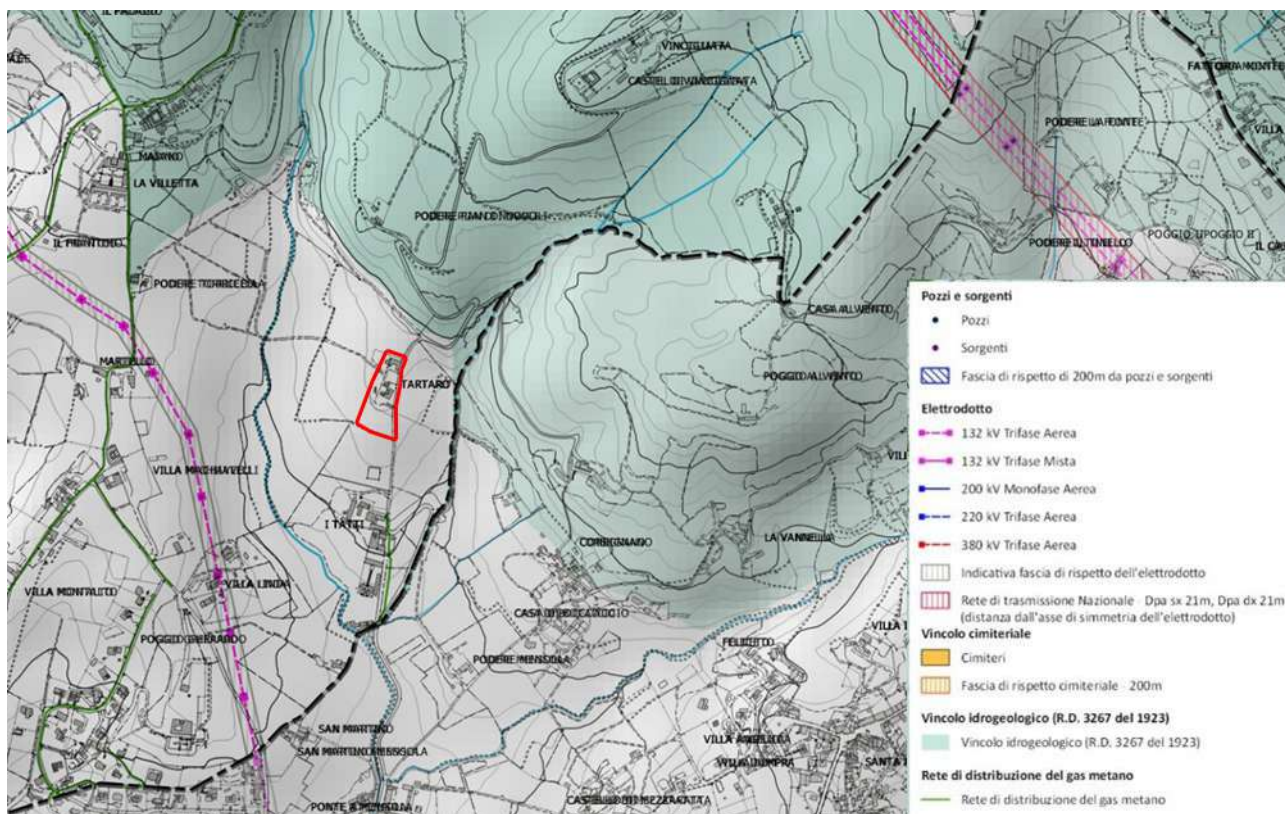
Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale “QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO” con sovrapposizione dell’area di trasformazione: il complesso non risulta vincolato perché la tavola è stata redatta prima della dichiarazione di tutela.

Il complesso è vincolato dalla Soprintendenza con provvedimento n° 179/2021 del 26/10/2021. Il riconoscimento del presente vincolo è scaturito in una fase successiva alla data di approvazione del Piano strutturale vigente.





Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo nel vincolo 274-1951 _ La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole è soggetta alla seguente prescrizione:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Prescrizioni particolari

- Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 36 delle N.T.A.. In particolare deve essere previsto il mantenimento della porzione di terreno alberata che dovrà essere oggetto delle seguenti opere di sistemazione:

- salvaguardia delle alberature esistenti sulla parte occidentale dell'area, ad eccezione delle specie infestanti o estranee al contesto;
- mantenimento della continuità con le contigue aree agricole con la possibilità di continuare ad utilizzare tali aree come spazio ricreativo per i bambini oltre che come spazio di sosta e relax.

All'interno dell'area destinata alle alberature non possono prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi.

Dovranno prevedersi, oltre ai parcheggi esclusivamente destinati alle auto, anche appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere.

Inoltre la pavimentazione dell'area destinata agli stalli e alla strada deve essere realizzata con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque, utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto.

In corrispondenza dell'accesso dalla via Vincigliata è prevista la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale (attualmente è presente solo la segnaletica a palo lungo strada) e del suo intorno al fine di migliorarne le condizioni di sicurezza.

In particolare per questo parcheggio deve essere individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.

Il Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D.Lgs.42/2004 n° 179/2021 del 26/10/2021 (codice identificativo del bene: 90480152177)

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

PUC_02.2 Vincigliata - Complesso Villa Tartaro

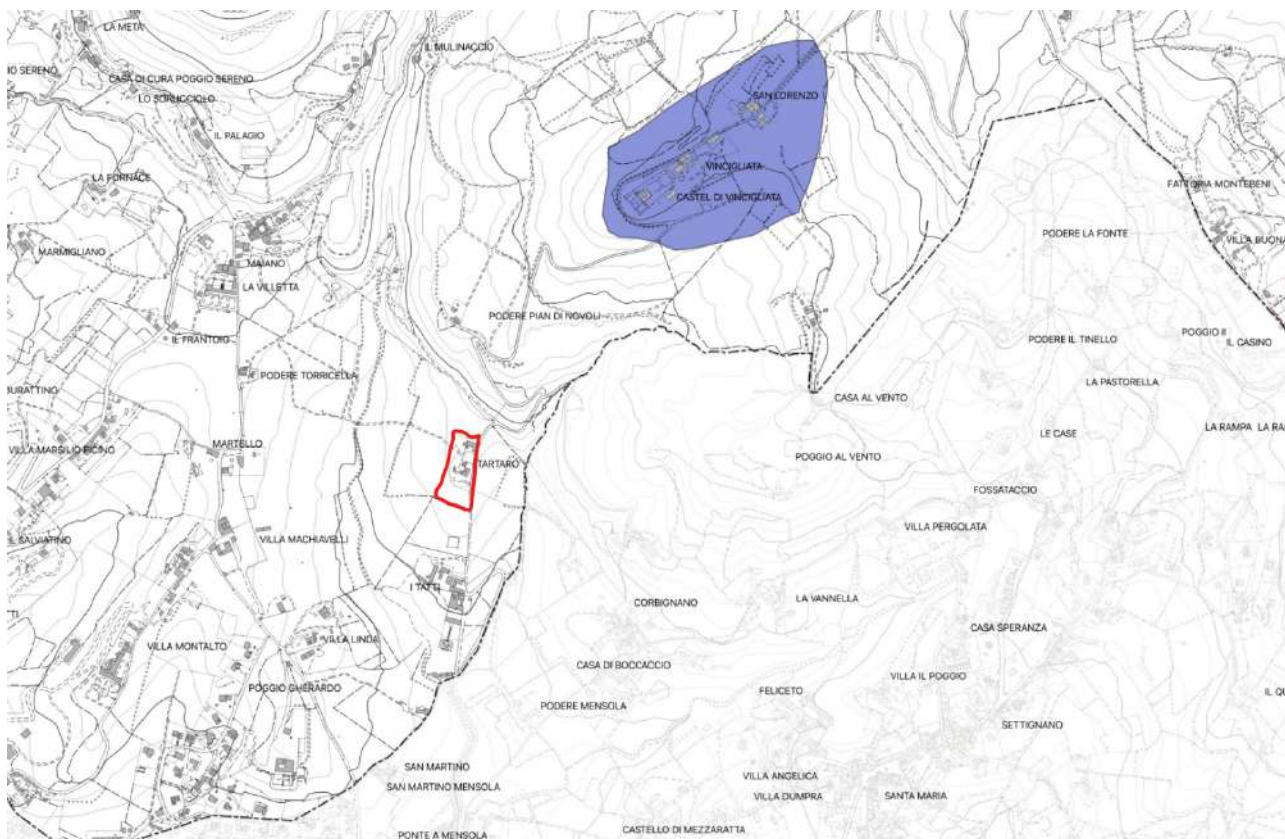


Fig.11 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

PUC_02.2 –Area edificata soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014

