



ISTANZA DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA ALLEGATO 10 Dis05 – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE
U.T.O.E 1 – VALLE DEL MUGNONE

ID_01.1 CALDINE – RICCI

ai sensi dell'art. 30 della Lr 65/2014

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Sommario

1	PREMESSA.....	3
1.1	Inquadramento legislativo.....	5
1.2	Procedimento amministrativo	6
2	STATO ATTUALE	7
2.1	Dati catastali e proprietà.....	8
2.2	Inquadramento urbanistico	10
2.3	Destinazione d'uso – Industriale e artigianale	13
2.4	Documentazione fotografica.....	14
3	FINALITA' DELLA VARIANTE	19
3.1	Progetto	21
3.2	Modifiche introdotte con la variante.....	23
3.3	Elenco elaborati allegati alla relazione:	23
4	CONCLUSIONI.....	24
5	ALLEGATI.....	25
5.1	Allegato 2 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – vigente	25
5.2	Allegato 3 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – variata.....	28
5.3	Allegato 4 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – sovrapposto	30
5.4	Allegato 5 Piano Operativo - All.05 DIS02b – Disciplina dei suoli tutela e valore dei centri – Caldine.....	32
5.5	Allegato 6 Piano Operativo - All.16 FO – Relazione tecnica di fattibilità Piano Operativo	33

1 PREMESSA

La presente relazione tecnico-illustrativa è redatta dal sottoscritto Ing. Pietro Bruscoli incaricato in qualità di tecnico dai proprietari (Corri Danilo, Nistri Dario, Nistri Nadia, Corri Sandro e Nistri Riccardo e Stefano Ricci SpA) dell'area oggetto di variante semplificata ai sensi della L.R.65/2014 al Piano Operativo Comunale e più precisamente della scheda di trasformazione:

ID_01.1 Caldine – Ricci

La presente variante al piano operativo riguarda una porzione del tessuto produttivo della frazione di Caldine in comune di Fiesole, libera da fabbricati, che rappresenta l'area d'accesso agli stabilimenti dell'azienda Stefano Ricci Spa. Nella scheda di trasformazione ID_01.1 del piano operativo approvato l'area viene individuata come "area a parcheggio pubblico", la variante consiste nell'individuare l'area come "parcheggi e servizi per la logistica" ovvero parcheggio pertinenziale del personale e area della logistica per il carico e scarico delle merci.

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



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

Pag. 28 di 176

Figura 1 Scheda ID_01.1 Caldine Ricci

1.1 Inquadramento legislativo

La presente variante, intervenendo su un ambito all'interno del territorio urbanizzato, si configura come una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 che recita: *“Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.”*

Legge regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65

Art. 30 - Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e per unità territoriale organica elementare (UTOE), e che non modificano gli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'articolo 4, comma 3, e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.
2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale.
3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.
4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.
5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 della medesima legge regionale, non è necessario l'avvio del procedimento

Legge regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65

Art. 28 bis - Disposizioni generali sulle varianti semplificate (Articolo inserito con l.r. 8 luglio 2016, n. 43, art. 10.)

1. Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.
2. Le varianti di cui al presente capo sono formate nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.

e non è obbligatoria la nomina del Garante dell'informazione e della comunicazione ai sensi dell'art. 36 comma 2

Legge regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65

Art. 36 L'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio. Regolamento

1. La Regione, in collaborazione con le province, la città metropolitana e i comuni, promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio. A tal fine, con deliberazione della Giunta Regionale, promuove iniziative e strumenti di formazione e divulgazione delle metodologie, delle tecniche e delle pratiche di informazione e partecipazione nel governo del territorio, sulla base delle risorse finanziarie disponibili. Di tale deliberazione è data comunicazione alla commissione consiliare competente.
2. La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I. Nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi, le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti, tenuto conto dei livelli prestazionali indicati dal regolamento di cui al com. 4.
3. I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente.
4. La Regione specifica, con regolamento, le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione secondo i contenuti previsti dagli articoli 37, 38 e 39. (19 9)
5. La Giunta regionale, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, approva idonee linee guida per garantire uniformi livelli partecipativi adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio. 6. Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione di cui al presente capo sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla l.r. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione.

1.2 Procedimento amministrativo

La presente variante seguirà l'iter amministrativo ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014:

Legge regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65

Art. 32 Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo

- 1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.*
- 2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.*
- 3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*
- 4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.*

2 STATO ATTUALE

L'area d'interesse della variante è ubicata nel comune di Fiesole in località Caldine su via Faentina e libera da fabbricati rappresenta l'area d'accesso agli stabilimenti dell'azienda Stefano Ricci Spa.

La porzione della proprietà interessata alla variante è una sede stradale con le sbarre automatiche per accedere al parcheggio pertinenziale del personale e all'area della logistica per il carico e scarico delle merci provenienti da entrambi gli stabilimenti.



Figura 2 - Area oggetto di variante

La Variante interessa in primo luogo la modifica della scheda di trasformazione *ID_01.1 Caldine Ricci* (All.10 DIS05– Disciplina delle aree di trasformazione), riguardante l'omonimo complesso produttivo posto lungo via Faentina località Caldine per mantenere la circolazione e movimentazione delle merci eliminando gli esistenti parcheggi privati. La Variante proposta avanzata dai proprietari risulta coerente con gli obiettivi di sviluppo del Piano Operativo.

2.1 Dati catastali e proprietà

Il lotto oggetto dell'istanza è libero da fabbricati e censito al Catasto Fabbricati - Comune di Fiesole Provincia di Firenze al foglio 11:



Particella n. 458 - proprietà di Corri Danilo, Nistri Dario, Nistri Nadia, Corri Sandro e Nistri Riccardo



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2024

Data: 16/10/2024 Ora: 10.18.06

Segue

Visura n.: T81332

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIESOLE (Codice:D575)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 11 Particella: 458 Sub.: 508

INTESTATI

1	CORRI Danilo nato a FIRENZE (FI) il 16/04/1968	CRRDNL68D16D612E*	(1) Proprieta' 102/200000
2	NISTRI Dario nato a FIRENZE (FI) il 27/03/1971	NSTDRA71C27D612Z*	(1) Proprieta' 3333/20000
3	NISTRI Nadia nata a FIRENZE (FI) il 13/04/1965	NSTNDA65D53D612F*	(1) Proprieta' 3333/20000
4	CORRI Danilo nato a FIRENZE (FI) il 16/04/1968	CRRDNL68D16D612E*	(1) Proprieta' 16640/100000 in regime di separazione dei beni
5	CORRI Sandro nato a FIESOLE (FI) il 09/05/1942	CRRSDR42E09D575T*	(1) Proprieta' 33309/100000
6	NISTRI Riccardo nato a FIRENZE (FI) il 03/09/1941	NSTRCR41P03D612F*	(1) Proprieta' 16670/100000 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 15/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	458	508			D/7				Euro 51.681,90	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/04/2024 Pratica n. FI0067632 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 67632.1/2024)	
Indirizzo			VIA FAENTINA n. 169-169C -171 Piano S1-T - 1-2										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D575 - Foglio 11 - Particella 458

Particella n. 461 graffettata 459 – bene comune non censibile



Data: 16/10/2024 Ora: 10.18.52 Segue
Visura n.: T81911 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2024

Dati della richiesta	Comune di FIESOLE (Codice:D575)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 11 Particella: 461

Bene comune non censibile dal 07/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	461									VARIAZIONE del 07/06/2006 Pratica n. FI0116233 in atti dal 07/06/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 11862.1/2006)
Indirizzo		VIA FAENTINA n. SNC Piano T										
Notifica						Partita		A		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D575 - Foglio 11 - Particella 461

Particella n. 459 graffettata 461 - proprietà di Stefano Ricci SpA



Data: 16/10/2024 Ora: 10.16.49 Segue
Visura n.: T80311 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2024

Dati della richiesta	Comune di FIESOLE (Codice:D575)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 11 Particella: 459 Sub.: 501

INTESTATO

1	STEFANO RICCI SPA sede in FIESOLE (FI)	01674990484*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 02/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	459	501			D/7				Euro 10.496,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2018 Pratica n. FI0054679 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16687.1/2018)	
Indirizzo			VIA FAENTINA n. 169-16B Piano T-1										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D575 - Foglio 11 - Particella 459

2.2 Inquadramento urbanistico

Lo strumento di pianificazione urbanistica analizzato ai fini della presente relazione è il Piano Operativo Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 26/10/2023.

