

Comune di Montelupo Fiorentino

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

Paolo Masetti

Sindaco

Elena Corsinovi

Responsabile del Procedimento

Yuri Lippi

Responsabile del Servizio

Riccardo Manetti

Sara Cambi

Daniele Guglielmo

Rosa Fusco

Gabriele Mori

Ilaria Staunovo Polacco

Paolo Vaglini

Ufficio di Piano

Silvia Lami

Garante dell'informazione e partecipazione

Giovanni Parlanti

Progettista

Gabriele Banchetti

Censimento PEE e Responsabile VAS

Elisa Iannotta

Collaborazione VAS

Geo Eco Progetti

Gabriele Grandini

Studi geologici

H.S. Ingegneria

Studi idraulici

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Chiara Balducci

Collaborazione e elaborazione grafica GIS

doc.QV1a
SCHEDE DI VALUTAZIONE

Allegato A al Rapporto Ambientale

Marzo 2024



1. LA PREMESSA	3
2. LA STRUTTURA	3
2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali.....	3
2.2. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione.....	3
2.3. Le mitigazioni delle criticità e delle risorse.....	4
2.4. L'analisi delle alternative	4
2.5. La valutazione dei Piani Attuativi.....	5
3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE.....	6
3.1. Montelupo Fiorentino.....	6
ID 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Tosco Romagnola sud.....	6
ID 1.2 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via della Pesa.....	9
PUC 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via fratelli Cervi.....	12
RQ 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Viale Umberto I	15
RQ 1.2 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Caverni.....	18
RQ 1.3 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Bruno Buozzi.....	21
RQ 1.4 – Loc. Montelupo Fiorentino – S.S. Tosco-Romagnola Sud.....	24
RQ 1.5 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Achille Grandi.....	27
RQ 1.6 – Loc. Montelupo Fiorentino - Via Tosco Romagnola sud	30
RQ 1.7 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Citerna	33
OP* 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Malmite	36
3.2. La Torre.....	39
OP 2.1 – Loc. La Torre – Via B. Bagnoli.....	39
OP 2.2 – Loc. La Torre – Via del Corso.....	42
3.3. Fibbiana.....	45
ID 3.1 – Loc. Fibbiana – Via S. Lavagnini.....	45
RQ 3.1 – Loc. Fibbiana – Via del Ponte Nuovo	48
3.4. Samminiatello.....	51
RQ 4.1 – Loc. Samminiatello – Via Antonio Gramsci.....	51
RQ 4.2 – Loc. Samminiatello – Via Antonio Gramsci.....	54
OP 4.1 – Loc. Samminiatello – Via Antonio Gramsci.....	57
OP* 4.2 – Loc. Montelupo Fiorentino.....	60
OP* 4.3 – Loc. Samminiatello	63
3.5. Castellucci	66
ID 5.1 – Loc. Castellucci – Via Maremmana	66
3.6. Le Pratella	69
ID 6.1 – Loc. Pratella – Via Viaccia.....	69
ID 6.2 – Loc. Pratella – Via Viaccia.....	72

RQ 6.1 – Loc. Pratella – Via Castelli.....	75
RQ 6.2 – Loc. Pratella – Via Viaccia.....	78
3.7. Sammontana.....	81
ID 7.1 – Loc. Sammontana – Via del Leccio.....	81
3.8. Camaioni.....	84
ID 8.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Tosco Romagnola Nord.....	84
RQ 8.1 – Loc. Camaioni – Via Tosco Romagnola Sud.....	87
3.9. Territorio rurale.....	90
AT* 9.1 – Territorio rurale – Lago di Sammontana.....	90
AT* 9.2 – Territorio rurale – Strada Provinciale Malmantile.....	93

1. LA PREMESSA

Le schede di Valutazione degli interventi di trasformazione costituiscono l'Allegato A al Rapporto Ambientale. Per ogni intervento del Piano Operativo sono state redatte delle specifiche schede di valutazione.

Le schede di valutazione sono state strutturate in maniera tale da fornire uno strumento conoscitivo, analitico e propositivo relativo a contenuti strategici ed ambientali delle aree di progetto in relazione agli elementi raccolti ed analizzati nel Rapporto Ambientale.

2. LA STRUTTURA

La scheda tipo si compone di varie sezioni che riportano le informazioni dello specifico intervento: sono stati inseriti i dati relativi alla localizzazione dell'intervento con gli estratti della cartografia del Piano Operativo e della foto aerea, i parametri urbanistici di progetto comprensivi della destinazione, la documentazione fotografica dell'area, il consumo di suolo della nuova previsione, analizzando la percentuale tra superficie permeabile e la superficie territoriale/fondiarie. La permeabilità dei parcheggi di progetto è stata stimata nel 60% dell'intera superficie destinata a tale opera. L'occupazione di Superficie Edificabile (SE) all'interno del lotto edificabile è stata maggiorata del 10% in virtù della presenza di marciapiedi e percorsi di accesso al fabbricato.

Per l'analisi del consumo di suolo della superficie edificabile si è analizzata la situazione peggiore, cioè quella della realizzazione degli edifici su di un solo piano. Le schede norma (Allegato B – Normativa Urbanistica specifica) riportano il parametro dell'altezza massima del fronte permettendo, così, la realizzazione degli interventi su più piani. Pertanto è plausibile che la realizzazione degli interventi di carattere residenziale si indirizzi verso soluzioni architettoniche multipiano che consentano il miglioramento degli spazi pertinenziali e conseguentemente la riduzione di consumo di suolo edificato.

Sono stati, inoltre, inseriti gli estratti cartografici nei quali il perimetro dell'intervento si sovrappone con le classi acustiche del vigente PCCA e con la rete dei sottoservizi. Vengono, inoltre inserite delle valutazioni sintetiche di quanto emerso dall'analisi dei precedenti estratti cartografici.

Per ogni intervento sono state indicate le stime del consumo delle risorse (abitanti insediabili, posti-letto turistico-ricettivi, fabbisogno idrico, abitanti equivalenti, produzione di rifiuti e consumi elettrici), gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione, le indicazioni relative alla mitigazione delle criticità ambientali e delle risorse.

Infine è stata inserita una sezione con la motivazione della scelta localizzativa dell'intervento.

2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Questa sezione riporta la stima del consumo delle risorse relative all'attuazione dei singoli interventi analizzando gli **abitanti insediabili** (nr.), gli **abitanti equivalenti** (nr.), il **fabbisogno idrico** (mc/anno), la **produzione di RSU** (t/anno) suddivisa in rifiuti differenziali (diff.) e rifiuti indifferenziati (indif.), i **consumi elettrici** (MWh/anno) e i **reflui** da trattare (mc/anno).

La stima delle risorse è stata ottenuta utilizzando i dati raccolti nel capitolo 10 "La valutazione degli effetti ambientali" del Rapporto Ambientale.

2.2. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione

In questa sezione si analizzano gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione e che sono stati suddivisi in:

- **EFFETTI POSITIVI:** dall'attuazione delle previsioni auspichiamo degli effetti positivi per le risorse ambientali, territoriali e paesaggistiche quali:
 - Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
 - Mantenimento delle attività agricole e recupero delle aree rurali di frangia abbandonate finalizzate alla salvaguardia del patrimonio territoriale territorio e della sua identità agro-paesaggistica;

- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio;
 - Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
 - Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
 - Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
 - Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
 - Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.
- **EFFETTI TENDENZIALMENTE-POTENZIALMENTE NEGATIVI:** sono effettivi tendenzialmente negativi che l'attuazione delle previsioni può produrre. Tali effetti possono comunque essere limitati o addirittura eliminati da specifici interventi di mitigazione. Sono stati individuati i seguenti aspetti:
- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
 - Creazione di nuovi fronti urbani;
 - Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
 - Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
 - Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili;
 - Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili;
 - Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.
- **EFFETTI CERTI:** l'attuazione della previsione provoca degli effetti sul territorio difficilmente eliminabili. Tuttavia, attraverso uno specifico monitoraggio ne è possibile la loro gestione. Il seguente elenco individua i principali effetti:
- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
 - Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
 - Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani;
 - Aumento dei consumi idrici;
 - Aumento del carico depurativo;
 - Aumento dei consumi elettrici;
 - Aumento della produzione dei rifiuti;
 - Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
 - Diminuzione delle colture di pregio;
 - Diminuzione delle aree boscate;
 - Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

2.3. Le mitigazioni delle criticità e delle risorse

In questa sezione si individuano le opere e le iniziative necessarie a rendere sostenibile l'attuazione della previsione. Questo permette di ottenere un bilancio ambientale "in parità".

2.4. L'analisi delle alternative

In questa sezione sono state descritte le analisi delle alternative e le motivazioni della scelta localizzativa della scheda norma.

2.5. La valutazione dei Piani Attuativi

La LR 10/2010, all'articolo 5 bis comma 2, definisce i requisiti minimi riguardanti le caratteristiche descrittive che le schede norma sottoposte a piano attuativo devono possedere per la non attivazione del successivo procedimento di VAS. Le schede norma allegate al Piano Operativo e le schede di Valutazione allegate al Rapporto Ambientale contengono tutti gli elementi definiti dal succitato articolo. Nelle schede norma del PO vengono indicati: assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, indici di edificabilità, usi ammessi, contenuti plano-volumetrici, tipologici. Nelle schede di valutazione allegate al rapporto Ambientale vengono indicati: la stima del consumo delle risorse, dell'occupazione di suolo e vengono definiti limiti e condizioni di sostenibilità ambientale attraverso la definizione di specifiche mitigazioni ambientali.