Destinazione d'uso – Direzionale - Servizi

Finalità – Rivalutazione dell'area attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Rischio Archeologico Relativo – Nonostante l'area si trovi vicina a ritrovamenti archeologici progressi, il rischio archeologico relativo è BASSO

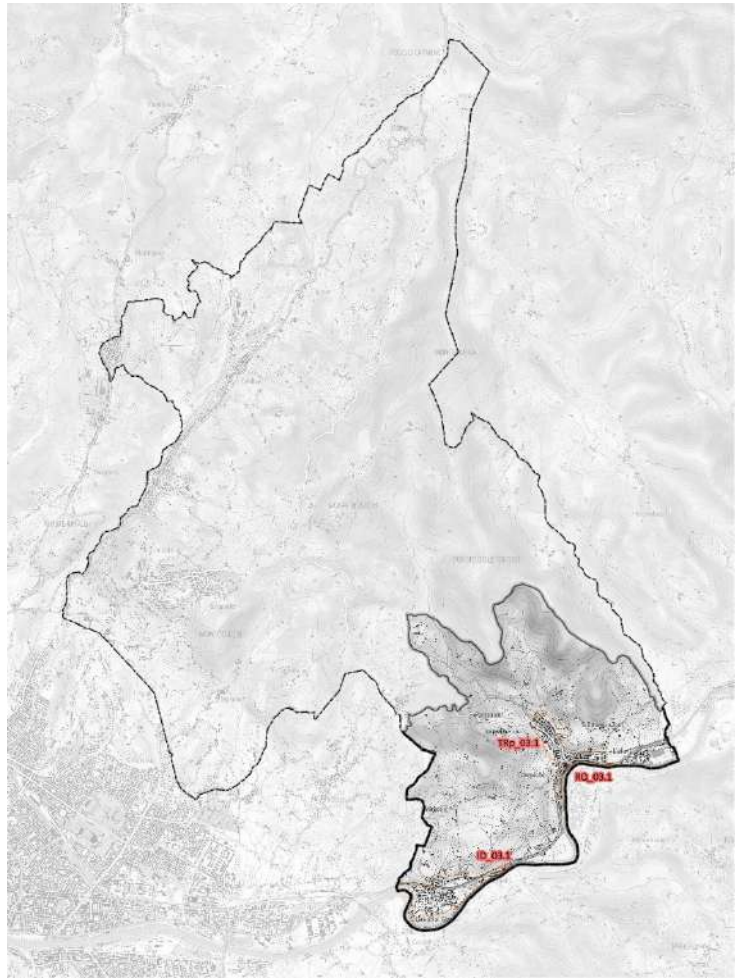
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: PUC_02.2							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
II	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.Lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.Lgs 192/2005 e s.m.i.. ● E' ammesso l'utilizzo di biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo suolo	L'area è già urbanizzata e l'edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente	Potenziale ma limitato incremento della impermeabilizzazione dei suoli Residenziale: Industriale e artigianale: Commerciale Turistico ricettivo: Direzionale e servizi: Standard	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o comunque non inferiore all'attuale ● Gli stalli per le vetture dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite) ● Alla fine della fase di

							<p>cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale 	
III	<p>Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i></p>	Utenti	Incremento consumi idrici	<p>Area non servita da acquedotto: Area non servita da impianto di potabilizzazione:</p>	Potenziale e limitato incremento della pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane 	
						mc/anno		
	<p>Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i></p>	Utenti	Maggiori reflui da trattare	<p>Area servita da fognatura (Presente in area adiacente) Area servita da impianti di depurazione:</p>	Maggiore pressione su impianti di depurazione	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> ● Adeguare i trattamenti dei reflui all'incremento del carico urbanistico ● Adeguare il trattamento dei reflui in relazione ai possibili fattori inquinanti indotti dai servizi sanitari 	
						l/s		
	<p>Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i></p>	n.d.						
	<p>Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i></p>	n.d.						
<p>Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i></p>	Utenti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e da rete elettrica	Potenziale limitato incremento dei consumi di metano	non quantificabile	<ul style="list-style-type: none"> ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. 		
					<p><u>Potenziale limitato incremento dei consumi elettrici</u></p>		<p>$Kwh/giorno \times anno$</p>	
<p>Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i></p>	Utenti	Maggiore produzione di rifiuti	<p><u>Fase di estensione del servizio di raccolta.</u></p>	Potenziale limitato incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con 		
				RU	non quantificabile			
				RD	non quantificabile			

							accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

AREE DI TRASFORMAZIONE nell' U.T.O.E. 3: Valle dell'Arno



SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
RQ_03.1	Compiobbi <i>Ex Galvanotecnica</i>						



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'edificio con destinazione originaria produttiva, ad oggi dismesso, si colloca nel tessuto storico TS.1 della frazione di Compiobbi, fra la strada statale Aretina n. 67 e la ferrovia. Nello stesso isolato convivono più funzioni: quella residenziale, il commercio di vicinato e un piccolo supermercato. A nord est dell'area, dopo la confluenza del torrente Sambre nell'Arno, si trova piazza Mazzini che rappresenta la centralità di questa frazione: è qui che si svolge il mercato settimanale e si affaccia la sede di una banca e gli esercizi commerciali essenziali.



FINALITA'

Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e realizzazione di un mix funzionale con quote di residenziale, commerciale e direzionale, oltre una quota di servizi da riservare ad attrezzature pubbliche di quartiere (una sala - biblioteca). L'intervento, oltre a garantire la permeabilità dell'isolato attraverso una rete di percorsi pedonali trasversali e nuovi spazi pubblici, potrà contribuire alla caratterizzazione e rivitalizzazione delle aree centrali di Compiobbi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e standard pubblico in un mix funzionale così ripartito: cessione di 100 mq per la realizzazione di standard pubblico, la quota restante potrà essere ripartita tra le funzioni direzionale/commerciale e residenziale.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	1.350 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	100 mq di S.E. da cedere per la realizzazione di una sala-biblioteca di quartiere.

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Sono consentiti mq pari alla S.E. esistente di recupero e mq pari alla sopraelevazione di un piano della parte del corpo di fabbrica non

	prospiciente la via Aretina (<i>desumibili da CTR e da verificare in fase progettuale</i>)
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato esistente con la possibilità di sopraelevazione della parte attualmente a due piani non prospiciente la via Aretina.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di Recupero
Categoria di intervento edilizio	E' ammessa la demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare con la sopraelevazione pari ad un piano di una porzione tergale alla via Aretina
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota restante di standard dovuta mentre sono da realizzare i parcheggi, in relazione agli artt. 30 e 31 delle NTA
Edilizia residenziale sociale	La quota di ERS dovuta è pari al 15% della sola S.E. destinata a residenziale (art. 27 delle N.T.A.)
Disposizioni particolari	Dovrà essere realizzato un percorso pedonale a piano terra, ad uso pubblico, attraverso la configurazione di uno spazio porticato lungo la strada. Inoltre dovrà essere prevista la realizzazione di un camminamento pedonale direttamente connesso alla zona ferroviaria.