La variante in oggetto risulta conforme al Piano strutturale vigente, non modificandone il contenuto e rispettando le prescrizioni:

Di seguito riportati estratti della scheda di trasformazione ID_01.1

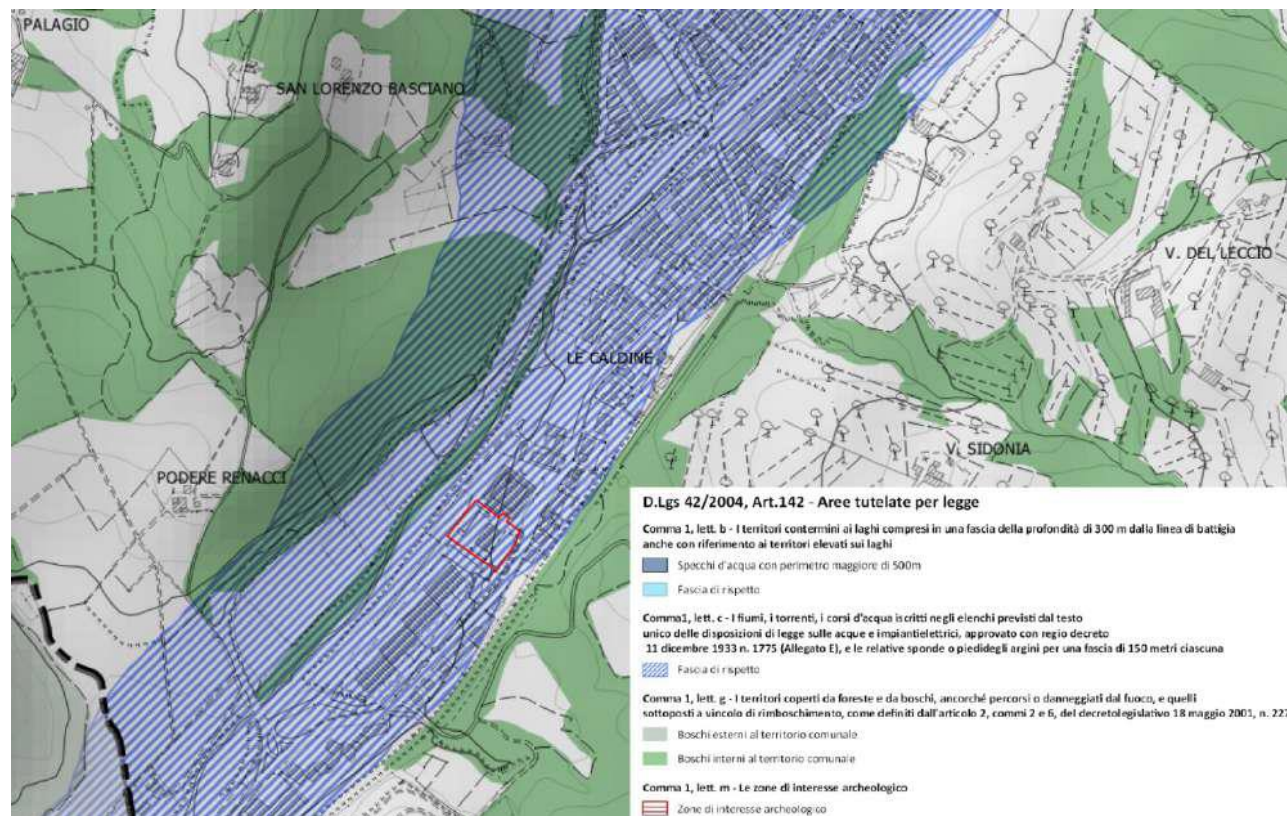


Figura 3 Estratto della tavola del Piano Strutturale “QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette” con sovrapposizione dell’area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

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

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

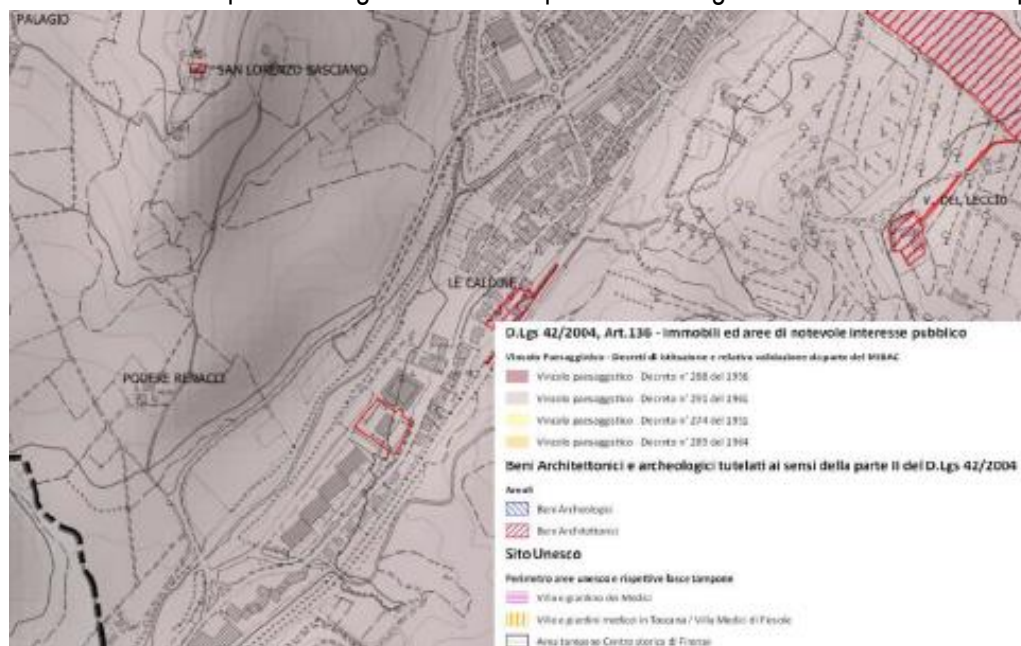


Figura 4 Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

L'area, ricadendo nel vincolo 291-1961 _Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze, è soggetta alle seguenti prescrizioni: La disposizione del nuovo edificio sul lotto non dovrà compromettere il grado di visibilità del paesaggio che ad oggi si percepisce dalla parte sommitale dell'area di trasformazione, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso il torrente Mugnone, rispettando l'altezza massima del fabbricato esistente e ammettendo come soluzione progettuale anche l'inserimento di un tetto giardino.