Le schede di valutazione degli interventi del Piano Operativo che sono sottoposti a Piano Attuativo riportano la specifica indicazione della necessità di attivare o meno le procedure di VAS nelle successive fasi attuative. Nei casi in cui l'intervento possieda una particolare complessità, richiedendo pertanto la necessità di approfondimenti sito-specifici degli aspetti ambientali, sarà necessario attivare un nuovo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE

3.1. Montelupo Fiorentino

ID 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Tosco Romagnola sud

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno	SCHEMA NORMATIVA
Nome scheda	Via Tosco Romagnola sud	ID 1.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

2.000

Destinazione:

Commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	5.300
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	38 %
% di superficie permeabile	30 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica Comunale



Estratto dei sottoservizi

■ PCCA: Zon. Acustica - Classe VI
 ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe III
 ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe II
 ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe I
 ■ Non classificato

— Acquedotto - Adduzione
 ● Depuratori
 ● SEBON - No Anagrafe - Chiuso
— Acquedotto - Distribuzione
 ● SEBON - SI Anagrafe - Attivo
 ▲ Antenne
○ Acquedotto - Pozzi
 ● SEBON - SI Anagrafe - Chiuso
— Metanodotti
— Fognatura
● SEBON - No Anagrafe - Attivo
— Elettrodotti

INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente solo la rete di distribuzione dell'acquedotto. Nelle immediate vicinanze (via I Maggio) è presente la rete fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche per quanto riguardano gli aspetti della pericolosità sismica e idraulica, mentre andranno analizzati con attenzione quelli riguardanti la pericolosità geologica. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	820
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	126,0
Depurazione – MC/anno:	656,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Diminuzione delle colture di pregio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento dell'area commerciale esistente.

ID 1.2 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via della Pesa

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via della Pesa

SCHEDA NORMATIVA
ID 1.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

1.500

Destinazione:

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	2.549
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	59 %
% di superficie permeabile	35 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi

■ PCCA: Zon. Acustica - Classe VI ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe III ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe II
■ PCCA: Zon. Acustica - Classe V ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe I ■ Non classificato
■ PCCA: Zon. Acustica - Classe IV ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe I

— Acquedotto - Adduzione ● Depuratori ▲ SEBON - No Anagrafe - Chiuso
— Acquedotto - Distribuzione ● SEBON - SI Anagrafe - Attivo ▲ Antenne
○ Acquedotto - Pozzi ● SEBON - SI Anagrafe - Chiuso — Metanodotti
— Fognatura ● SEBON - No Anagrafe - Attivo — Elettrodotti

INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica e geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	37,5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	2.053
Produzione RSU - t/anno:	16,1 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	41,3
Depurazione – AE:	43,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra l'intervento, il tessuto agrario e il tessuto produttivo adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto residenziale di via della Pesa.

PUC 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via fratelli Cervi

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Fratelli Cervi

SCHEDA NORMATIVA
PUC 1.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

3.600

Destinazione:

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



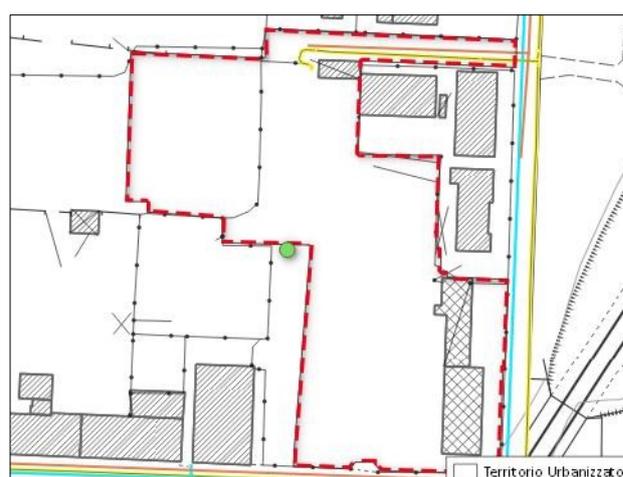
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	6.551
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	61 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	55 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	4 %
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	31 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	37 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in parte in classe acustica IV e in parte in classe III.
SOTTOSERVIZI	Presenza di rete dell'acquedotto, della rete fognaria e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	L'area ricade nei pressi di un sito SISBON con procedura di bonifica chiusa

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	90	Fabbisogno idrico - MC/anno:	4.928
Produzione RSU - t/anno:	38,6 diff – 6,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	99,0
Depurazione – AE:	103,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento di un intervento già convenzionato.

RQ 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Viale Umberto I

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Viale Umberto I

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

1.750

Destinazione:

Residenziale e Servizi socio-assistenziali

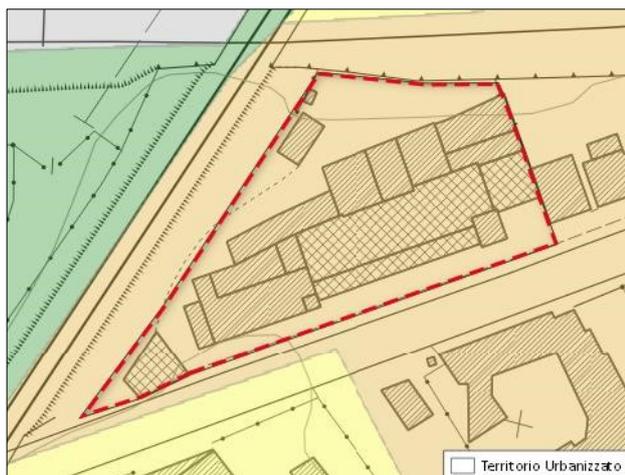
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



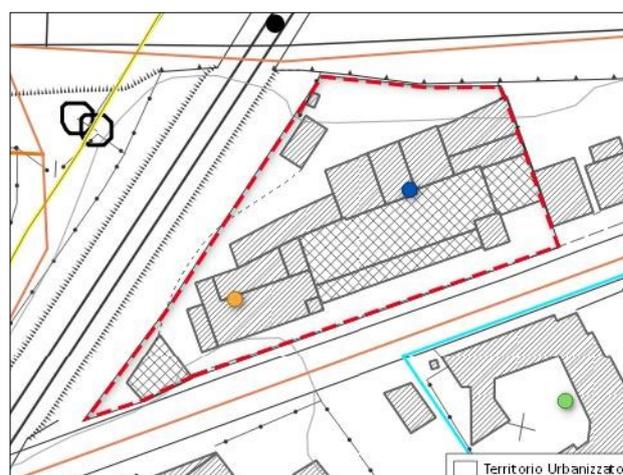
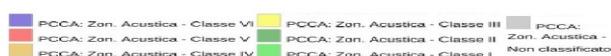
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	3.579
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	100 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	49 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	46 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete fognaria e di distribuzione dell'acquedotto.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Si rilevano particolari problematiche per gli aspetti che riguardano la pericolosità geologica e sismica; tuttavia, l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	L'area ricade all'interno di un sito di bonifica SISBON, in parte con procedura di bonifica chiusa (FI057A) ed in parte attiva (FI057B).

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE (residenziale)

Abitanti insediabili - nr. :	13,8	Fabbisogno idrico - MC/anno:	552
Produzione RSU - t/anno:	5,9 diff - 0,9 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,1
Depurazione - AE:	16,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo.
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;

- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio caratterizzato dalla presenza del Torrente Pesa e dell'edificato di pregio di via Umberto I.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero dell'area della ex-Fanciullacci.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma possiede una complessità tale che necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 1.2 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Caverni

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Caverni

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
pari SE esistente

Destinazione:
Commerciale e servizi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	4.960
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	20 %
% di superficie permeabile	31 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Si rilevano particolari problematiche per gli aspetti che riguardano la pericolosità geologica e sismica; tuttavia, l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	L'area ricade all'interno di un sito di bonifica SISBON con procedura attiva (FICEV-1034).

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	536
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	107,1
Depurazione - MC/anno:	429	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo.
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero dell'area finalizzato alla sua riqualificazione e all'incremento degli spazi pubblici.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di Assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 1.3 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Bruno Buozzi

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Bruno Buozzi

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.3



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
700 mq compresa SE esistente

Destinazione:
Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



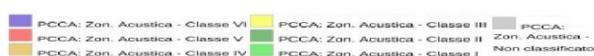
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.930
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	36 %
% di superficie permeabile	60 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III, al confine con la classe II e IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, la rete del metanodotto e quella fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	17,5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	703
Produzione RSU - t/anno:	7,5 diff - 1,2 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	19,3
Depurazione - AE:	20,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di funzioni incongrue;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo.
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato con funzione incongrua rispetto al tessuto edilizio circostante.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 1.4 – Loc. Montelupo Fiorentino – S.S. Tosco-Romagnola Sud

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.S. Tosco-Romagnola Sud	RQ 1.4



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

3.000

Destinazione:

Direzionale e servizi

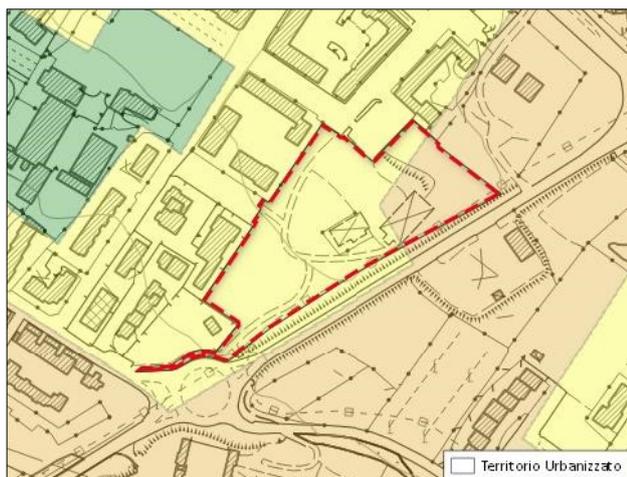
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