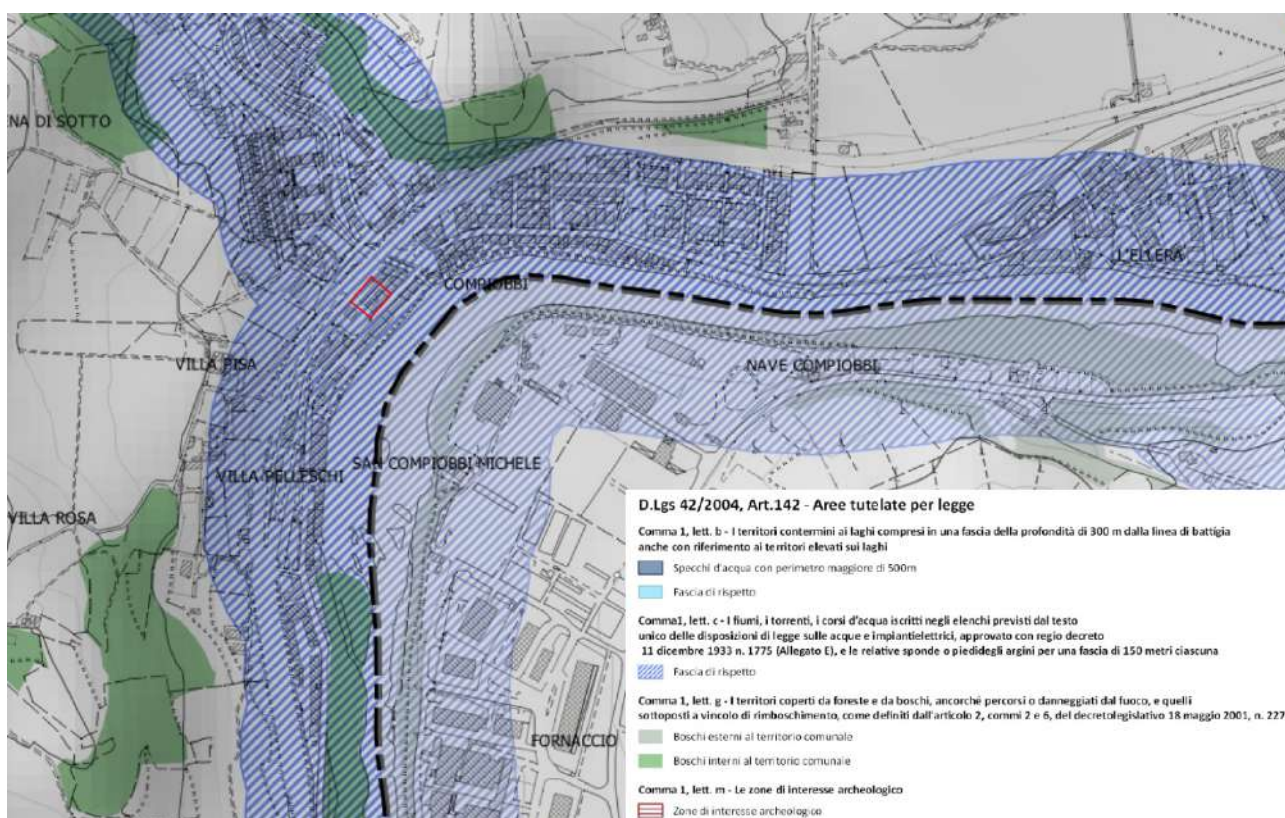
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa "La Massa" e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE

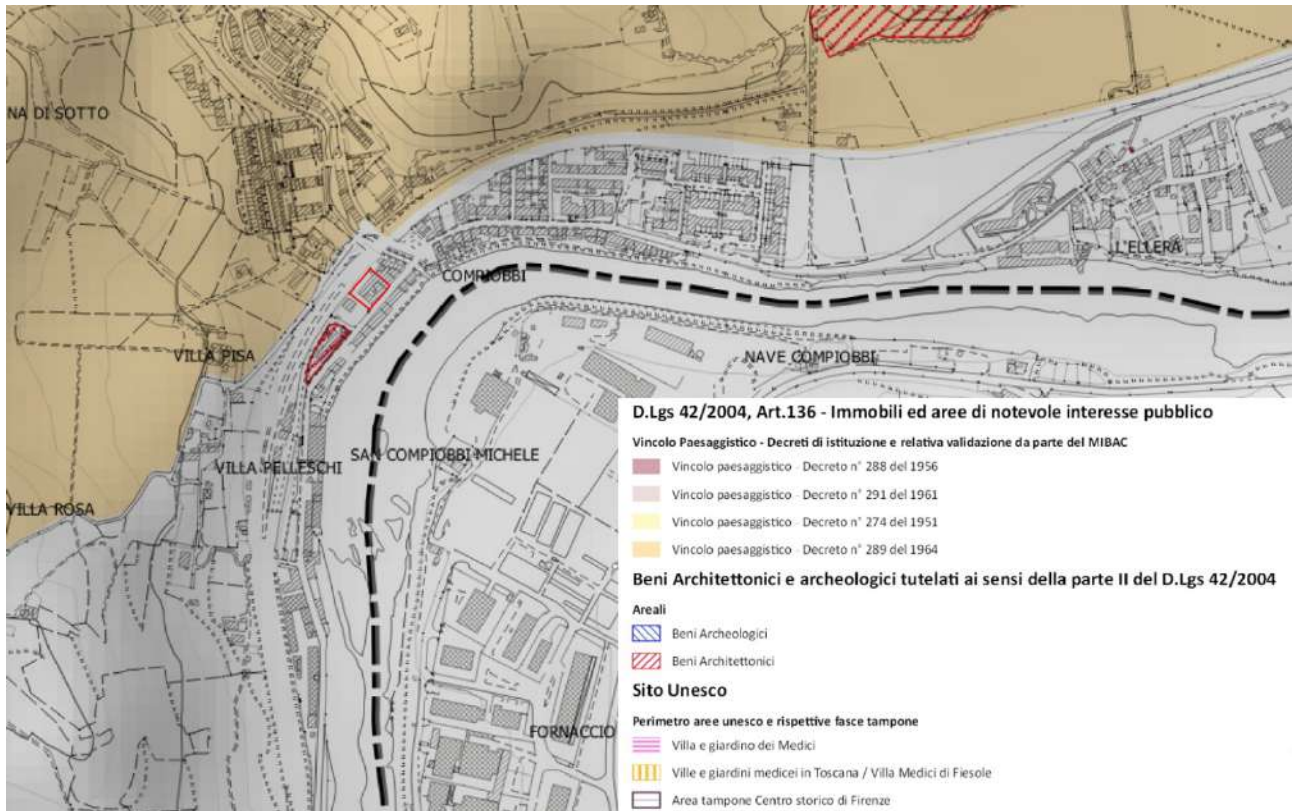
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

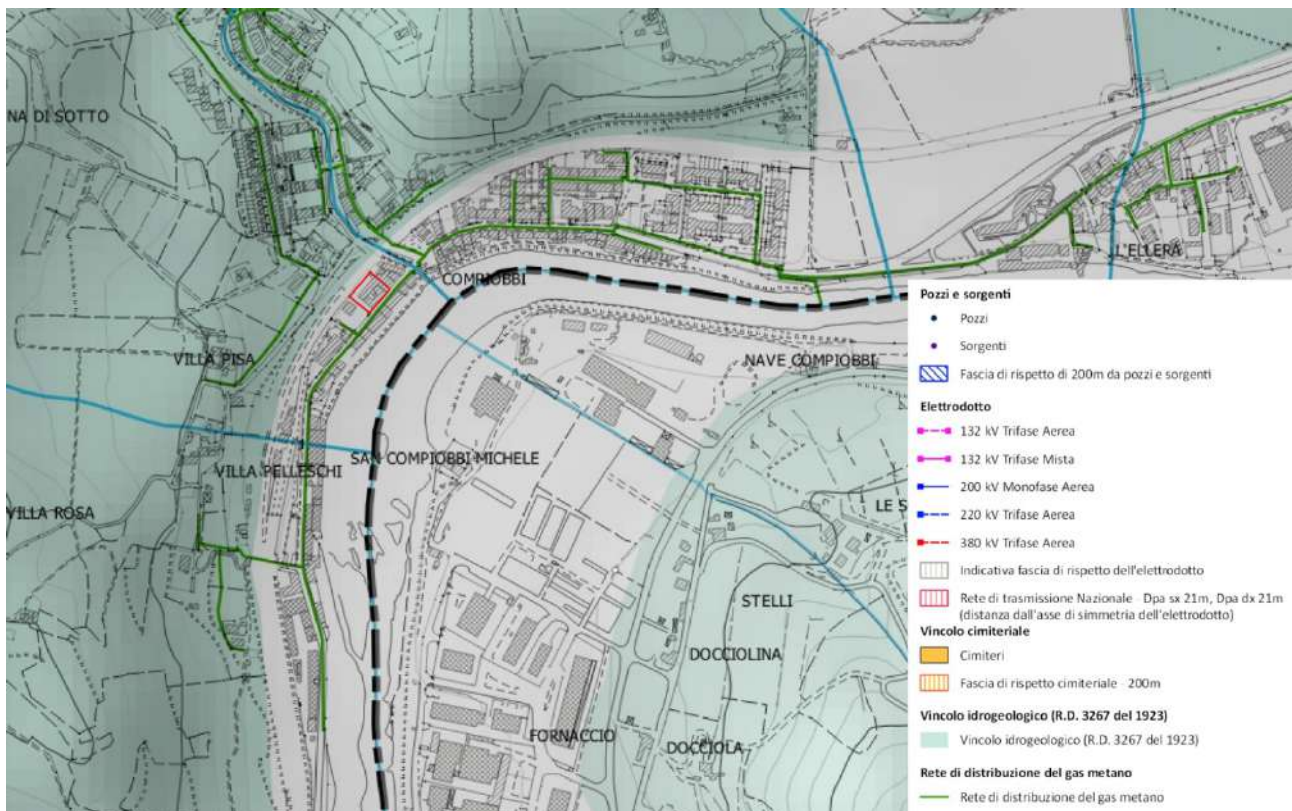
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area di trasformazione al 1985 era classificata come zona territoriale omogenea "B", e pertanto non soggetta a vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