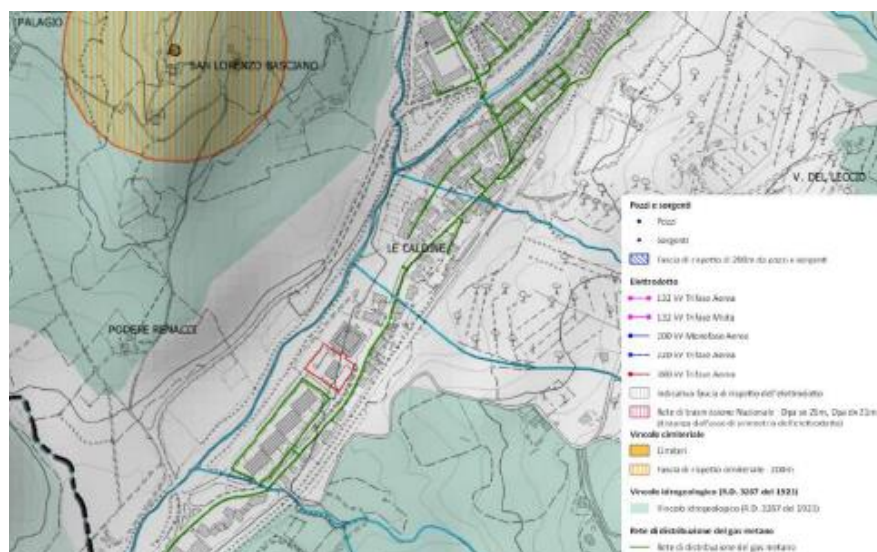


Figura 5 Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA ID_01.1 – CALDINE – Ricci



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

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

2.3 Destinazione d'uso – Industriale e artigianale

L'area oggetto di variante è classificata come tessuto produttivo lungo strada ed individuata come intervento di trasformazione ID_01.1, ad intervento diretto, nella tavola All.05 DIS.02_B Disciplina dei suoli Tutela e valorizzazione dei centri del piano operativo vigente.

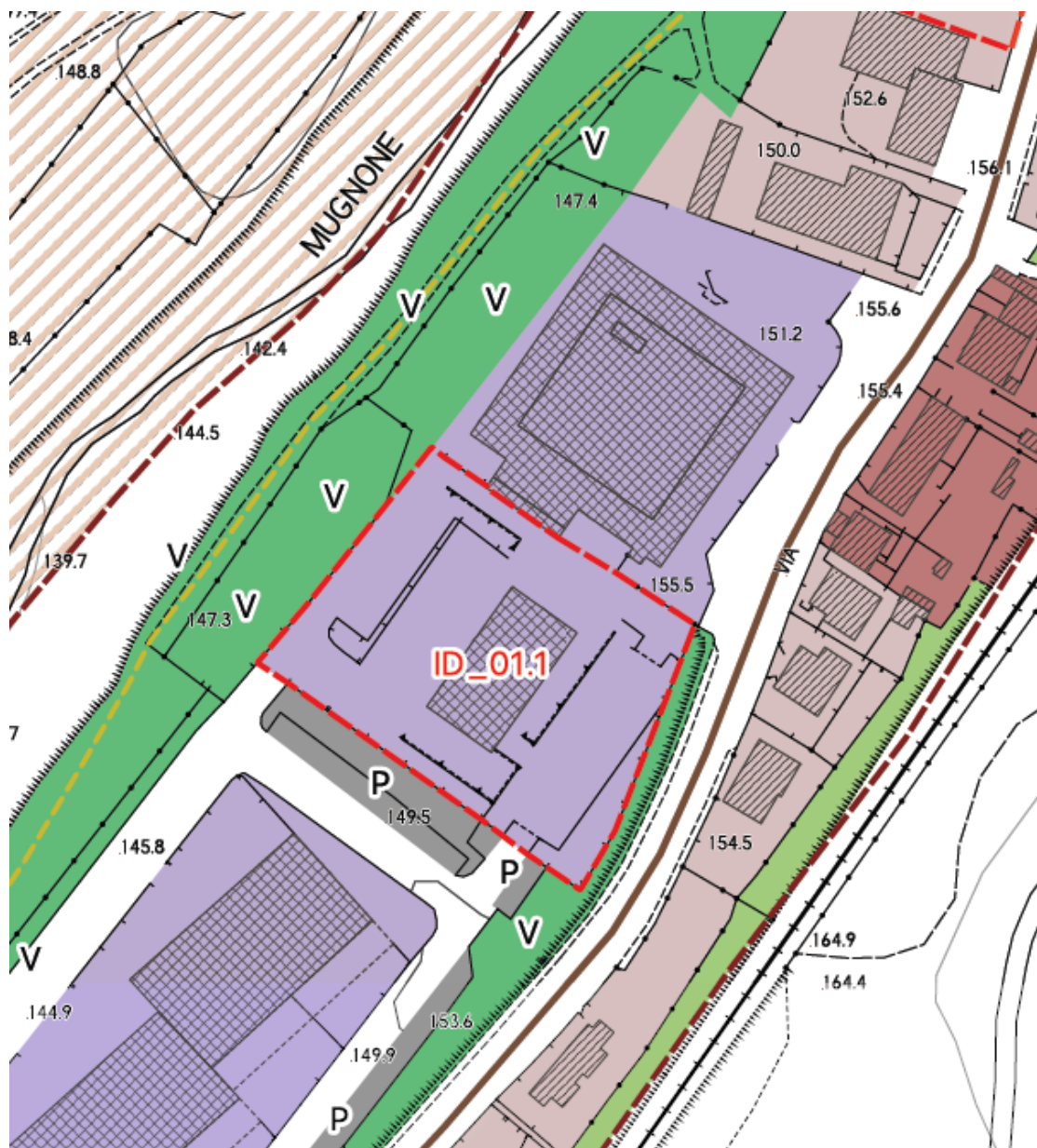


Figura 7 estratto All.05 DIS02b – Disciplina dei suoli Tutela e valorizzazione dei centri

Aree di trasformazione

ID - Aree di ritrasformazione insediativa soggetta ad intervento diretto

Morfotipi urbani

T.P.S.1 - Tessuto produttivo lungo strada

Parcheggi

AP - Aree per spazi e parcheggi pubblici esistenti
 • P - parcheggi pubblici esistenti