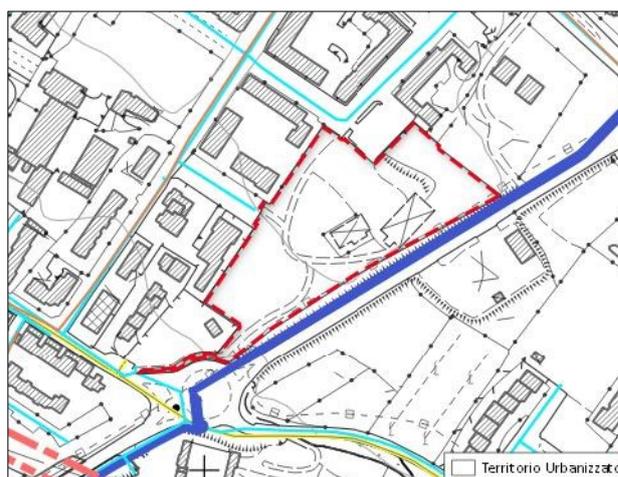
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	14.700
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	20 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	20 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	5 %
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	8 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	75 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi

- PCCA: Zon. Acustica - Classe VI
- PCCA: Zon. Acustica - Classe III
- PCCA: Zon. Acustica - Non classificato
- PCCA: Zon. Acustica - Classe V
- PCCA: Zon. Acustica - Classe II

- Acquedotto - Adduzione
- Acquedotto - Distribuzione
- Depuratori
- SEBON - SI Anagrafe - Attivo
- SEBON - SI Anagrafe - Chiuso
- SEBON - No Anagrafe - Attivo
- ▲ SEBON - No Anagrafe - Chiuso
- ▲ Antenne
- Metanodotti
- Elettrodotti
- Fognatura
- Acquedotto - Pozzi

INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III ed in piccola parte in classe IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione e adduzione dell'acquedotto.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Si rilevano particolari problematiche per gli aspetti che riguardano la pericolosità geologica e sismica; tuttavia, l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – MC/anno:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra il nuovo edificato l'intervento dovranno essere corredati da sistemazione a verde, in continuità con le aree verdi adiacenti, tali da formare fasce verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un'area che si inserisce all'interno di un parco urbano.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 1.5 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Achille Grandi

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Achille Grandi

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.5



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
pari alla SE esistente

Destinazione:
Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.076
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	59 %
% di superficie permeabile	35 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	35,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.405,0
Produzione RSU - t/anno:	15,0 diff – 2,3 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	38,5
Depurazione – AE:	40,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo.
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo;

- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato con funzione incongrua rispetto al tessuto edilizio circostante.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 1.6 – Loc. Montelupo Fiorentino - Via Tosco Romagnola sud

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Tosco Romagnola sud

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.6



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
500 mq di NE e 100 mq di Riuso

Destinazione:
Commerciale e servizi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

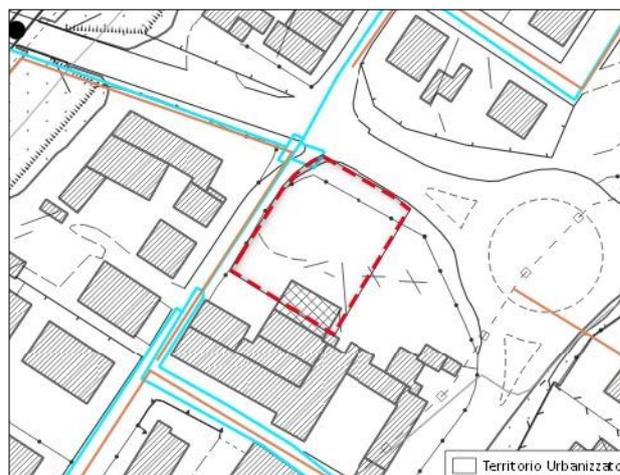
Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.266
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	47 %
% di superficie permeabile	48 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica

■ PCCA: Zon. Acustica - Classe VI ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe III ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe II
■ PCCA: Zon. Acustica - Classe V ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe I ■ Non classificato
■ PCCA: Zon. Acustica - Classe IV ■ PCCA: Zon. Acustica - Classe I



Estratto dei sottoservizi

— Acquedotto - Adduzione — Acquedotto - Distribuzione — Fognatura
○ Acquedotto - Pozzi ○ Depuratori ○ SEBON - No Anagrafe - Attivo
● SEBON - Sì Anagrafe - Attivo ● SEBON - No Anagrafe - Chiuso ▲ Antenne
● SEBON - Sì Anagrafe - Chiuso ▲ Metanodotti — Elettrodotti

INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	189,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	37,8
Depurazione – MC/anno:	151,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo.
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato con funzione incongrua rispetto al tessuto edilizio circostante.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma possiede una complessità tale che necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

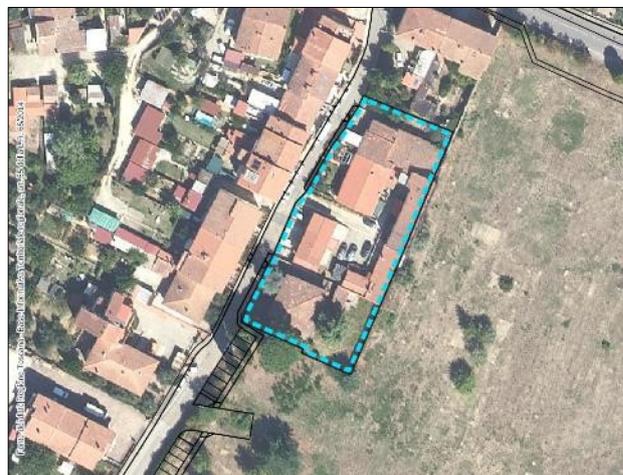
RQ 1.7 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Citerna

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Citerna

SCHEDA NORMATIVA
RQ 1.7



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
pari alla SE esistente

Destinazione:
Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	2.199
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	45 %
% di superficie permeabile	50 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, la rete fognaria e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	25,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.004,0
Produzione RSU - t/anno:	10,7 diff - 1,7 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	27,5
Depurazione – AE:	29,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di una porzione di Via Citerna.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

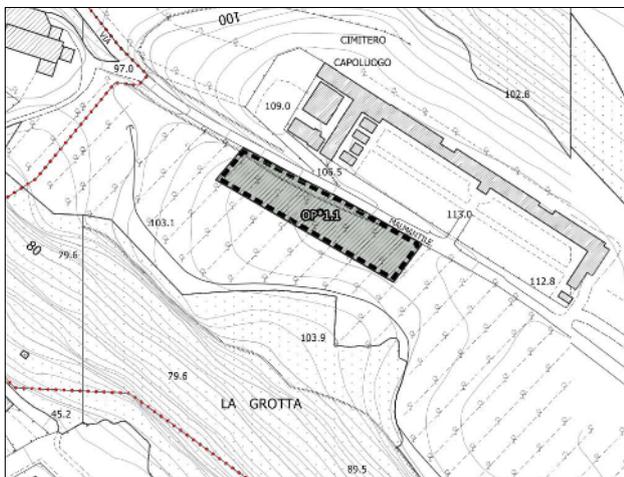
OP* 1.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Malmite

UTOE
Nome scheda

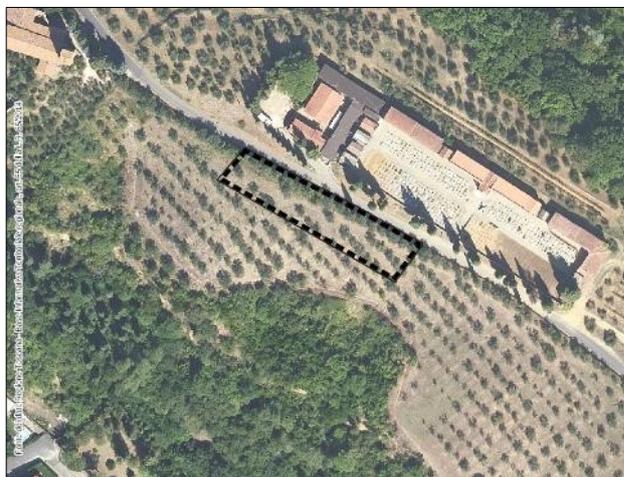
8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Citerna

SCHEDA NORMATIVA
OP* 1.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Parcheggio pubblico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



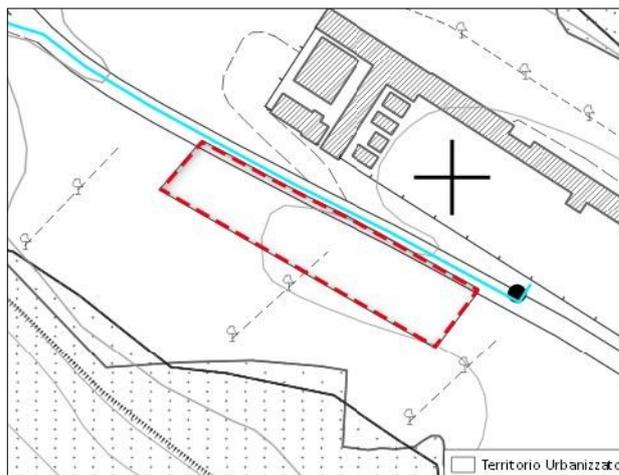
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	1.400
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	-
% di superficie permeabile	-

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente solo la rete di distribuzione dell'acquedotto.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
 - Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

Effetti certi

- Diminuzione delle colture di pregio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree tipiche dell'intorno paesaggistico di riferimento.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Il progetto dovrà individuare soluzioni formali che consentano una corretta definizione dei margini dell'intervento sia verso il territorio rurale (oliveta) che in rapporto al cimitero ed al filare di cipressi.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

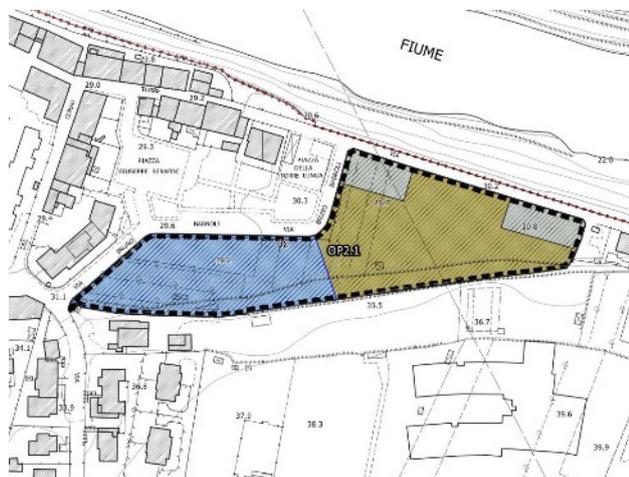
Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento è finalizzato alla realizzazione del parcheggio a servizio del cimitero.