RQ_03.1 – COMPIOBBI – Ex Galvanotecnica



Fig.16 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

RQ_03.1 – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)

Destinazione d'uso – Residenziale – Direzionale e Servizi – Standard - Commerciale

Finalità – Rivalutazione dell'area attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che l'intervento di recupero si trova in area altamente urbanizzata il rischio archeologico relativo è **BASSO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: RQ_03.1									
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)									
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA		
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni		
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.							
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.		La qualità dell'acqua è mediamente scarsa in questa zona dell'Arno, probabilmente dovuto ad assenza di depurazione degli scarichi fognari			vedi prescrizione "Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)"		
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● E' ammesso l'utilizzo biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza. 		
II	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampil, sic, consumo di suolo in generale</i>	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo suolo	L'area è già urbanizzata e l'edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente e utilizzato come Hotel	L'edificio è già esistente pertanto il limitato e potenziale consumo di suolo è dato unicamente dalla possibilità di disporre la S.E. Secondo una diversa sagoma.	*	<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o comunque non inferiore all'attuale ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale 		
								Residenziale:	mq 1.274,00
								Industriale e artigianale	mq 0,00
								Commerciale	mq 100,00

					Turistico ricettivo:	mq 0,00		
					Direzionale e servizi:	mq 100,00		
					Standard	mq 100,00		
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Abitanti	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	*Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	3246,35 <i>mc/anno</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane 	
	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	L'area è servita da fognatura (mista) ma non è presente un depuratore. Gli scarichi degli edifici della zona terminano in Arno senza un trattamento secondario	Maggiore pressione sulle risorse suolo/acqua	0,18 <i>l/s</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Obbligo di allaccio alla pubblica fognatura ● Fino alla realizzazione di un depuratore per l'area è fatto altresì obbligo di realizzare sia il trattamento primario che quello secondario in conformità alla legge regionale 20/2006 e al regolamento 46R/2008. ● Le acque bianche dovranno essere allontanate separatamente fuori dalla fognatura 	
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.						
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.						
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Abitanti	aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	*Incremento dei consumi elettrici *Incremento dei consumi di metano	26073,88 <i>Kwh/giorno x anno</i> 19292,06 <i>mc/anno</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. 	
Rifiuti <i>Quantità di</i>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione	Incremento produzione rifiuti			<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: 	

	rifiuti prodotti, tipo di raccolta		del servizio di raccolta.	*RU	20,54	spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					<i>Kg/ab*anno</i>	
*RD	13,54					
	<i>Kg/ab*anno</i>					
	Aspetti socio economici	n.d.				
	Acustica	n.d.				
IV	Coltivi	n.d.				
*Ai fini di quantificare i possibili impatti sono state considerate le superfici già esistenti e da recuperare/riutilizzare come se fossero di nuova edificazione						

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRp_03.1	Compiobbi <i>Nuova attrezzatura per funzioni sociali</i>	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Lotto interstiziale non edificato posto tra due recenti trasformazioni edilizie nella frazione di Compiobbi, lungo via Romana. E' presente un parcheggio pubblico lungo strada. L'area è rialzata rispetto al piano stradale e digrada verso questo.



FINALITA'	Completamento del tessuto urbano in cui si colloca attraverso la realizzazione di una nuova attrezzatura religiosa/sociale.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Standard pubblico - attrezzatura di interesse collettivo: religiosa e funzioni accessorie (sociali)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	2.140 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Secondo il progetto e comunque non superiore a 400 mq
Altezza massima alla gronda	Secondo il progetto e comunque non superiore a 7 metri fuori terra, fatto salvo iconemi legati ai luoghi di culto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione della nuova attrezzatura religiosa, oltre un'area a verde.
Edilizia residenziale sociale	-

Disposizioni particolari

Si prevede di permettere la destinazione di nuova S.E. fino al 50% per funzioni accessorie (socio-sanitarie).