2.4 Documentazione fotografica



Figura 8 - Foto aerea con individuazione dell'area oggetto di variante

----- AREA OGGETTO DELLA VARIANTE

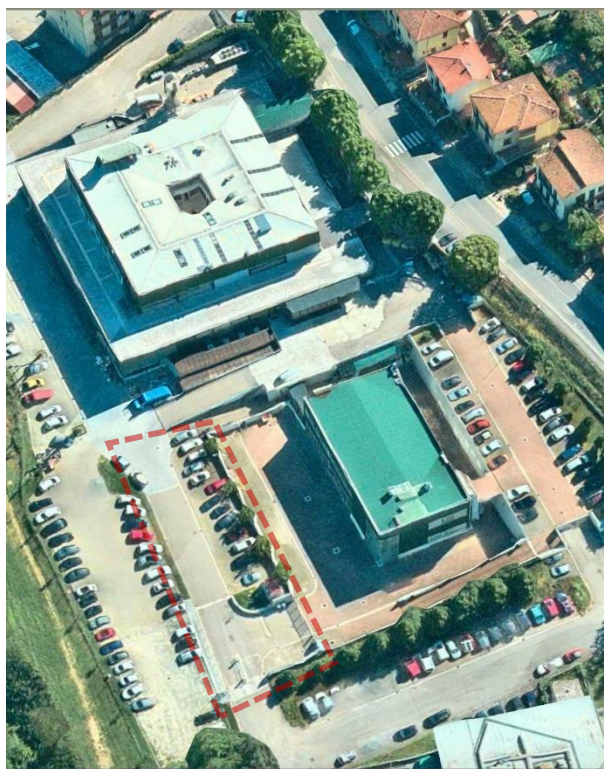
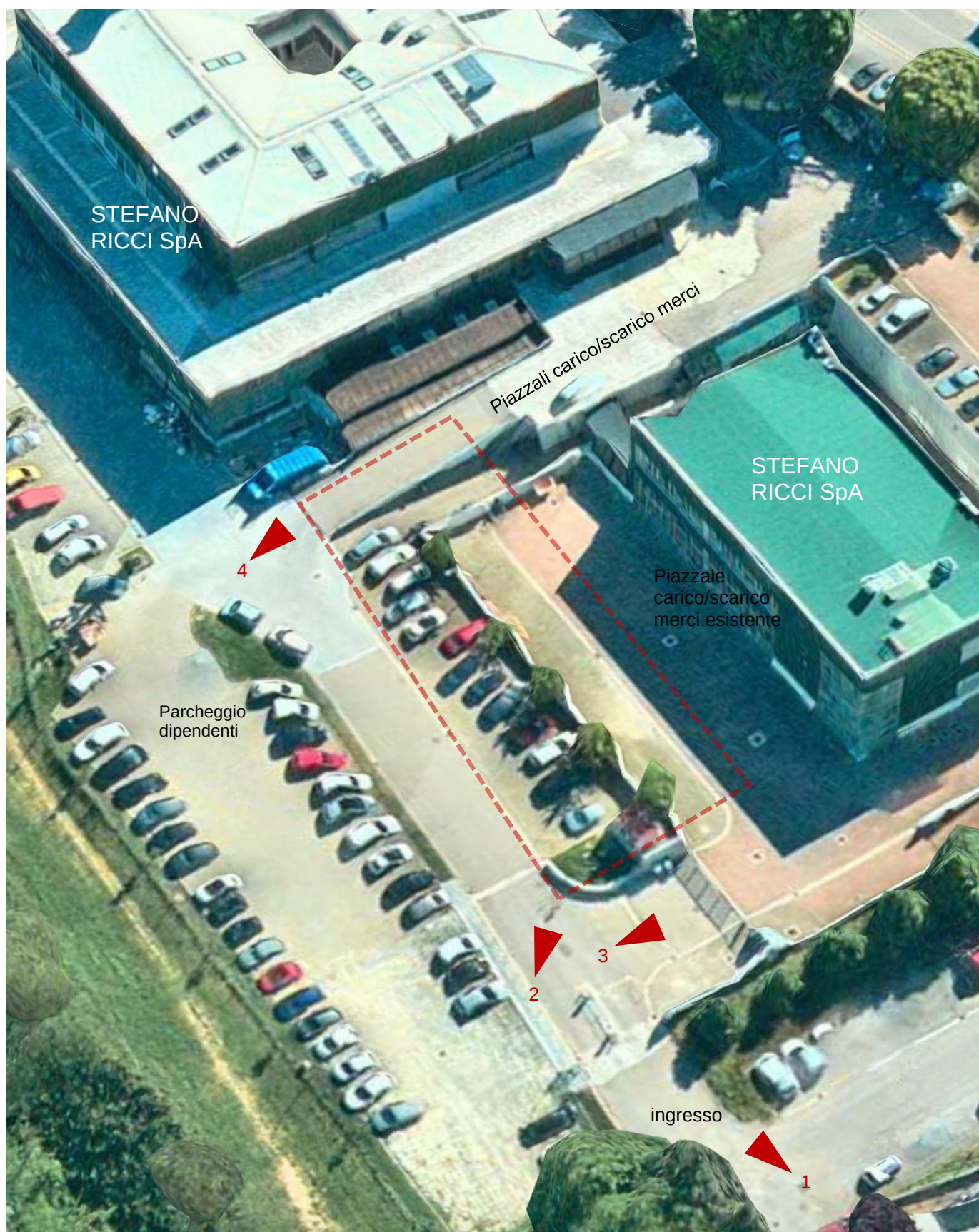


Figura 9 - Foto aeree con individuazione area intervento

----- AREA OGGETTO DELLA VARIANTE



----- AREA OGGETTO DELLA VARIANTE



PUNTI FOTOGRAFICI



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

3 FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente istanza di variante ha come oggetto il ripristino della destinazione urbanistica del sub comparto di cui alla scheda di trasformazione ID_01.1 ad area a “Parcheggi e servizi per la logistica”, così come era precedentemente indicato nel Piano Operativo Comunale di Fiesole adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.

La necessità della variante nasce dall'individuazione nella scheda dell'allegato 10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione ID_01.1 Caldine Ricci del POC vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 26/10/2023) di un'area evidenziata in blu come “area a parcheggio pubblico” a differenza di quanto previsto nell'elaborato allegato 6 FO-Relazione tecnica di Fattibilità in cui è indicata la destinazione a “parcheggi e servizi per la logistica”.

scheda ID_01.1 Caldine Ricci

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

Pag. 29 di 176

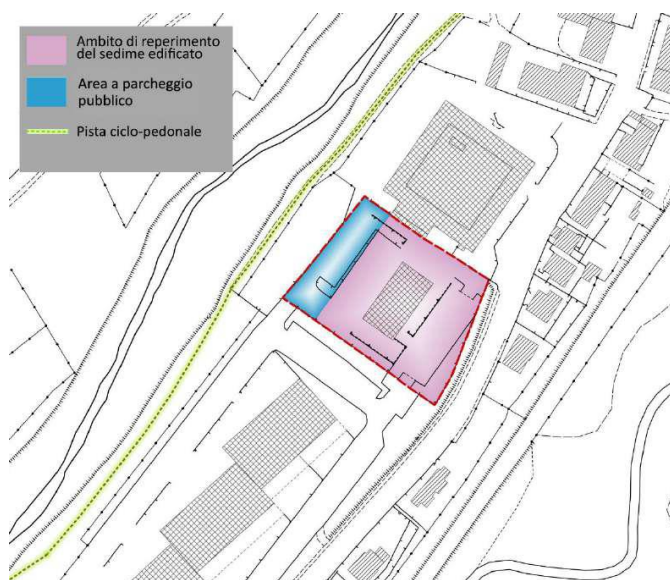
Figura 10 - scheda vigente

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	-
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Reperimento parcheggi pertinenziali dovuti all'interno dell'area di trasformazione