3.2. La Torre

OP 2.1 – Loc. La Torre – Via B. Bagnoli

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via B. Bagnoli

SCHEDA NORMATIVA
OP 2.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
da quantificare in sede di progetto di opera pubblica

Destinazione:
Attrezzature di interesse collettivo

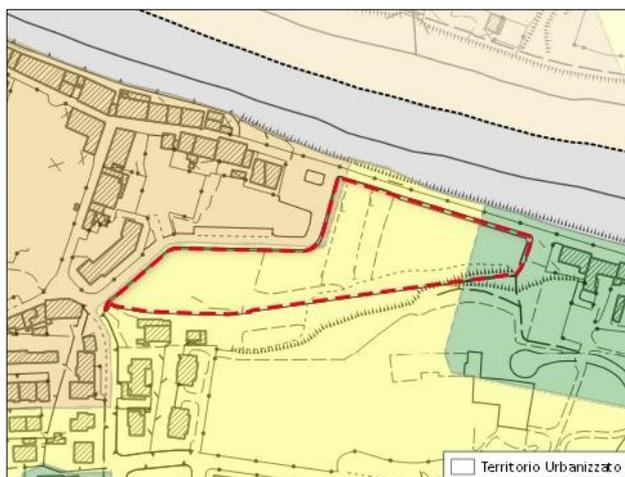
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



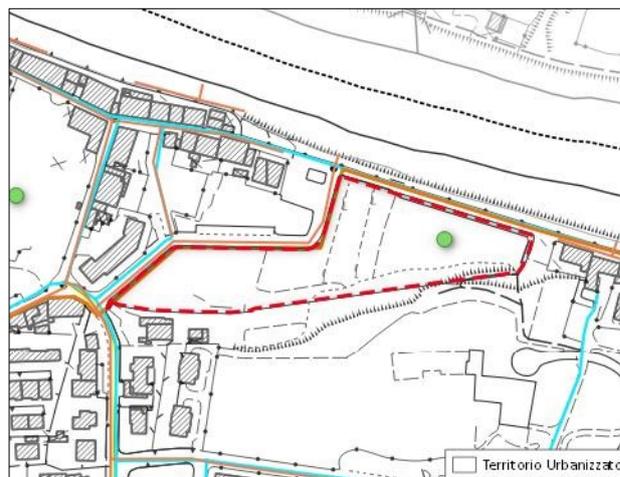
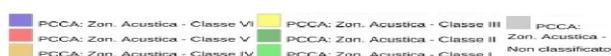
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	12.500
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	41 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	20 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	12 %
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	49 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	71 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III ed in piccola parte in classe acustica II.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente a rete di distribuzione dell'acquedotto, la rete fognaria ed il metanodotto.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	L'area ricade all'interno di un sito di bonifica SISBON con procedura di bonifica chiusa (FICEV026).

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrappoendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Si dovranno adottare sistemi di illuminazione che consentano di ridurre l'impatto luminoso e le conseguenti azioni di disturbo nei confronti della fauna notturna. Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di assenza di specifiche attività.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura il consolidamento/ampliamento del polo di servizi e di attrezzature pubbliche (nuovo polo scolastico, parco dell'Ambrogiana, museo archeologico) presenti a La Torre.

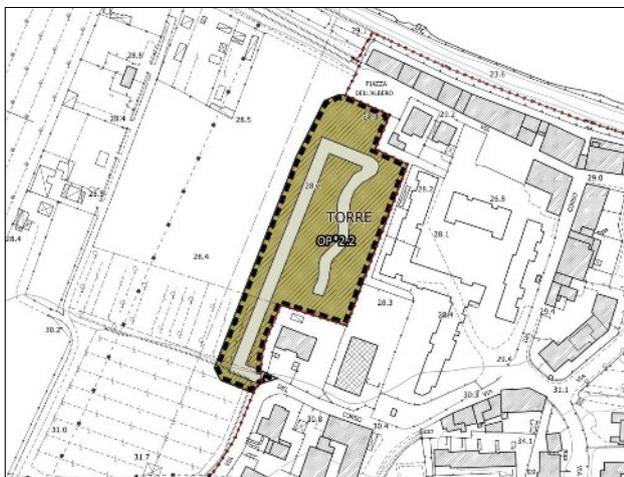
OP 2.2 – Loc. La Torre – Via del Corso

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via del Corso

SCHEDA NORMATIVA
OP 2.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Parcheggio pubblico e verde pubblico

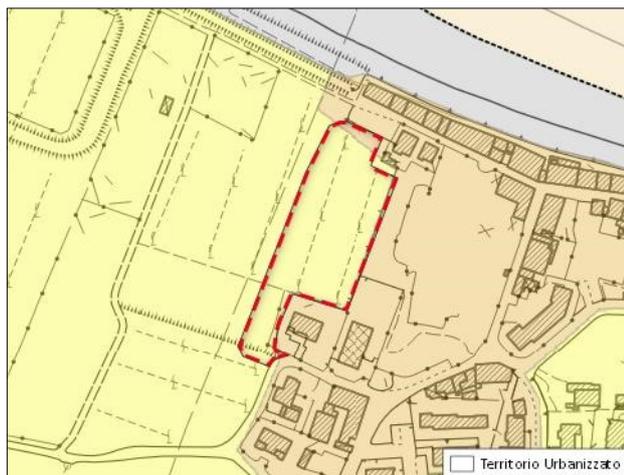
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



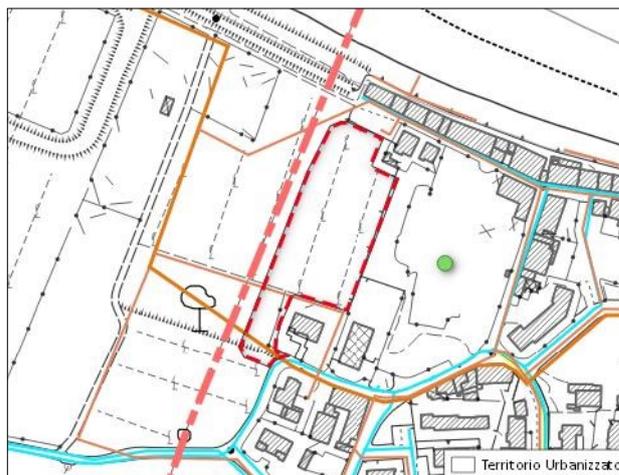
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	7.630
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	-
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	-
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	76 %
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	54 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica II.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete fognaria e nelle vicinanze la rete di distribuzione dell'acquedotto. Nelle immediate vicinanze, l'area è attraversata da una linea ad alta tensione (Linea nr. 328).
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	L'area ricade nelle vicinanze di un sito di bonifica SISBON con procedura di bonifica chiuso (Ex Vetreteria Lux – FICEV071)

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra l'intervento e il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento assume una doppia valenza: la conclusione ad O dell'abitato di La Torre e la dotazione di idonei spazi per la sosta per il nucleo di La Torre.

3.3. Fibbiana

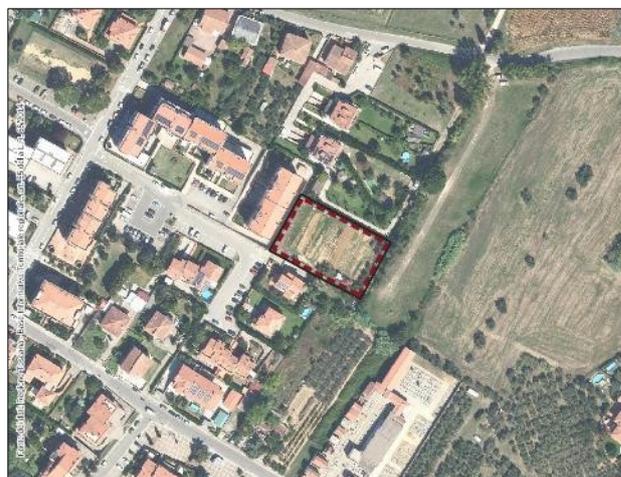
ID 3.1 – Loc. Fibbiana – Via S. Lavagnini

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via S. Lavagnini

SCHEDA NORMATIVA
ID 3.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.200

Destinazione:
Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.986
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	61 %
% di superficie permeabile	33 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III, al confine con la classe IV.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	30,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.643,0
Produzione RSU - t/anno:	12,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	33,0
Depurazione – AE:	34,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

La scelta della presente localizzazione è derivante dall'analisi del tessuto edilizio e dalla necessità di completare definitivamente l'edificato su via Adriano Cecioni nel rispetto della trama edilizia esistente e dei rapporti con il territorio agricolo con il quale si relaziona. Non sono state, pertanto, analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale.