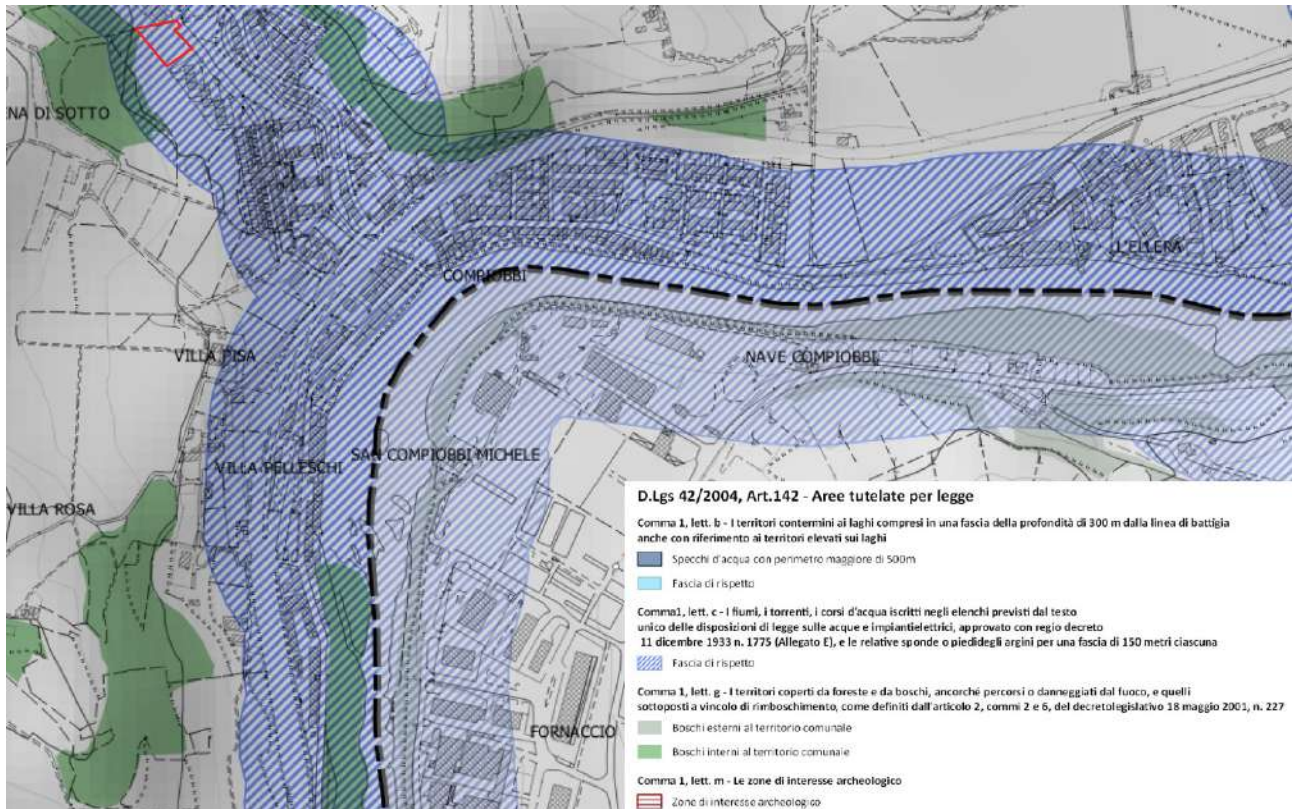


PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

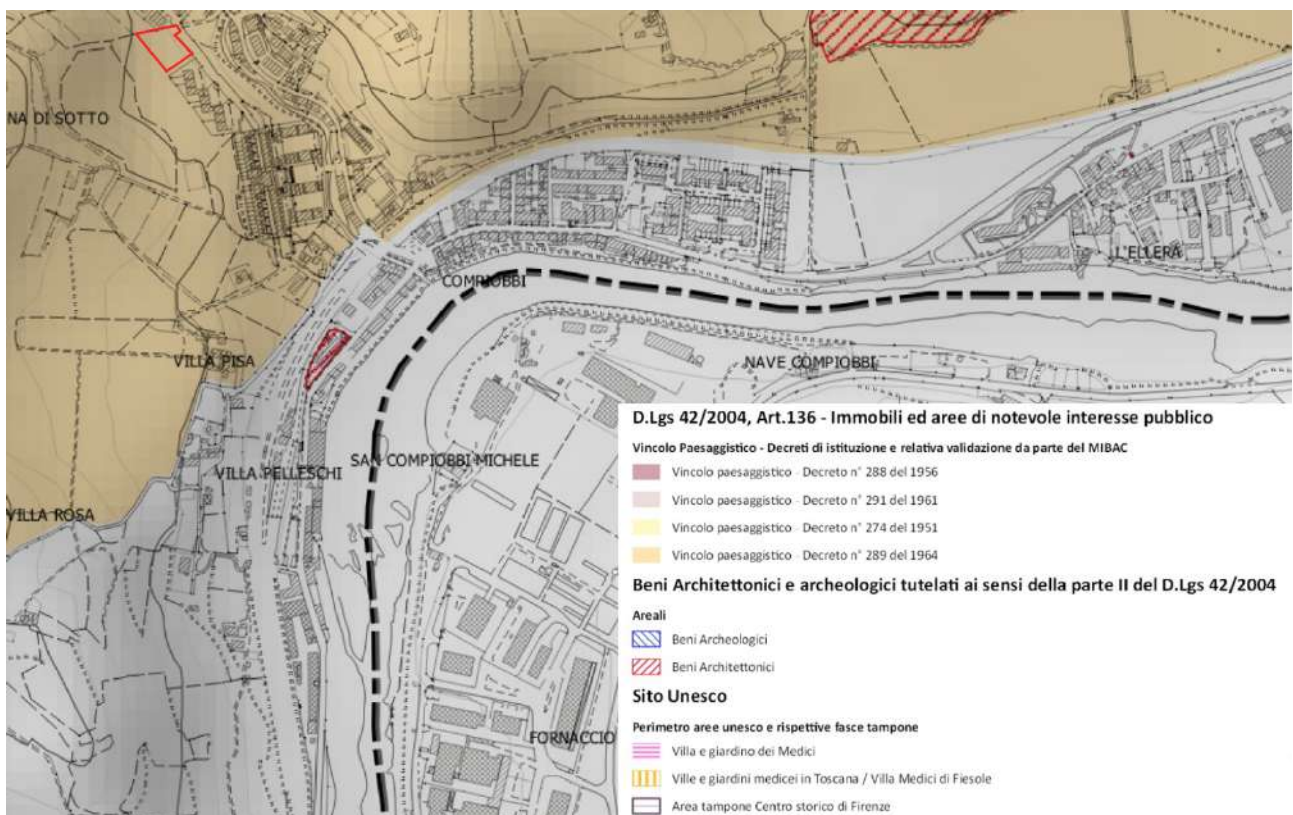
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

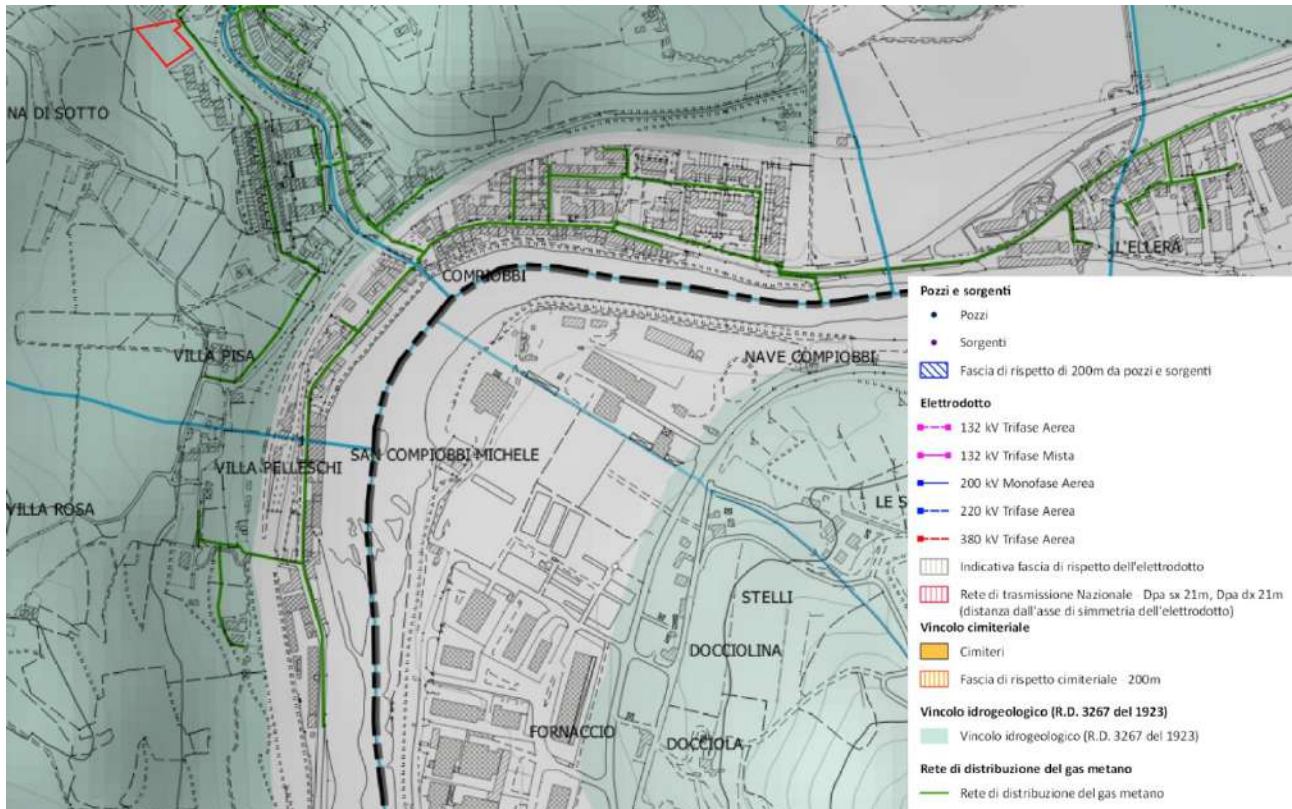
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	PRESENTE



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari, rispettando l'allineamento del nuovo edificio, in continuità con quelli esistenti lungo via Romana, lato settentrione;
- non deve essere alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

L'area, ricadendo nel vincolo 289-1964 _ Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Il nuovo intervento dovrà essere orientato secondo criteri di coerenza e di compatibilità architettonica e morfotipologica con il contesto urbano in cui si colloca, al fine di favorirne la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale dello spazio pubblico;
- L'intervento edilizio dovrà evitare la discontinuità insediativa e lo sfrangiamento del tessuto urbano, privilegiando, di contro, il recupero della forma compiuta e continua dei margini urbani;
- L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia di riferimento.
- La disposizione dell'edificio sul lotto dovrà perseguire gli allineamenti indicati nello schema grafico al fine di non compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche.