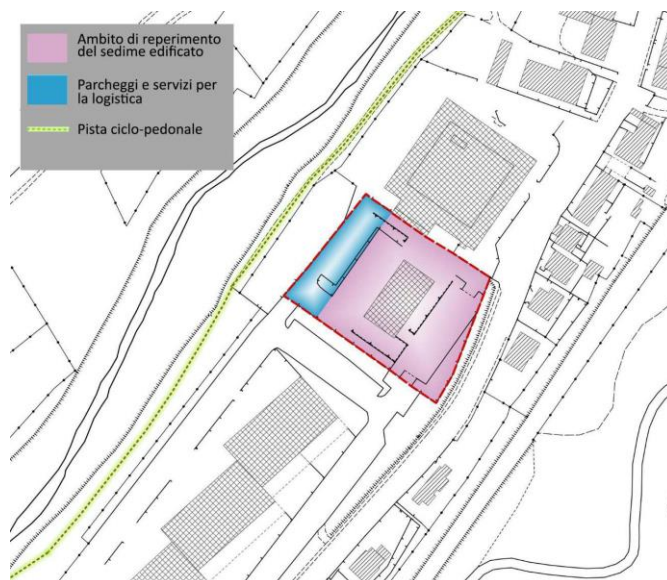
Pag. 29 di 176

Figura 11 - Proposta di variante

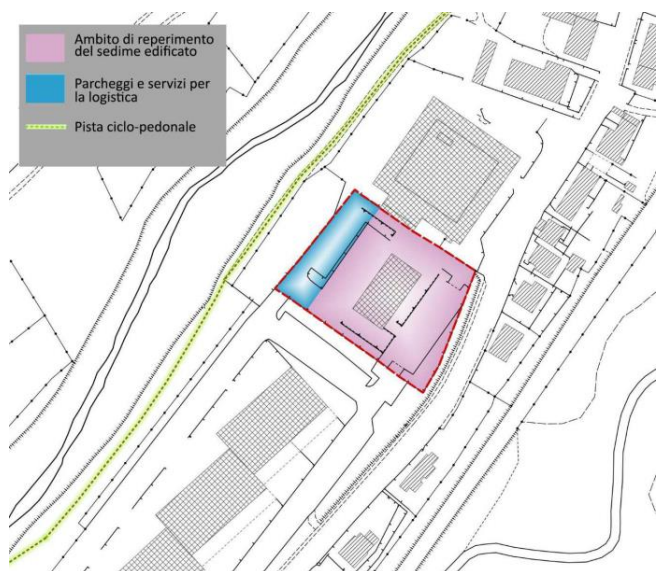
scheda ID_01.1 Caldine Ricci



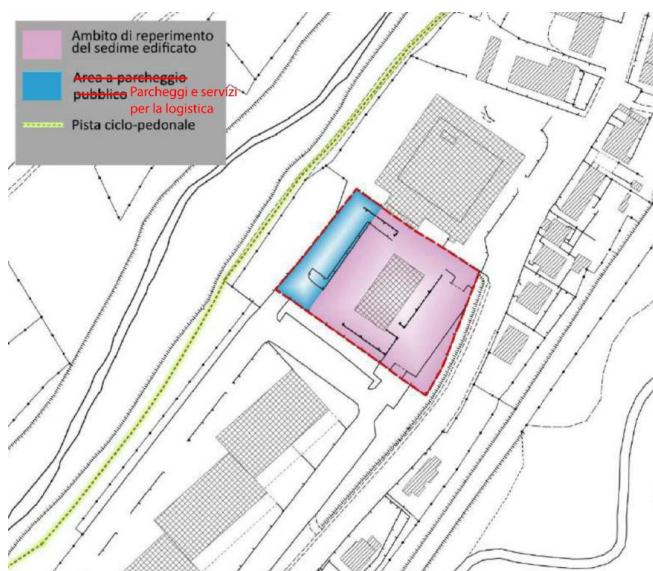
All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione - **VIGENTE**



All.10 DIS05 Disciplina delle aree di trasformazione – **ADOTTATO**
 Pari a All.6 FO-Relazione tecnica di Fattibilità – **VIGENTE**



All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione - **VARIATA**



All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione - **SOVRAPPONTO**

3.1 Progetto

L'intervento di ampliamento previsto dalla scheda di trasformazione soggetta ad intervento diretto ID_01.1 "Caldine Ricci" sarà finalizzato all'ampliamento del fabbricato a destinazione industriale-artigianale con la riorganizzazione delle aree esterne, tra le quali la zona per parcheggi e logistica.

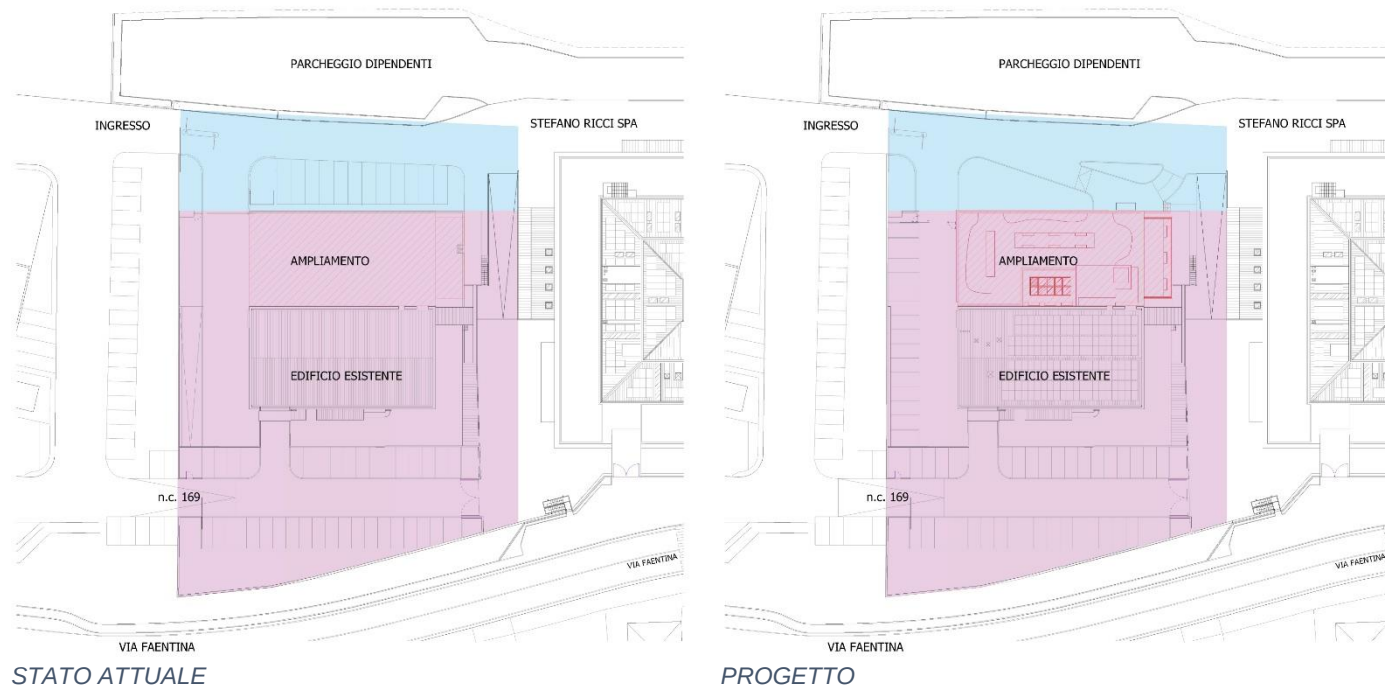


Figura 12 -Estratto proposta di ampliamento del fabbricato esistente Ricci Spa



Figura 13 - Stato attuale



Figura 14 - Progetto

3.2 Modifiche introdotte con la variante

Di seguitosi illustrano le modifiche della scheda del ID_01.1 Caldine Ricci di cui all'Allegato 10 DIS.05 – Disciplina delle aree di trasformazione.

Si rimanda direttamente alle schede nella versione:

VIGENTE
VARIATA
SOVRAPPOSTO

Sono stati modificati evidenziando nella versione SOVRAPPOSTO: - in rosso (~~barrato e non~~) le modifiche apportate.

3.3 Elenco elaborati allegati alla relazione:

1. Relazione tecnico-illustrativa
2. ID_01.1-All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione-Estratto scheda VIGENTE
3. ID_01.1-All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione-Estratto scheda VARIATA
4. ID_01.1-All.10 DIS05–Disciplina delle aree di trasformazione-Estratto scheda SOVRAPPOSTA
5. Procure speciali e carte d'identità dei proprietari

4 CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione si evidenzia che le modifiche apportate alla scheda di trasformazione ID_01.1 dalla vigente “Area a parcheggio pubblico” alla proposta di variante “Parcheggi e servizi per la logistica”:

- non interferiscono con la previsione del Piano operativo;
- non comportano modifiche alla disciplina di piano operativo;
- non variano i carichi insediativi già considerati e valutati (sia in termini quantitativi, che qualitativi e funzionali);
- non comportano aumento della superficie edificabile;
- non comportano aumento dei volumi degli edifici;
- non modificano del perimetro del piano;
- non modificano la qualità della viabilità e verde esistente;
- non si ritiene che possano produrre nuovi impatti sull’ambiente rispetto alla precedente previsione

Di seguito riportiamo l’estratto delle pagine della scheda ID_01.1 vigente, variata e sovrapposto.