RQ 3.1 – Loc. Fibbiana – Via del Ponte Nuovo

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via del Ponte Nuovo

SCHEDA NORMATIVA
RQ 3.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

4.000

Destinazione:

Residenziale

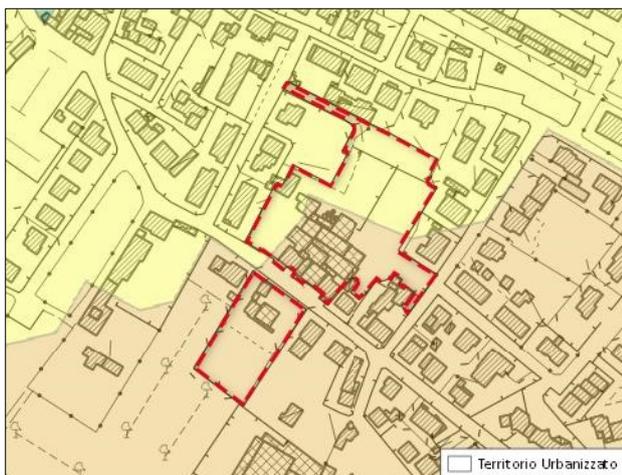
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



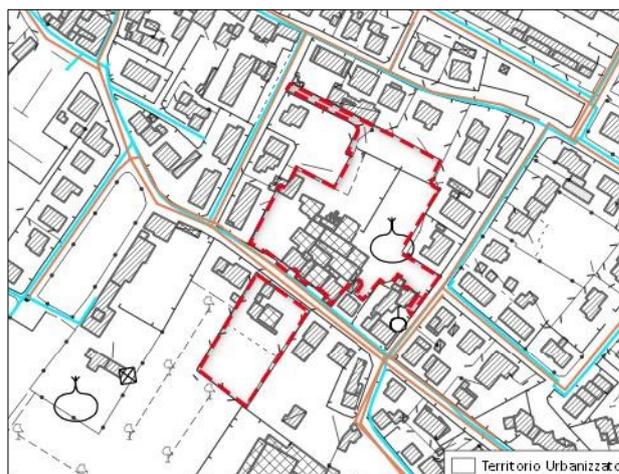
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	13.000
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	92 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	31 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	8 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	66 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce a cavallo delle classi acustiche III e IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	100,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	4.015,0
Produzione RSU - t/anno:	42,9 diff - 6,7 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	110,0
Depurazione - AE:	114,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo;

- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le eventuali visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio urbano circostante.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero dell'area dell'ex mulino.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma possiede una complessità tale che necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

3.4. Samminiatiello

RQ 4.1 – Loc. Samminiatiello – Via Antonio Gramsci

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Antonio Gramsci

SCHEDA NORMATIVA
RQ 4.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

Destinazione:

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	2.375
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	55 %
% di superficie permeabile	40 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica IV, al confine con la classe II.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e la rete fognaria.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	65,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	2.610,0
Produzione RSU - t/anno:	27,9 diff – 4,4 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	71,5
Depurazione – AE:	74,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;

- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato con funzione incongrua rispetto al tessuto residenziale di Via A. Gramsci.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

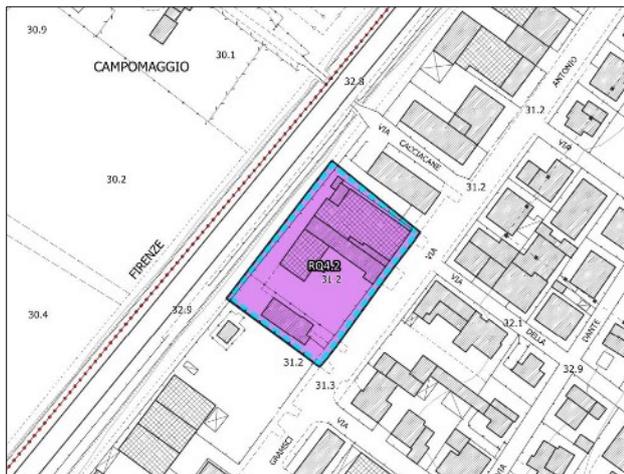
RQ 4.2 – Loc. Samminiatiello – Via Antonio Gramsci

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Antonio Gramsci.

SCHEDA NORMATIVA
RQ 4.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

Destinazione:

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



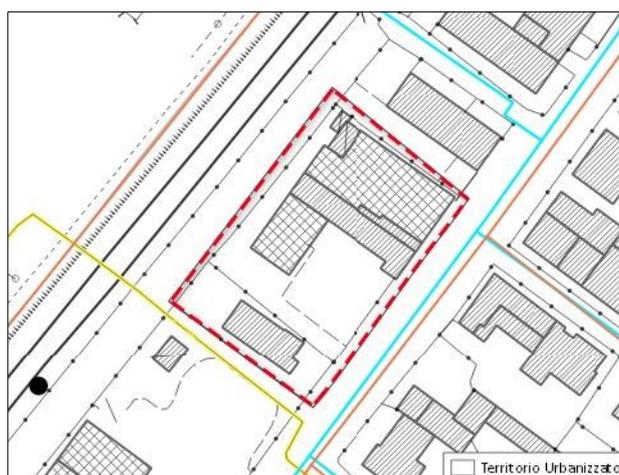
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	3.334
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	48 %
% di superficie permeabile	48 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi

INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica IV, al confine con la classe II e III.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, la rete fognaria e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	40,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.606,0
Produzione RSU - t/anno:	17,2 diff – 2,7 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	44,0
Depurazione – AE:	46,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

- Effetti positivi**
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
 - Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
 - Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
 - Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
 - Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

- Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**
- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo;
 - Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

- Effetti certi**
- Aumento dei consumi idrici;
 - Aumento dei consumi elettrici;
 - Aumento della produzione dei rifiuti;

- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato con funzione incongrua rispetto al tessuto residenziale di Via A. Gramsci.

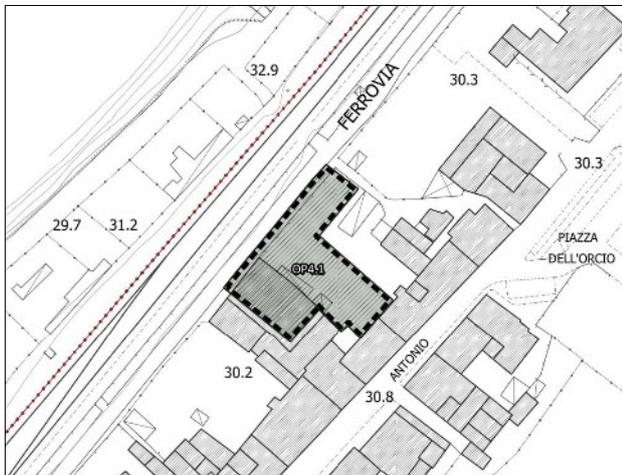
VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

OP 4.1 – Loc. Samminiatiello – Via Antonio Gramsci

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Antonio Gramsci

SCHEDA NORMATIVA
OP 4.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Parcheggio pubblico

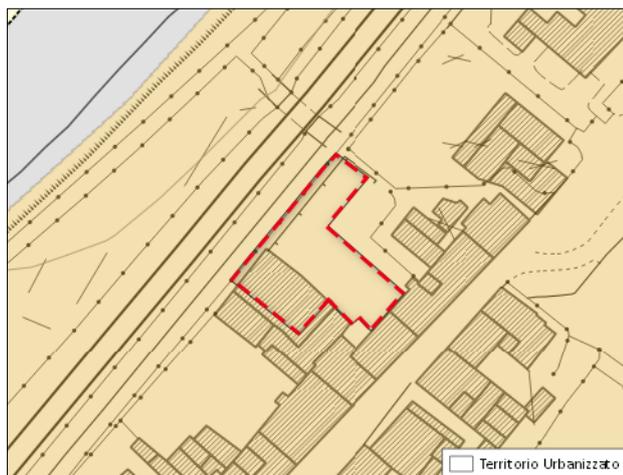
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.053
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	-
% di superficie permeabile	60 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione - AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative eventualmente presenti.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero di un'area fortemente degradata finalizzato ad incrementare gli spazi della sosta.