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

TRp_03.1 – COMPIOBBI – Nuova attrezzatura per funzioni sociali

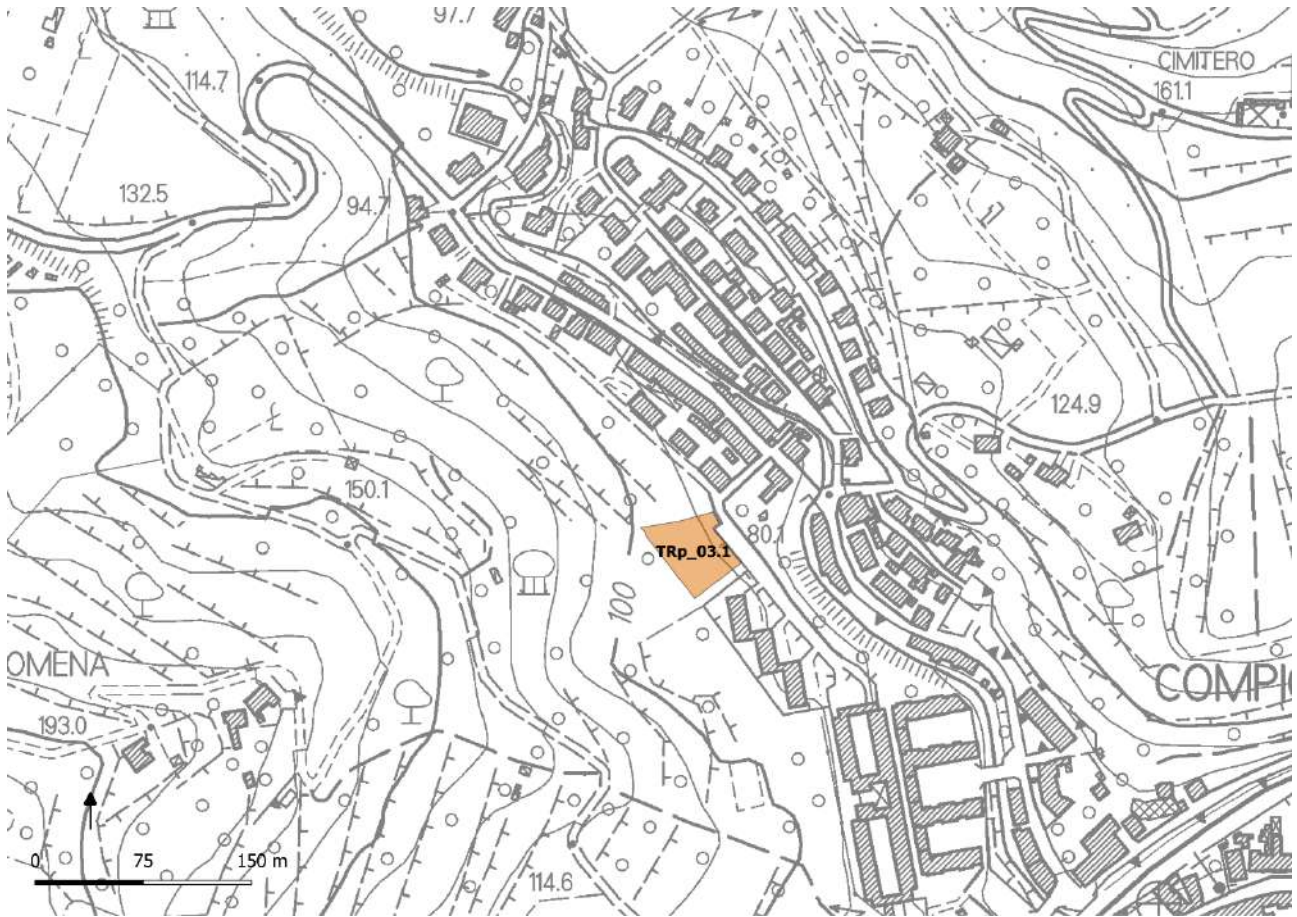


Fig.17 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

TRp_03.1 – Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica

Destinazione d'uso – Standard

Finalità – Completamento del tessuto urbano

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra, che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori non è urbanizzata e che si trova in area non indagata dal punto di vista archeologico, rischio archeologico relativo è **MEDIO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: Trp_03.1							
<i>La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)</i>							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.		La qualità dell'acqua è mediamente scarsa in questa zona dell'Arno, probabilmente dovuto ad assenza di depurazione degli scarichi fognari			vedi prescrizione "Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)"
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	n.d.					
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione impianto sportivo	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già adibita ad attrezzature sportive)	Incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Ripristino alla situazione originale delle aree adibite a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
Direzionale e servizi:					mq 0,00		
Standard	mq 400,00						

III	<p>Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i></p>	Utenti	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	<p>non quantificabile</p> <hr/> <p>mc/anno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane 	
	<p>Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i></p>	Utenti	Maggiori reflui da trattare	L'area è servita da fognatura (mista) ma non è presente un depuratore. Gli scarichi degli edifici della zona terminano in Arno senza un trattamento secondario	Maggiore pressione sulle risorse suolo/acqua	<p>non quantificabile</p> <hr/> <p>l/s</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Obbligo di allaccio alla pubblica fognatura ● Fino alla realizzazione di un depuratore per l'area è fatto altresì obbligo di realizzare sia il trattamento primario che quello secondario in conformità alla legge regionale 20/2006 e al regolamento 46R/2008. ● Le acque bianche dovranno essere allontanate separatamente fuori dalla fognatura 	
	<p>Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i></p>	n.d.						
	<p>Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i></p>	n.d.						
	<p>Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i></p>	Utenti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	<p>*Incremento dei consumi elettrici</p> <hr/> <p>*Incremento dei consumi di metano</p>	<p>non quantificabile</p> <hr/> <p>non quantificabile</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. 	
	<p>Rifiuti <i>Quantità di</i></p>	Utenti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta 	

	<i>rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>			del servizio di raccolta.	*RU	non quantificabile	porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
					*RD	non quantificabile	
	Aspetti socio economici	n.d.					
	Acustica	Aumento popolazione/visitatori e veicoli	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		●Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV	Coltivi	n.d.					

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	TR	P	D	S	C
ID_03.1	Anchetta	R	TR	P	D	S	C



Figura 1 - Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	<p>L'area è localizzata lungo via Aretina in località Anchetta, al margine orientale del perimetro del territorio urbanizzato della frazione del Girone e rappresenta un lotto intercluso di un tessuto residenziale.</p> <p>Il lotto è delimitato a nord dalla linea ferroviaria e a sud dalla strada statale e, ad una quota più bassa di circa 10 metri, dal fiume Arno e si colloca ad una quota sopraelevata rispetto a quella della strada, con un dislivello di altezza variabile.</p>
---------------------------------	---

FINALITA'	La previsione attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, in continuità con l'esistente, avendo l'accesso in comune con l'edificio esistente.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	1.269 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

DIMENSIONAMENTO

Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	5
Superficie edificabile (S.E.)	180 mq
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato adiacente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categoria di intervento edilizio	Nuova edificazione
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A.. STANDARD PO: 24 mq/ab _ 5 x 24 = 120 mq
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	La progettazione del nuovo edificio dovrà rispettare i criteri di contenimento energetico e l'impiego di materiali ecocompatibili

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

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

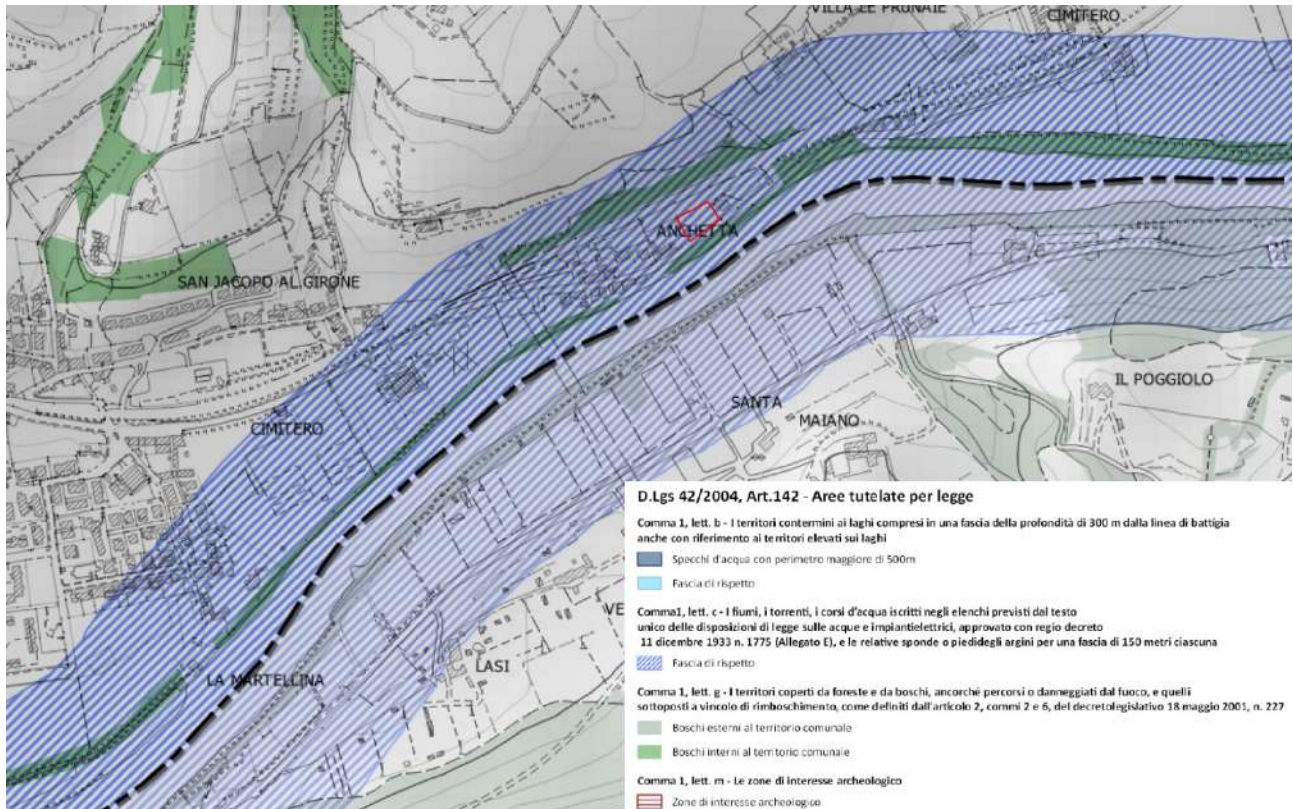


Figura 3 – Estratto della tavola del Piano Strutturale “QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette” con sovrapposizione dell’area di trasformazione