Firenze, 12 febbraio 2025

Hydea SpA – Firenze
Ing. Pietro Bruscoli
(documento sottoscritto digitalmente)



5 ALLEGATI

5.1 Allegato 2 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – vigente

PsPoc
 CITTÀ DI FIRENZE

PIANO OPERATIVO

DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione

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



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

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

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



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

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.640 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

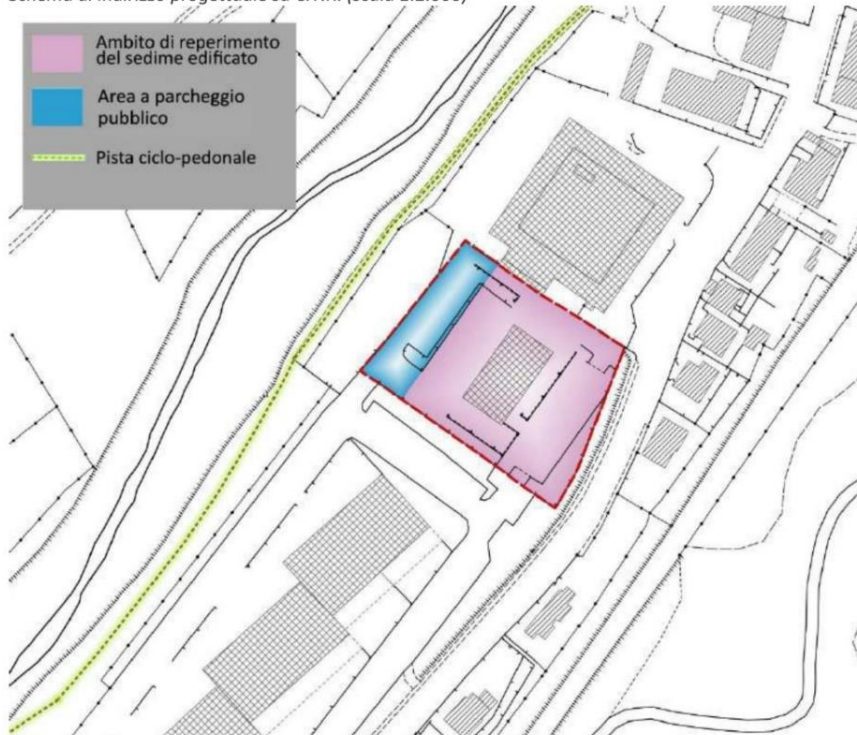
DIMENSIONAMENTO

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

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



PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

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

5.2 Allegato 3 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – variata

PsPoc
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO

DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

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



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

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.640 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

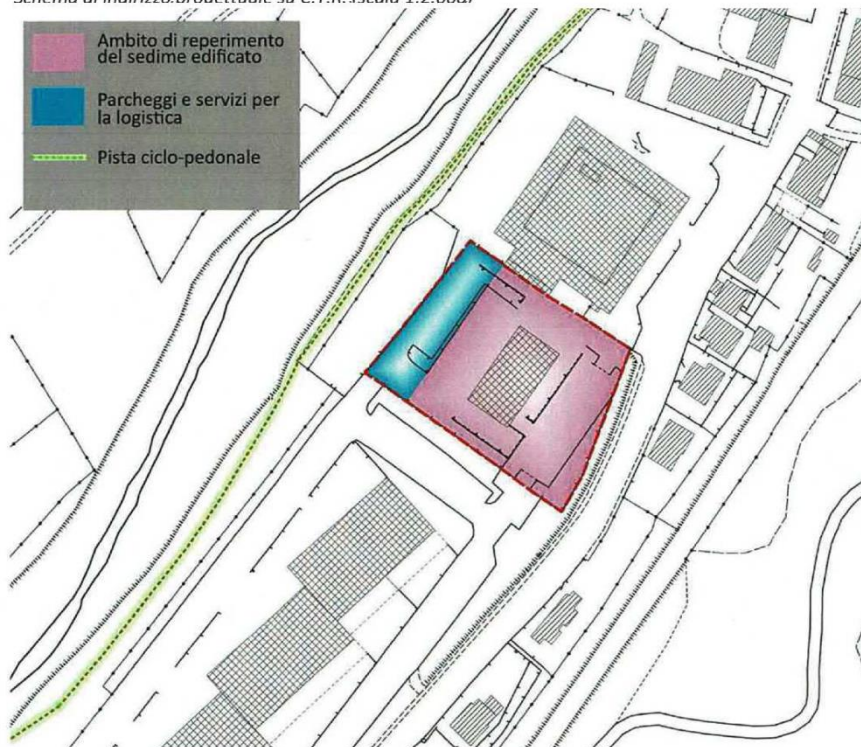
DIMENSIONAMENTO

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	-
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Reperimento parcheggi pertinenziali dovuti all'interno dell'area di trasformazione

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



PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

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

5.3 Allegato 4 - Scheda di trasformazione Id_01.1 Caldine – Ricci – sovrapposto

PsPoc
 CITTÀ DI FIRENZE

PIANO OPERATIVO

DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

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



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

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	4.640 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-