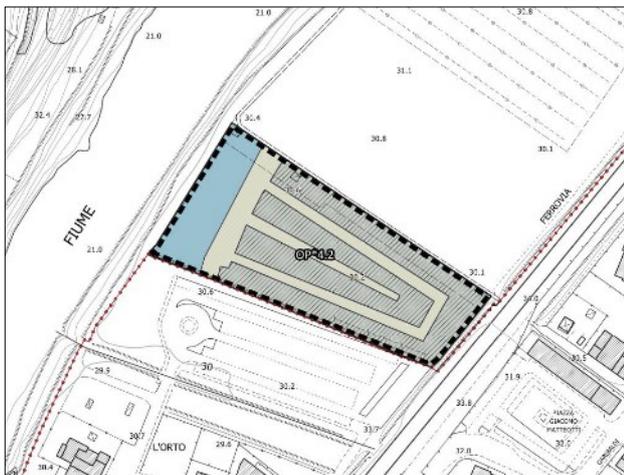
OP* 4.2 – Loc. Montelupo Fiorentino

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Loc. Montelupo Fiorentino

SCHEDA NORMATIVA
OP* 4.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Parcheggio pubblico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	10.000
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	-
% di superficie permeabile	60 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica II.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, della fognatura e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione - AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

L'area a area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

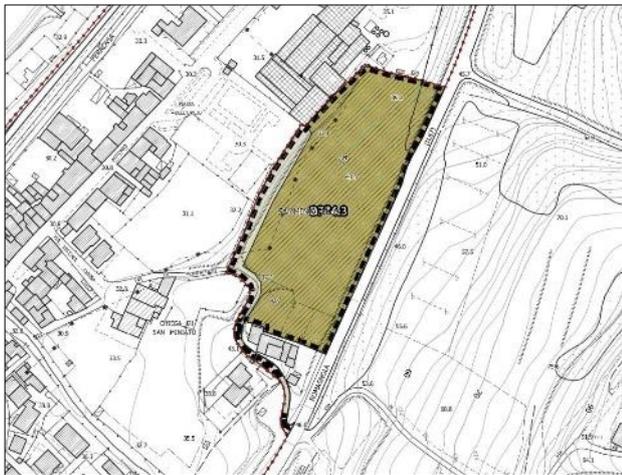
Si dovranno adottare sistemi di illuminazione che consentano di ridurre l'impatto luminoso e le conseguenti azioni di disturbo nei confronti della fauna notturna. Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di assenza di specifiche attività.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il potenziamento dell'attuale parcheggio scambiatore.

OP* 4.3 – Loc. Samminiatiello

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno	SCHEMA NORMATIVA
Nome scheda	Loc. Samminiatiello	OP* 4.3



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Area a verde pubblica, Viabilità pubblica

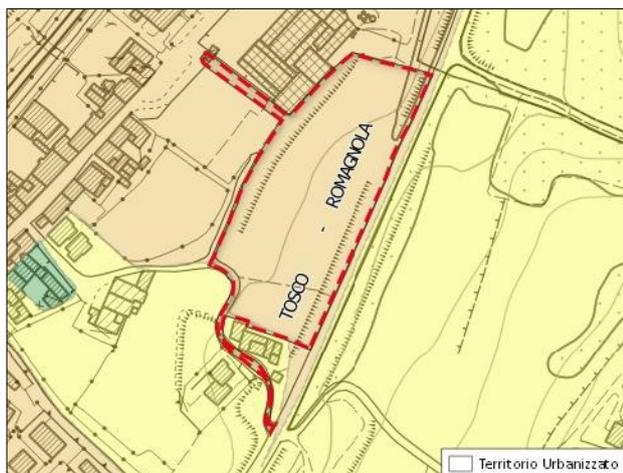
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



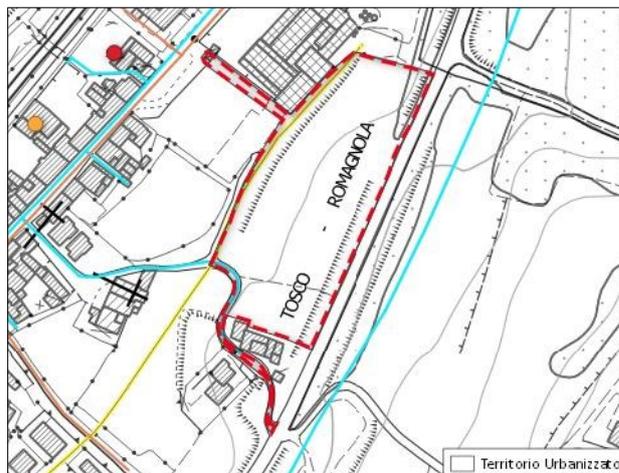
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	19.540
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	-
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	-
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	5 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra verde pubblico di progetto e Superficie Territoriale	67 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	95 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce a cavallo fra le classi acustiche III e IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, della fognatura e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione - AE:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Il recupero paesaggistico-ambientale dovrà avvenire mediante la sistemazione morfologica delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni in coerenza con il paesaggio circostante.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

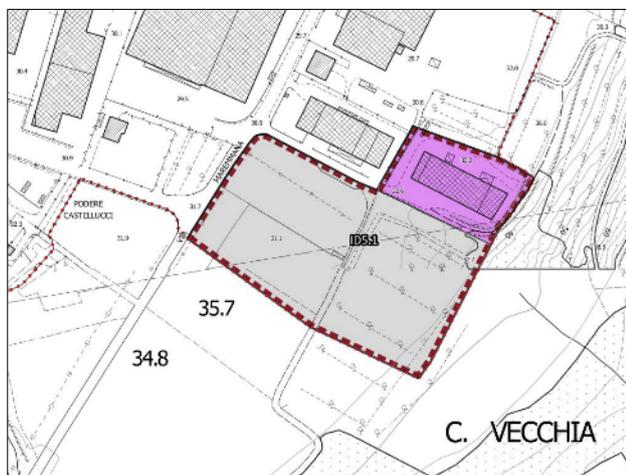
ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento è finalizzato alla definizione di una nuova viabilità di collegamento tra via A. Gramsci e la via Toscoromagnola Nord.

3.5. Castellucci

ID 5.1 – Loc. Castellucci – Via Maremmana

UTOE	6 MF - La piana Periurbana	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Maremmana	ID 5.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.000

Destinazione:
Servizi di interesse collettivo

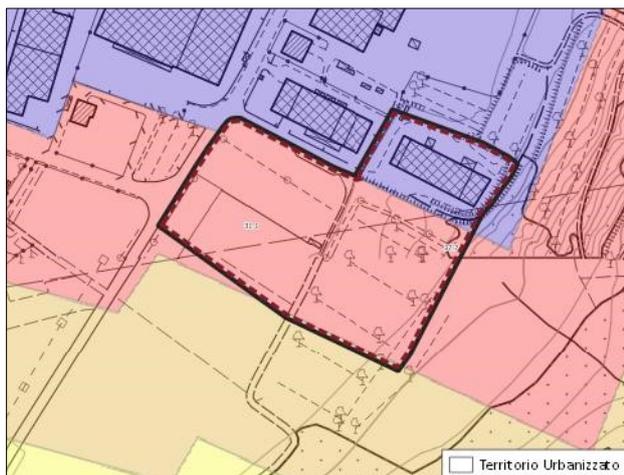
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



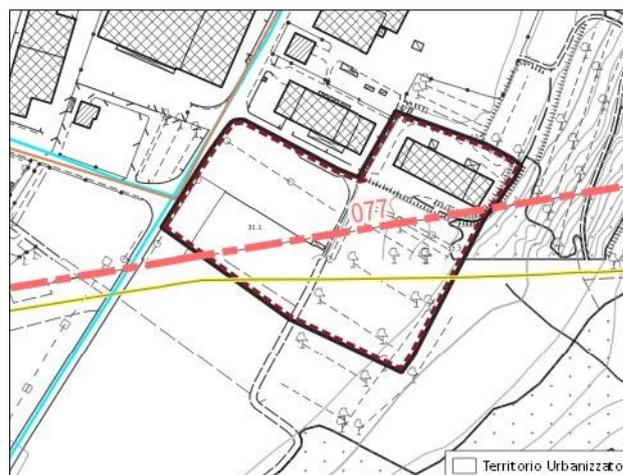
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	23.000
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	9 %
% di superficie permeabile	40 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V, al confine con la classe VI.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura. Si sottolinea la presenza del tracciato di un elettrodotto ad alta tensione (077) e del metanodotto.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia andrà posta particolare attenzione agli aspetti geologici e sismici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	315,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	126,0
Depurazione – AE:	252,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;

- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

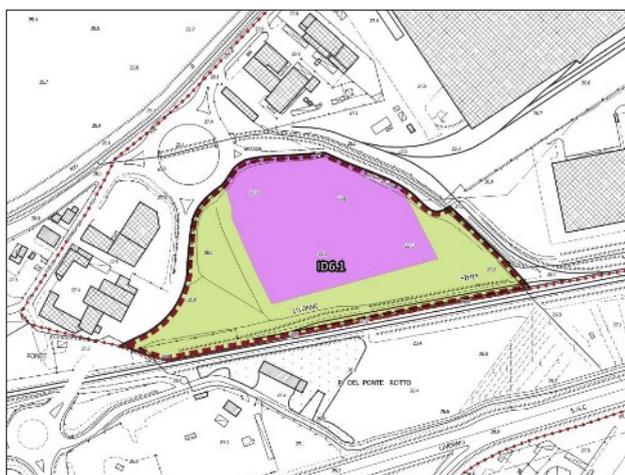
La scelta della presente localizzazione è derivante dall'analisi del tessuto edilizio e dalla necessità di individuare un'area per la Protezione Civile che potesse essere direttamente collegabile con le infrastrutture viarie principali. Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si inserisce in un'area posta in diretta relazione con l'uscita della SGC "FI-PI-LI" – Montelupo dove, inoltre, è presente un edificio da riqualificare.