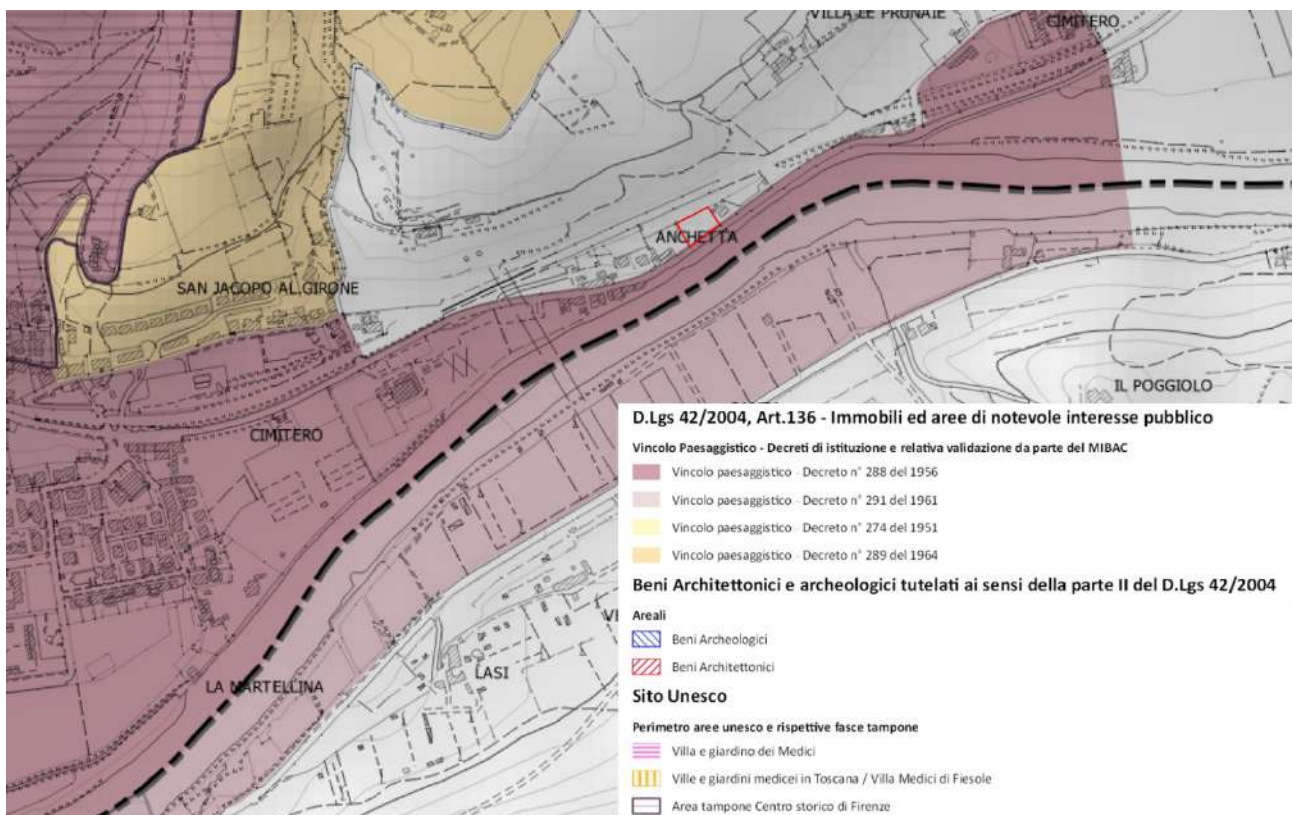


Figura 4 – Estratto della tavola del Piano Strutturale “QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO” con sovrapposizione dell’area di trasformazione

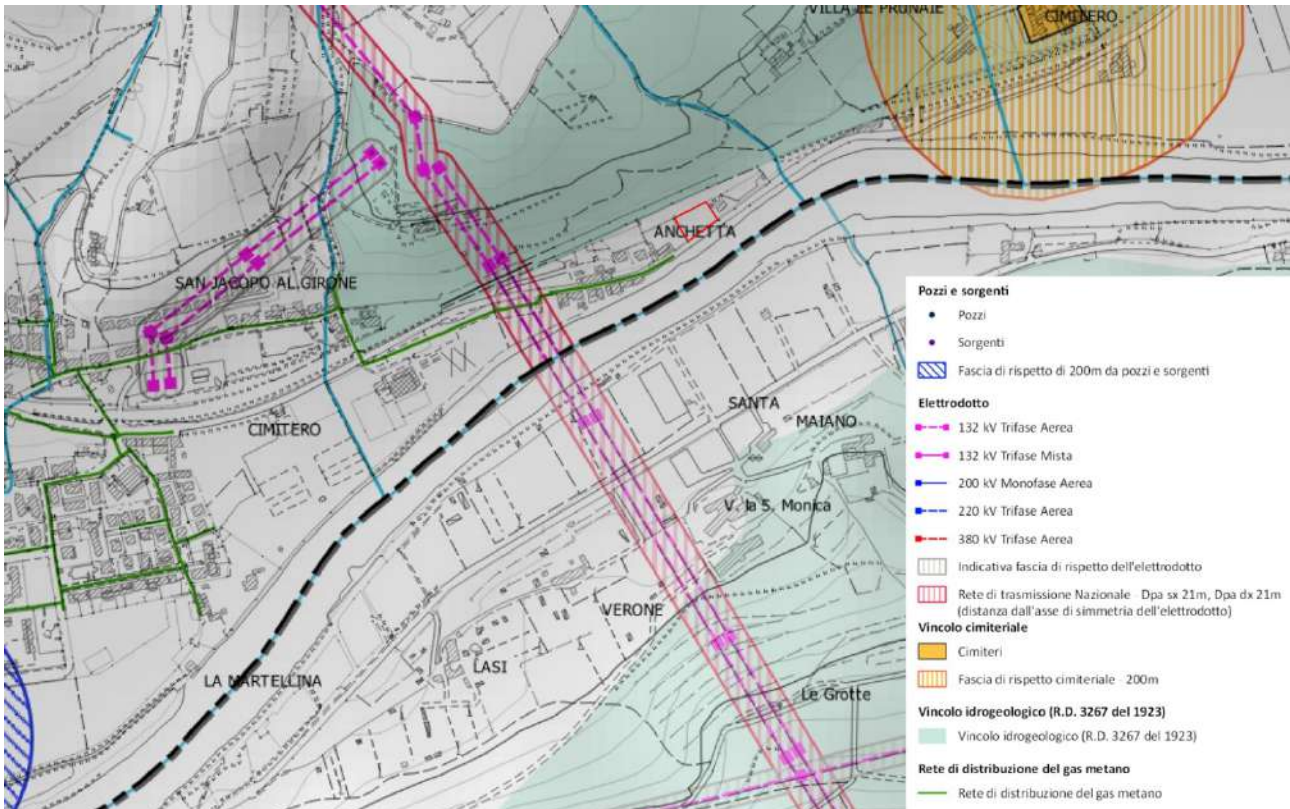


Figura 5 – Estratto della tavola del Piano Strutturale “QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli” con sovrapposizione dell’area di trasformazione

L’area, ricadendo integralmente nel vincolo di cui all’art.142 D.Lgs. 42/2004 lett. c) (fiumi, torrenti e corsi d’acqua) è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari e la nuova unità sarà realizzata in adiacenza all’edificio esistente, e condividendone l’accesso dalla strada statale;
- non deve essere alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l’accessibilità e la fruibilità delle rive, qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- qualora vengano realizzate nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile dovrà essere fatto ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

ID_03.1 – ANCHETTA



Fig... Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

ID_03.1 – Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto

Destinazione d'uso – Residenziale

Finalità – Realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata

Rischio Archeologico Relativo – Tenuto conto che la tipologia di intervento prevede lavori di movimento terra e che l'area sulla quale verranno eseguiti i lavori non è stata oggetto di precedenti scavi, il rischio archeologico relativo è **MEDIO**

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: ID_03.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.		La qualità dell'acqua è mediamente scarsa in questa zona dell'Arno, probabilmente dovuto ad assenza di depurazione degli scarichi fognari			vedi prescrizione "Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)"
	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		<ul style="list-style-type: none"> ● I nuovi edifici dovranno essere già ad oggi realizzati del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. ● È ammesso l'utilizzo di biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
II	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampie, sic, consumo di suolo in generale</i>	Artificializzazione dei suoli agricoli	Maggiore consumo suolo	L'area non è attualmente urbanizzata, si presenta perlopiù costituita da campi	Potenziale riduzione della biodiversità e incremento della impermeabilizzazione dei suoli		<ul style="list-style-type: none"> ● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).
					Residenziale:	mq 180,00	<ul style="list-style-type: none"> ● Riconoscere e mantenere sempre una continuità con gli
					Industriale e artigianale	mq 0,00	
					Commerciale	mq 0,00	