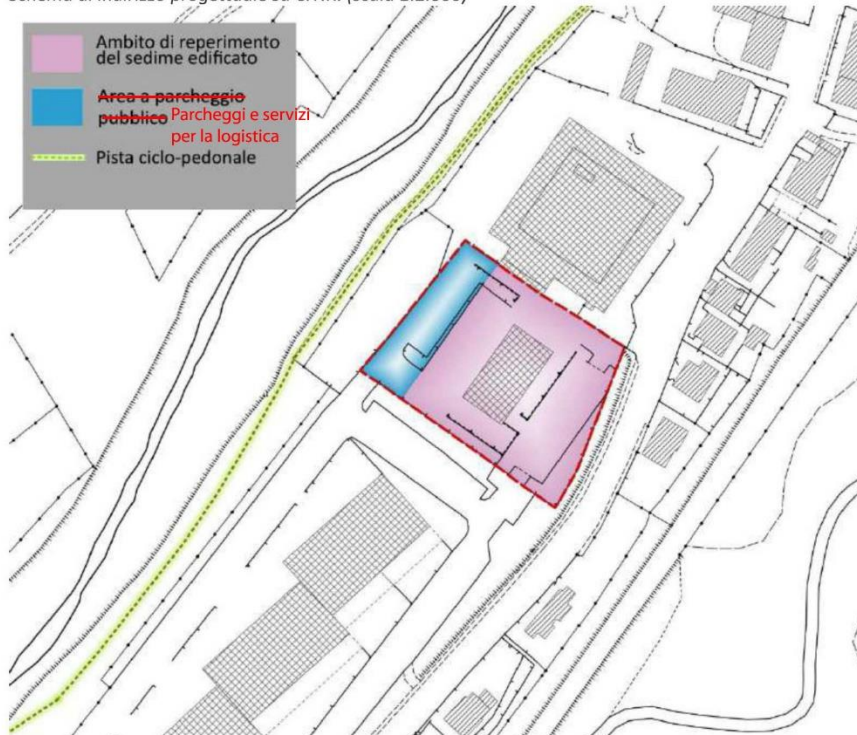
DIMENSIONAMENTO

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

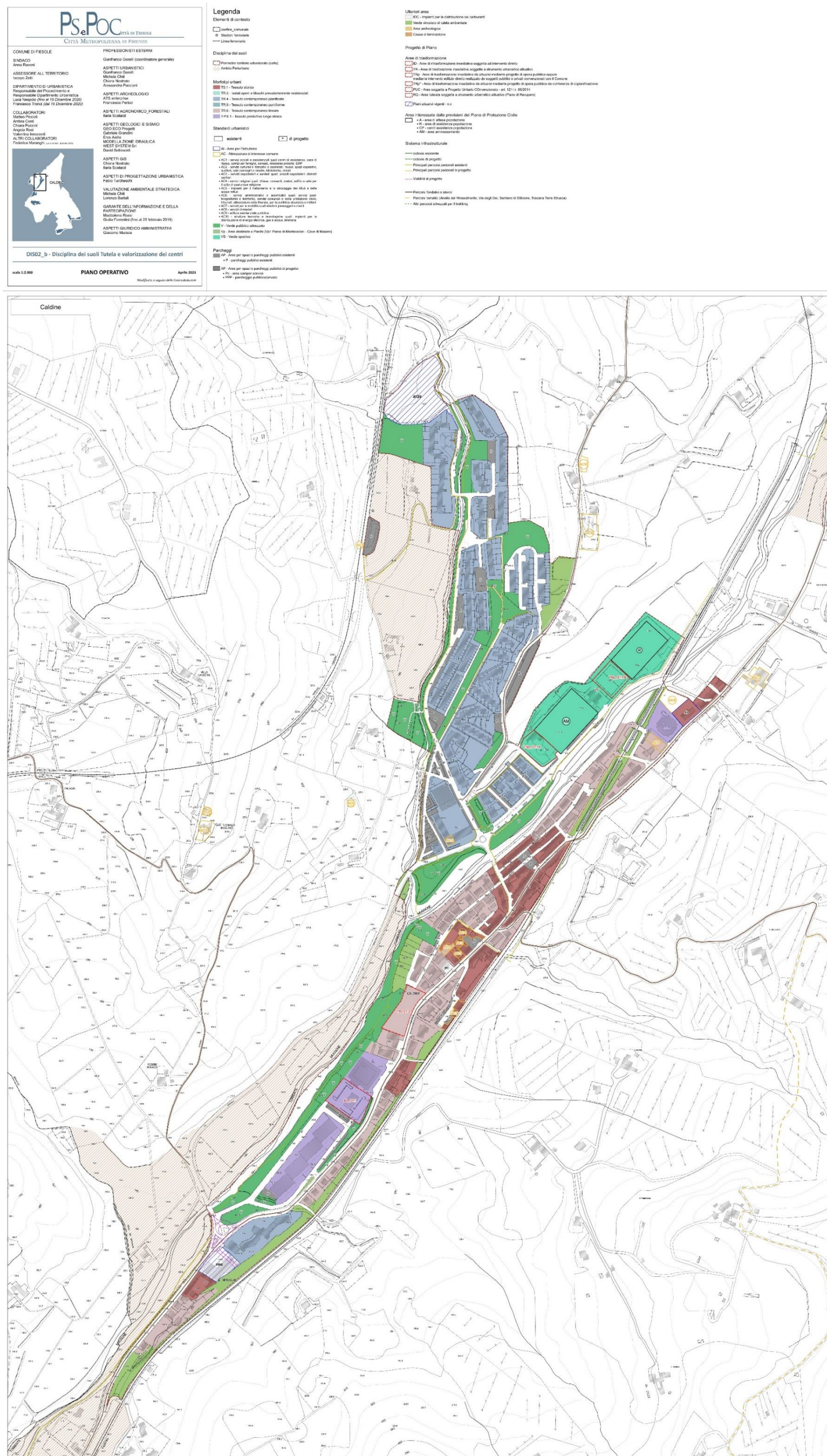
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Lo standard per questa area produttiva, previsto in parcheggio pubblico, risulta verificato rispetto allo schema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

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

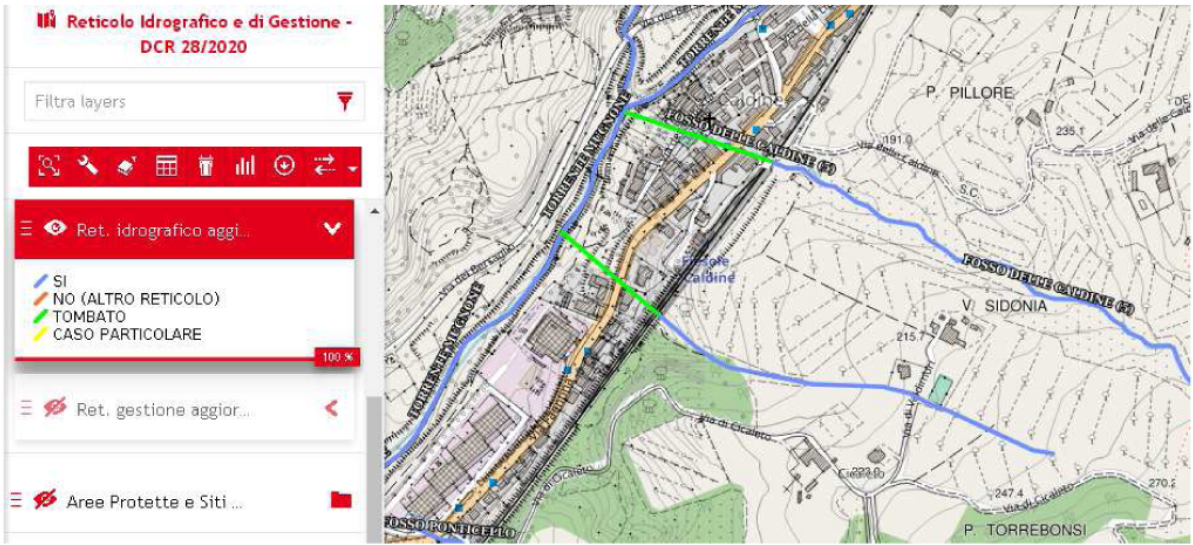


PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

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



5.5 Allegato 6 Piano Operativo - All.16 FO – Relazione tecnica di fattibilità Piano Operativo
ESTRATTO scheda INTERVENTO – Area ID_01.1 Caldine -Ricci

INTERVENTO – Area ID_01.1	LOCALITA' : Caldine – Ricci
SCHEMA DI FATTIBILITA' ID_01.1	DESTINAZIONI D'USO: Destinazione d'uso industriale artigianale
CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE: L'area è localizzata lungo la viabilità principale della frazione di Caldine in posizione interstiziale all'interno di un tessuto produttivo. Adiacente all'esistente area a parcheggio vi è un'area verde che degrada verso l'alveo del Mugnone.. L'intervento prevede ampliamento del complesso produttivo esistente per 1.100 mq di S.E. oltre l'esistente da attuarsi mediante intervento diretto.	
GEOLOGIA E LITOLOGIA: l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali recenti (bna) su substrato geologico costituito dai termini litoidi delle Marne di Pievepelago (PIE).	
GEOMORFOLOGIA: L'area posta in posizione di fondovalle, in sinistra idraulica del T. Mugnone, non presenta indici di fenomeni geomorfologici in stato di attività e risulta stabile per posizione.	
PENDENZE: contenute entro il 5 % .	
CONTESTO IDRAULICO: il comparto è collocato in una zona pedecollinare, in sinistra idraulica del Torrente Mugnone, censito fra i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico regionale.	
	
A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, gennaio 2019) l'area definita dal perimetro del comparto non risulta soggetta a possibilità di esondazione sia per evento frequente (tempo di ritorno 30 anni) che poco frequente (tempo di ritorno compreso fra 30 e 200 anni) e pertanto non soggetta a classificazione di magnitudo idraulica alcuna.	
CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE: Zona con presenza di materasso alluvionale, in sinistra idraulica del T. Mugnone, adagiato su termini impermeabile della Formazione delle Marne di Pievepelago. Le condizioni litologiche risultano tali da poter ritenere verosimile la presenza di un acquifero libero in materiali a granulometria media e/o grossolana con scarsa protezione. Si ritiene tuttavia la “risorsa idrica” di mediocre entità per carenza nei sistemi di alimentazione con potenziale elevata vulnerabilità.	

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) per la totalità del comparto.

PERICOLOSITA' SISMICA:

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rilevano le situazioni sotto schematizzate:

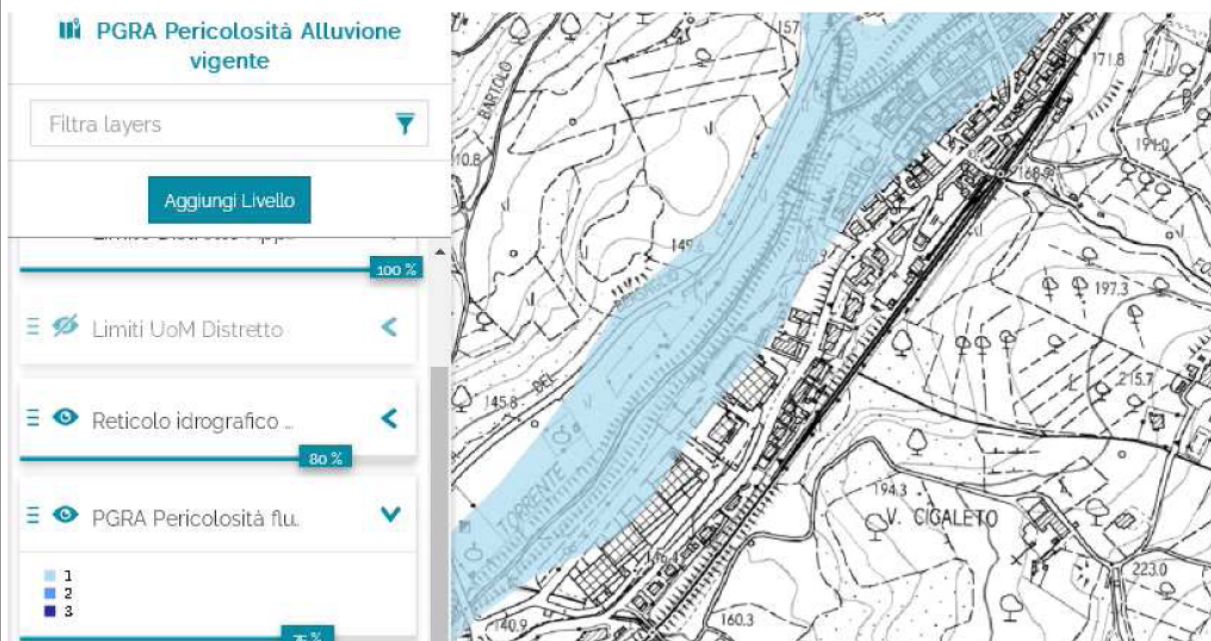
- Z15 nel settore settentrionale del comparto (sequenza verticale costituita da una coltre di depositi di natura sabbioso limosa per pochi metri di spessore, substrato stratificato con alternanza di litotipi in condizioni di incipiente alterazione per spessore di qualche metro (3,0/4,0 ml) con passaggio al sottostante substrato stratificato non alterato con alternanza di litotipi, in situazioni di contrasto di impedenza basso;
- Z16 nel settore meridionale del comparto (sequenza verticale costituita da una coltre di depositi di natura sabbioso limosa per pochi metri di spessore, substrato stratificato con alternanza di litotipi in condizioni di incipiente alterazione per spessore di qualche metro (3,0/4,0 ml) con passaggio al sottostante substrato stratificato non alterato con alternanza di litotipi, ma in situazioni di contrasto di impedenza elevato (vedi misura HVSr P92 con ampiezza pari a 3,11).

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) in quanto zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza per la porzione settentrionale e classe di pericolosità sismica S.3 (elevata) per la porzione meridionale in quanto zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: l'area in esame non risulta soggetta a possibilità di esondazione e pertanto non gli è stata attribuita classe di pericolosità alcuna ai sensi del R.R. n. 5/R e L.R. n. 41/2018.

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO: Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale adottata con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. n. 28 del 21.12.2022.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale alla porzione nord occidentale del comparto è stata assegnata pericolosità idraulica (in fregio alla riva sinistra del T. Mugnone) da PGRA bassa PI (potenzialmente esondabile per tempo di ritorno > 200 anni).



Per tale tipo di classificazione non risulta applicabile prescrizione e/o salvaguardia alcuna in relazione alla

disciplina di piano del PGRA.

CRITERI per la FATTIBILITA':

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e geofisiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati).

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 1/R/2022.

In relazione all'aspetto sismico si prescrive l'esecuzione di una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. In tale zona di bordo valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

Per il supporto geologico alla progettazione si prescrive l'elaborazione di Risposta Sismica Locale (RSL) rigorosa.

In relazione all'aspetto idrogeologico non si riscontra possibilità di incremento di situazioni di squilibrio in atto della risorsa idrica e/o situazioni di criticità per la risorsa stessa (ex comma 3.5, allegato A al Reg. Reg. n. 5/R). Si ritiene utile, tuttavia in fase di supporto alla progettazione, provvedere al monitoraggio piezometrico sull'area in esame per durata di alcune stagionalità.

Si prescrive inoltre che in sede di supporto alla progettazione si provveda alla redazione di rilievo planoaltimetrico, in scala adeguata, esteso fino al ciglio di sponda in sinistra idrografica del T. Mugnone con chiara identificazione del suo ciglio di sponda ai fini delle verifiche del distanziamento del comparto stesso dal ciglio di sponda menzionato ai fini dei disposti del R.D. n. 523/1904. In caso si debba verificare tale improbabile sussistenza si ricorda la prescrizione di assoluto divieto di modifica morfologica e realizzazione di manufatti edilizi e/o infrastrutture, anche private (parcheggi) nella fascia dei 10 ml di distanza dal ciglio di sponda del corso d'acqua.

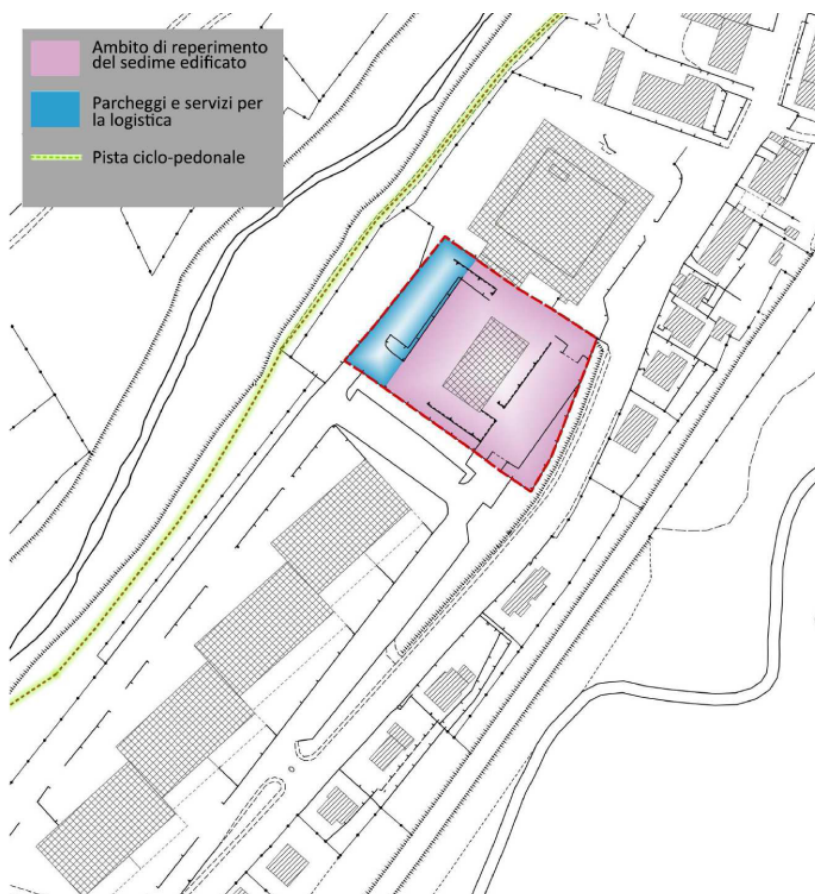
In relazione all'aspetto idrogeologico si dovrà provvedere alla valutazione di eventuali effetti prodotti dalle opere di progetto sul contesto circostante.



Inquadramento su base CTR 1:10.000.



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



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R.