3.6. Le Pratella

ID 6.1 – Loc. Pratella – Via Viaccia

UTOE	8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno
Nome scheda	Via Viaccia

SCHEDA NORMATIVA
ID 6.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
4.000

Destinazione:
Commerciale, Direzionale

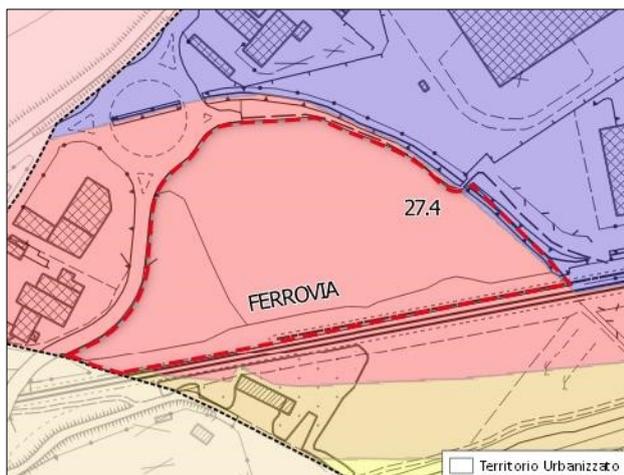
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



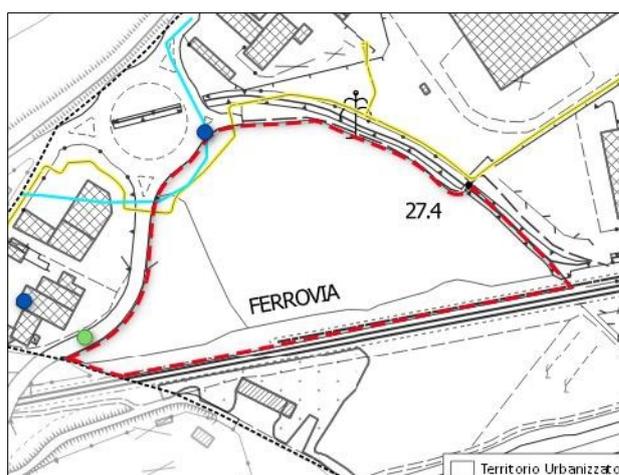
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	31.631
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	27 %
% di superficie permeabile	55 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V, al confine con la classe IV e VI.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto. Al margine NO è presente un metanodotto. Si sottolinea la presenza di alcuni siti di bonifica, con procedimento chiuso, ai limiti della zona (FICEV-1073 e FICEV088*).
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.640,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	252,0
Depurazione - MC/anno:	1.312,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini del tessuto produttivo oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;

- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc..

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le eventuali visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. Dovrà essere preservato e valorizzato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Grande posto al limite NE dell'intervento.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Nelle aree a verde dovranno essere utilizzate specie (alberi e arbusti) efficaci per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

La scelta della presente localizzazione è derivante dall'analisi del tessuto edilizio e dalla necessità di completare definitivamente il tessuto produttivo nei pressi dell'uscita della SGC "FI-PI-LI" – Empoli Est. Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si inserisce in un'area confinata tra la linea ferroviaria, l'accesso alla SGC "FI-PI-LI" e la zona produttiva.

ID 6.2 – Loc. Pratella – Via Viaccia

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Viaccia

SCHEDA NORMATIVA
ID 6.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

6.000

Destinazione:

Commerciale, Direzionale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	8.000
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	50 %
% di superficie permeabile	30 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V, al confine con la classe IV.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, della fognatura e del gas.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia l'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	2.460,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	378,0
Depurazione - MC/anno:	1.968,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Consumo di suolo all'interno del tessuto produttivo oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc..

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

La scelta della presente localizzazione è derivante dall'analisi del tessuto edilizio e dalla necessità di completare definitivamente il tessuto produttivo. Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si inserisce in un lotto inserito all'interno dell'area produttiva esistente di Le Pratella. Le aree libere confinanti con la scheda norma fanno parte del Progetto "Riforestazione 2020".

RQ 6.1 – Loc. Pratella – Via Castelli

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Castelli

SCHEDA NORMATIVA
RQ 6.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

Destinazione:

Direzionale e di servizi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	73.221
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	1 %
% di superficie permeabile	97 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica VI.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale la rete dell'acquedotto e fognaria sono presenti nelle immediate vicinanze (via del Lavoro).
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	599
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	119,7
Depurazione - MC/anno:	479	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Il recupero paesaggistico-ambientale dovrà avvenire mediante la sistemazione morfologica delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato storico esistente.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Mantenimento dell'oliveta e della conseguente percezione del paesaggio agricolo.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero funzionale del Podere Poggio Maggiore.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

RQ 6.2 – Loc. Pratella – Via Viaccia

UTOE
Nome scheda

8 MF - Gli insediamenti storici sull'Arno

Via Viaccia

SCHEDA NORMATIVA
RQ 6.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

Destinazione:

Commerciale, direzionale e di servizi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



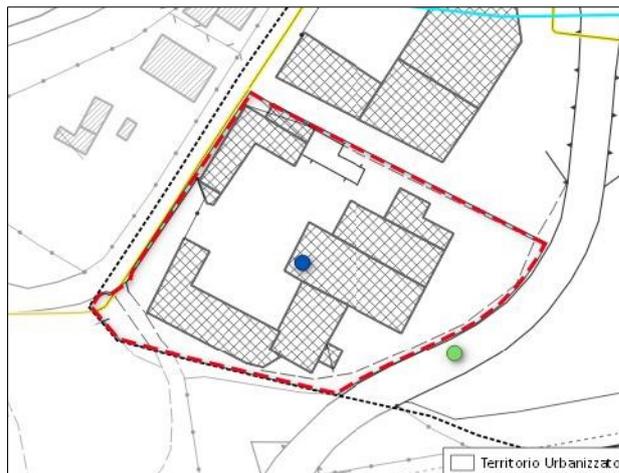
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	5.416
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	55 %
% di superficie permeabile	39 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica V, al confine con la III.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto nel quale i sottoservizi (acquedotto e fognatura) sono presenti nelle immediate vicinanze.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
SISBON	Si sottolinea la presenza di un sito di bonifica all'interno dell'area d'intervento (FI_EA10_17 – Ex Vetreria Etruria) con procedimento chiuso.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.230,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	189,8
Depurazione – MC/anno:	984,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento dei consumi elettrici;

- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura.
Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Il recupero paesaggistico-ambientale dovrà avvenire mediante la sistemazione morfologica delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni in coerenza con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento si configura come il recupero con contestuale ampliamento di un fabbricato esistente.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma, che non comporti variante, non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto l'Allegato B "Normativa urbanistica specifica" delle NTA del Piano Operativo e le valutazioni ambientali svolte nel presente allegato al Rapporto Ambientale definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3.7. Sammontana

ID 7.1 – Loc. Sammontana – Via del Leccio

UTOE	6 MF - La piana Periurbana	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via del Leccio	ID 7.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

600

Destinazione:

Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.000
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	60 %
% di superficie permeabile	34 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	15,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	821,0
Produzione RSU - t/anno:	6,4 diff - 1,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	16,5
Depurazione - AE:	17,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;

- Aumento della produzione dei rifiuti;

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto residenziale di via del leccio – via di mezzo.

3.8. Camaioni

ID 8.1 – Loc. Montelupo Fiorentino – Via Tosco Romagnola Nord

UTOE	10 MF - Le colline fiorentine	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Tosco Romagnola Nord	ID 8.1



Estratto del Piano Operativo



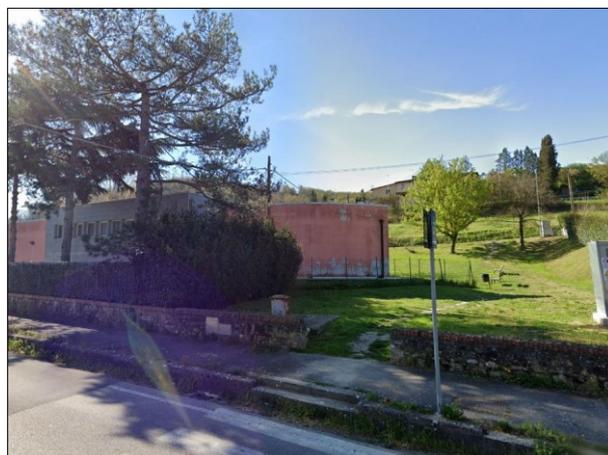
Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.500

Destinazione:
Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



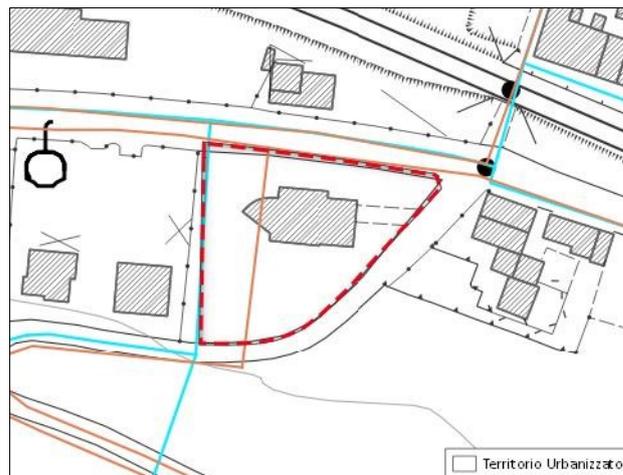
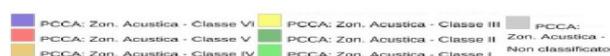
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	2.300
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	65 %
% di superficie permeabile	28 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV, al confine con la classe III.
SOTTOSERVIZI	Il nuovo intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi dove è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	37,5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	1.506,0
Produzione RSU - t/anno:	16,1 diff – 2,5 indiff-	Consumi elettrici - MWh/anno:	41,3
Depurazione – AE:	43,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;

- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

I bordi di contatto tra l'intervento, il tessuto agrario e il tessuto produttivo adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la sostituzione di un edificio esistente (scuola) senza che ciò comporti nuovo consumo di suolo.

RQ 8.1 – Loc. Camaioni – Via Tosco Romagnola Sud

UTOE	10 MF - Le colline fiorentine
Nome scheda	Via Tosco Romagnola Sud

SCHEDA NORMATIVA
RQ 8.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

Destinazione:

Residenziale

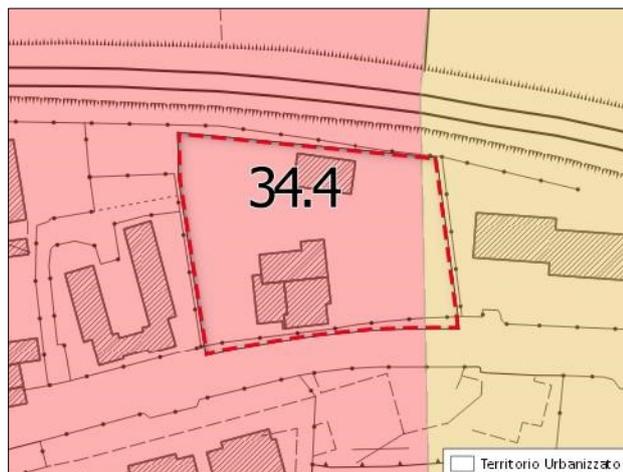
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



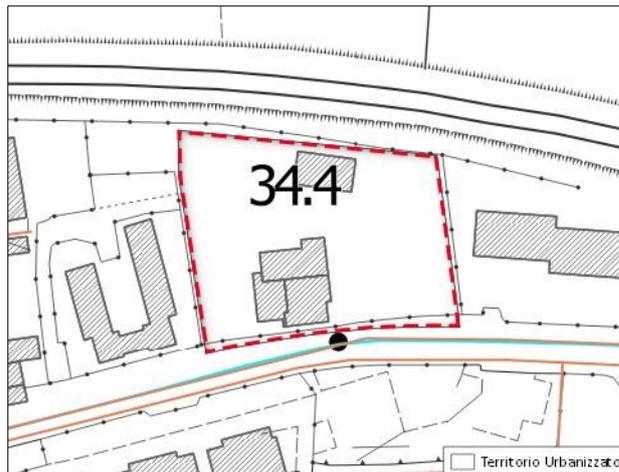
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	3.530
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	25 %
% di superficie permeabile	72 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce a cavallo delle classi acustiche IV e V.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	22,5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	903,0
Produzione RSU - t/anno:	9,7 diff - 1,5 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	24,8
Depurazione -AE:	26,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Riduzione del consumo di suolo;
- Aumento dei consumi idrici;

- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento si configura come il recupero con contestuale ampliamento di un fabbricato esistente.

VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma, che non comporti variante, non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto l'Allegato B "Normativa urbanistica specifica" delle NTA del Piano Operativo e le valutazioni ambientali svolte nel presente allegato al Rapporto Ambientale definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3.9. Territorio rurale

AT* 9.1 – Territorio rurale – Lago di Sammontana

UTOE	5 MF - L'Orme e il Turbone
Nome scheda	Territorio rurale

SCHEDA NORMATIVA
AT* 9.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
500

Destinazione:
Attrezzatura di interesse collettivo

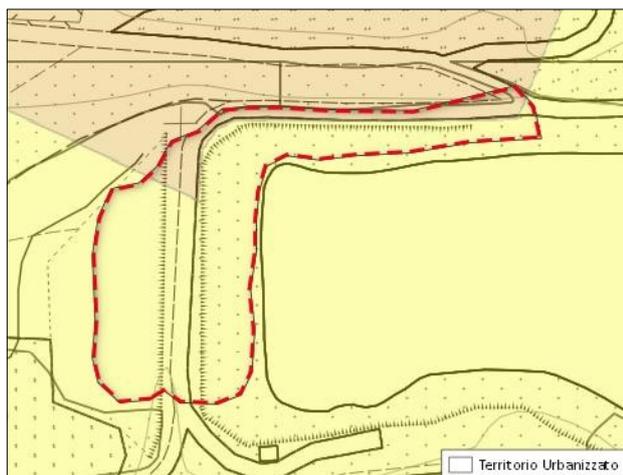
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



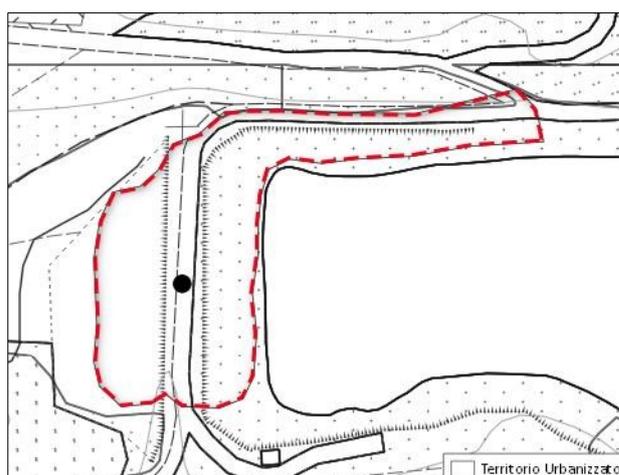
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	3.759
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	13 %
% di superficie permeabile	85 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III, al confine con la classe IV.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto nel quale non sono presenti sottoservizi.
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	205,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	31,5
Depurazione – MC/anno:	164,0	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del lago di Sammontana.

Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in assenza di collegamento alla fognatura pubblica.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la realizzazione di specifici servizi finalizzati alla valorizzazione del lago di Sammontana. La scelta dell'individuazione del perimetro della scheda ha privilegiato le aree non coperte da bosco.

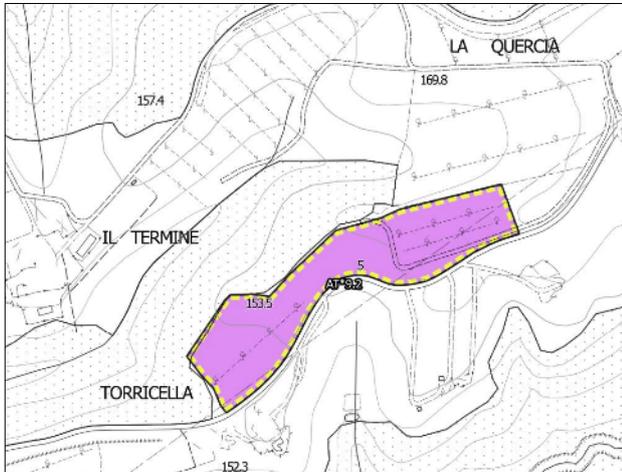
VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della LR 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

AT* 9.2 – Territorio rurale – Strada Provinciale Malmantile

UTOE	10 MF - Le colline fiorentine
Nome scheda	Strada Provinciale Malmantile

SCHEDA NORMATIVA
AT* 9.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2021

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Turistico - ricettivo

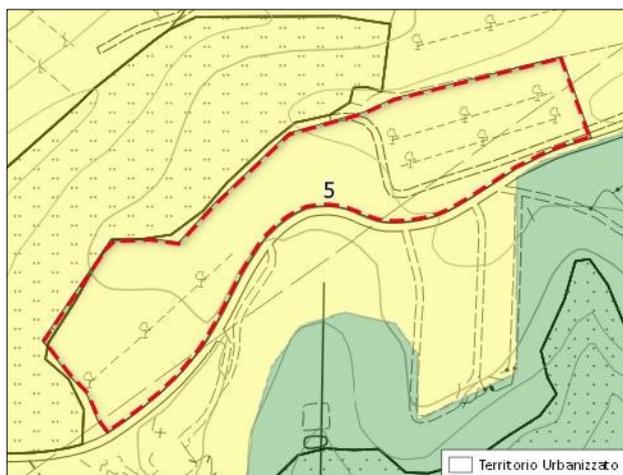
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA



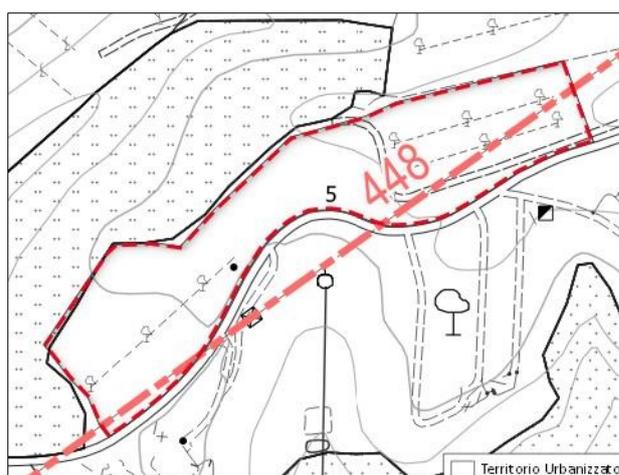
OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	26.270
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	-
% di superficie permeabile	98 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Estratto dei sottoservizi



INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III, al confine con la classe II.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto nel quale non sono presenti sottoservizi. Si sottolinea la presenza del tracciato di un elettrodotto (448) che attraversa l'area d'intervento
PERICOLOSITA' IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia andrà posta particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.

EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione - MC/anno:	-	Posti letto - nr.:	-

EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

Effetti positivi

- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

Effetti certi

- Consumo di suolo in zona agricola;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Diminuzione delle colture di pregio;

- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio rurale nel quale si inseriscono.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in assenza di collegamento alla fognatura pubblica.

La presenza dell'elettrodotto richiede un'attenta progettazione dell'intervento nel rispetto delle specifiche DPA (28ml DX-SX).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

I bordi di contatto tra l'intervento e il tessuto agrario circostante dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità agro paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato alla scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE

La scelta della localizzazione dell'intervento è derivata dall'analisi del contesto ambientale e paesaggistico circostante. Tale area consente di limitare le interferenze negative dell'intervento: la presenza dell'area boscata lungo il limite NO e la differente quota rispetto alla viabilità consentono di ridurre gli impatti nel contesto paesaggistico ed ambientale che caratterizza via Malmantile.