					Turistico ricettivo:	mq 0,00	<p>elementi vegetazionali contigui alle aree di intervento.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ripristino alla situazione originale delle aree adibite a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
					Standard	mq 120,00	
III	<p>Acqua Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</p>	Abitanti	Incremento consumi idrici	<p>Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato)</p> <p>Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)</p>	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	386,47	<ul style="list-style-type: none"> ● Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
						mc/anno	
	<p>Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)</p>	Abitanti	Maggiori reflui da trattare	L'area non è servita dalla pubblica fognatura.	Maggiore pressione sulle risorse suolo/acqua	0,02	<ul style="list-style-type: none"> ● Attivare le procedure di autorizzazione allo scarico domestico fuori fognatura
	<p>Suolo e risorse naturali Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</p>	n.d.					
<p>Aria Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</p>	n.d.						
<p>Energia Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</p>	Abitanti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto (a circa 60-70m) e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici	2318,82	<ul style="list-style-type: none"> ● Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 	
					Kwh/giorno x anno		

					2355,88	<p>lettera n del Dlgs 28/2011), le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● E' necessario effettuare un prolungamento della rete del gas metano, in quanto termina circa a 40m dall'area (in direzione dell'abitato principale di San Jacopo al Girone).
				Incremento dei consumi di metano	mc/anno	
<p>Rifiuti Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</p>	Abitanti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		<ul style="list-style-type: none"> ● Predisporre lungo Via Aretina un'area idonea a garantire una agevole raccolta porta a porta (es: uno spiazzo/slargo all'interno dell'area riservato al posizionamento dei vari contenitori e alla sosta dei mezzi di raccolta, eventualmente anche con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) ● Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
				RU	2,51	
					Kg/ab*anno	
				RD	1,65	
<p>Aspetti socio economici</p>	n.d.					

	Acustica	Aumento popolazione e collocamento lungo una via trafficata	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico o esposizione delle persone a quello esistente		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area o bassa qualità dovuta alla vicinanza a Via Aretina Nuova		<ul style="list-style-type: none"> ●Verificare il possibile aggiornamento del PCCA ●Valutare la possibilità di inserire alberature e barriere preferibilmente arboree sul lato strada.
IV	Coltivi	n.d.					

ALLEGATO: ABACO MATERIALI E FINITURE

Premessa

Il presente allegato ha carattere orientativo e deve intendersi come linea guida di possibili finiture, materiali e soluzioni formali ritenute compatibili e coerenti con il contesto paesaggistico fiesolano.

Il documento è relativo alle sole nuove edificazioni e persegue quella integrazione e continuità paesaggistica che a Fiesole lega il sistema insediativo storico al paesaggio agrario, integrazione che di fatto rappresenta l'elemento fondante dell'eccezionale valore estetico e percettivo di questi luoghi.

Resta ferma la possibilità di declinare i progetti con diverse soluzioni tecniche e formali nel rispetto delle prescrizioni delle schede d'ambito del P.I.T., le quali costituiscono comunque il principale strumento di verifica di conformità al Piano Paesaggistico, inteso che il ricorso al presente abaco rappresenta solo una possibile risorsa per indirizzare correttamente la progettazione di nuove opere soggette ad autorizzazione paesaggistica.

Indicazioni per gli infissi

Sono raccomandabili infissi in legno con finitura del tipo "al naturale" oppure con smalti opachi di colori tenui come da *palette* di riferimento. Sono sconsigliate finiture con vernici lucide sia coprenti sia protettive (tipo "coppale").

Sono da prediligersi essenze quali cipresso, castagno, rovere, frassino, olmo da utilizzarsi preferibilmente anche per i sistemi di oscuramento quali persiane esterne e/o scuri interni che potranno essere articolati con soluzioni formali tipiche della tradizione locale oppure rivisitate con criteri contemporanei (p.e. brise soleil in legno).

Per gli oscuramenti di finestre e portefinestre sono sconsigliati portelloni, tapparelle, rotolanti e similari.

Anche per i portoncini di ingresso sono da prediligersi soluzioni in legno della stessa essenza degli infissi, di disegno semplice e regolare, eventualmente con modanature e specchiature riferibili alla tradizione costruttiva autoctona. Sono da evitare riferimenti decorativi a tradizioni estere (p.e. portoncini all'inglese).



NCS S4005-Y50R



NCS S7020-B90G



NCS S0505-Y50R

Palette di riferimento per elementi in legno:

Indicazioni per gli elementi metallici

Sono da preferirsi scossaline, grondaie, pluviali e canne fumarie in rame e con disegno integrato con quello dell'edificio in modo da creare un insieme armonico ed equilibrato. In generale questi elementi dovrebbero essere progettati quali apparati che definiscono l'architettura e non trattati come meri supporti tecnici.

Lo stesso principio vale anche per gli altri elementi metallici, quali ringhiere, balaustre e simili, per i quali si consiglia un disegno semplice e regolare con finiture a "a smalto da ferro" opaco con i colori della palette di riferimento. Sono sconsigliate finiture con vernici lucide ed in particolare le verniciature "ferromicacee".

Palette di riferimento per elementi in metallo:



NCS S7005-Y50R



NCS S4030-G10Y



NCS S2005-Y50R

Indicazioni per intonaci e stucature

Sono da preferirsi intonaci del tipo "tradizionale" ossia a base calce e preferibilmente con pigmentazione in pasta senza ulteriori finiture. Eventuali verniciature potranno essere eseguite con pitture a calce nelle colorazioni evidenziate nella palette di riferimento, mentre si sconsiglia il ricorso a finiture al quarzo, ai silicati, silossaniche, acetilsilossaniche, anche se di tipo "trasparente".

Per una migliore integrazione paesaggistica tutti gli elementi lapidei, così come quelli di laterizio, potranno essere stuccati a calce, ritenendo fortemente sconsigliabile l'utilizzo di stucature e stilature dei giunti in cemento.

Palette di riferimento per intonaci e pitture murali:



NCS S0502-Y50R



NCS S1502-Y50R



NCS S2005-Y50R

Indicazioni per elementi lapidei

Per elementi in pietra o rivestiti in pietra si raccomanda l'utilizzo di pietrame locale o riferibile alla tradizione locale, su tutti la *pietra forte* o la *pietra serena*.

Per elementi minori quali muretti di contenimento o simili opere esterne sarebbe raccomandabile il recupero di pietrame direttamente in loco. In ogni caso è fortemente sconsigliato il ricorso a pietre riferite ad altre tradizioni (porfido, pietra di trani, ecc...)

Indicazioni per l'illuminazione degli spazi aperti

L'illuminazione artificiale dovrebbe essere discreta ed integrata nelle strutture dell'edificio, nelle sistemazioni esterne e nel corredo vegetale. È da evitarsi l'uso di illuminazione "scenografica", volta ad esaltare elementi dell'edificato e in generale gli apparecchi illuminanti dovrebbero essere schermati in modo da scongiurare fenomeni di abbagliamento e non risultare visibili da lontano.

Indicazioni per le pavimentazioni esterne

Per le pavimentazioni esterne si raccomandano le seguenti soluzioni:

- in pietrame locale, preferibilmente di recupero, con disposizione ad opus incertum e stuccatura a calce;
- in cls architettonico con finitura lavata, nelle stesse tonalità indicate per gli intonaci;
- in ghiaia tonda di fiume di piccola pezzatura, di colore bianco o grigio chiaro.
- In accollato di mattoni di laterizio imprunetino fatti a mano, con stuccatura a calce.

Per eventuali esigenze dovute alla carrabilità di alcuni spazi in pendenza si consiglia il ricorso a fondi in cemento grattato con pigmentazione in pasta nelle stesse tonalità indicate per gli intonaci.

Indicazioni per il verde

Per i corredi vegetali si rimanda al Regolamento del verde del Comune di Fiesole. Si raccomanda comunque una gestione del verde di tipo progressivo, in cui il verde più domestico nelle immediate prossimità delle abitazioni sfumi gradualmente in un verde più "naturale" alla fine delle proprietà, evitando improvvise cesure, bensì ricongiungendo morbidamente le sistemazioni esterne con la campagna circostante, evitando anche in questo caso riferimenti non tradizionali (p.e. prati all'inglese).

ESEMPIO DI TRATTAMENTO DEI FRONTI E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE

