



CITTÀ DI FIESOLE

Dipartimento Urbanistica
Piazza Mino, 24/26
50014 – Fiesole (FI)
tel. +39 055 5961 261
fax +39 055 5961 252

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO (ART. 30 C. 2 DELLA L.R. 65/2014)
SCHEDA ID_01.1 CALDINE-RICCI
APPROVAZIONE CONTRODEDUZIONI

ALLEGATO “C”
DIS05_Disciplina delle aree di trasformazione
Scheda ID_01.1 Caldine-Ricci - Comparata

GIUGNO 2025

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



OF20cm2016CConsorzioTeA
OF20cm2016CConsorzioTeA

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

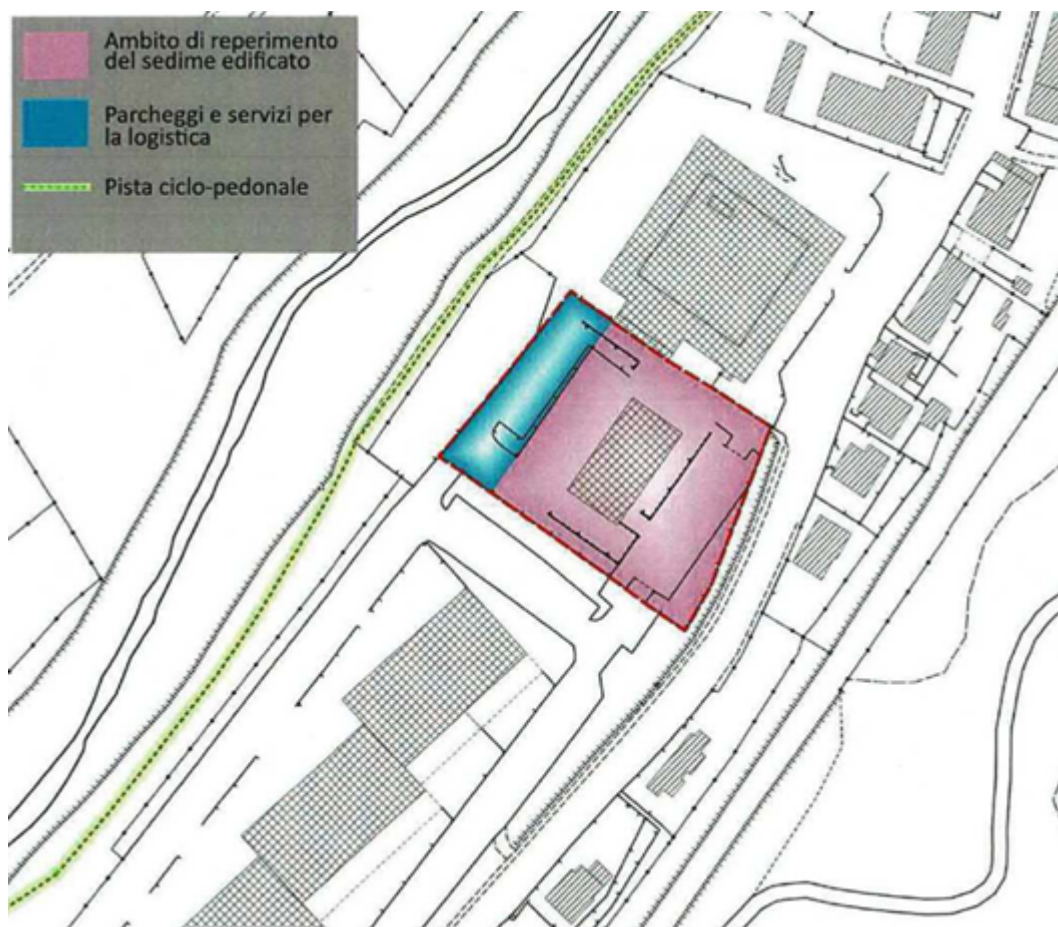
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Categorie di intervento edilizio	Nuova edificazione o ampliamento del fabbricato esistente
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	-
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	Reperimento parcheggi pertinenziali dovuti all'interno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

Parcheggi pertinenziali e servizi per la logistica: dovrà essere garantita, con le opportune tecniche, la massima superficie permeabile possibile.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere alberati per contribuire ad abbattere l'effetto isola di calore.

Le alberature esistenti dovranno essere adeguatamente protette in fase di cantiere. Nel caso in cui non risulti possibile la loro conservazione nella posizione attuale, potranno essere spostate o ripiantumate in altra collocazione.

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



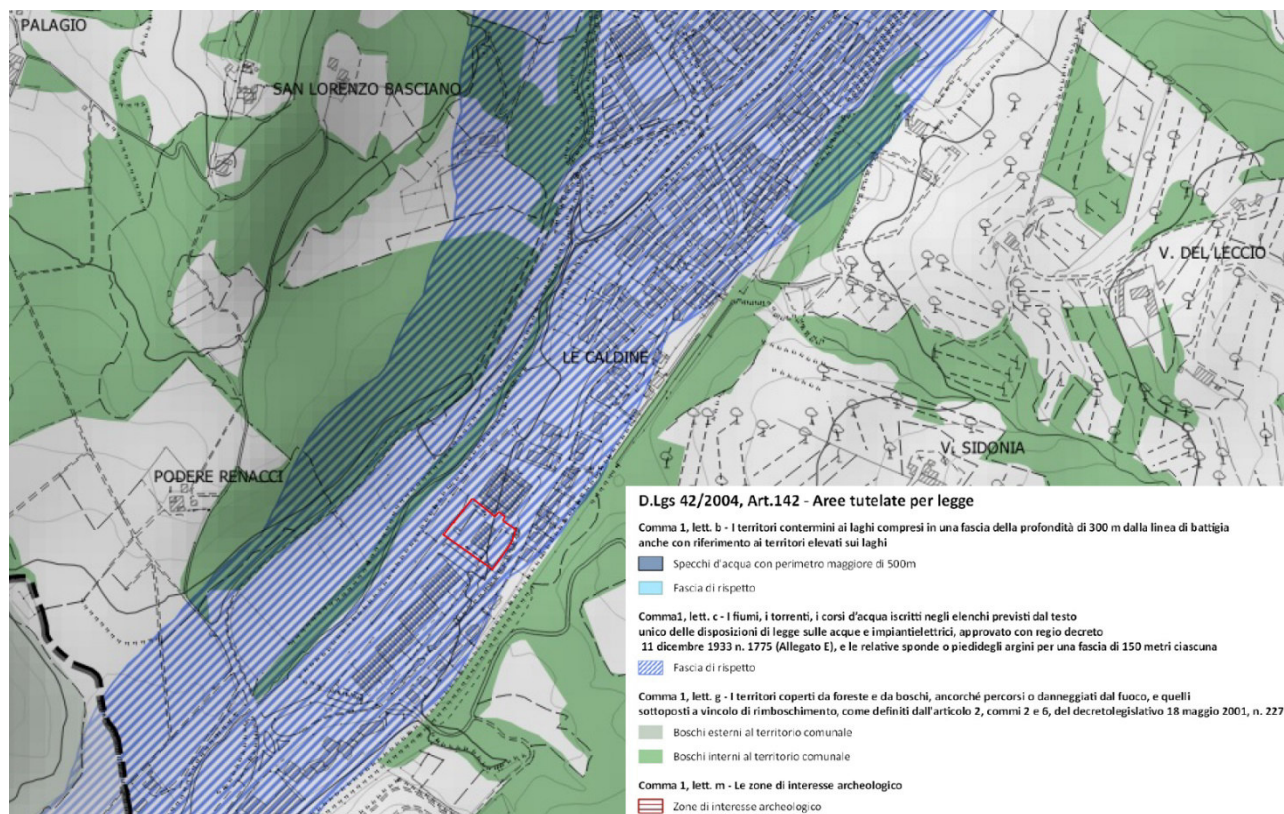
PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

Art. 28. delle NTA del PS vigenteDM 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 vigenteDM 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 vigenteDM 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 vigenteDM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	PRESENTE

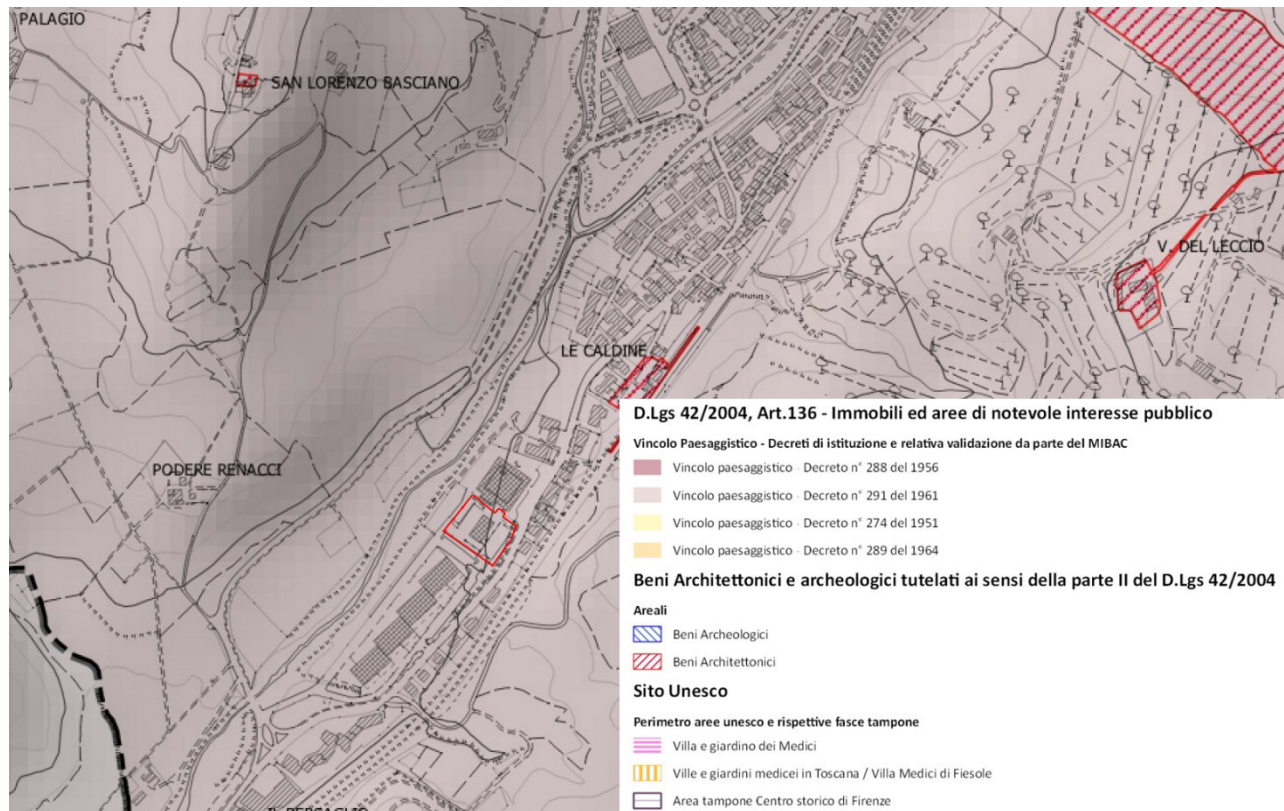
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	NON PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37 delle NTA del PS vigente.Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38 delle NTA del PS vigente.Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39 delle NTA del PS vigente.Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

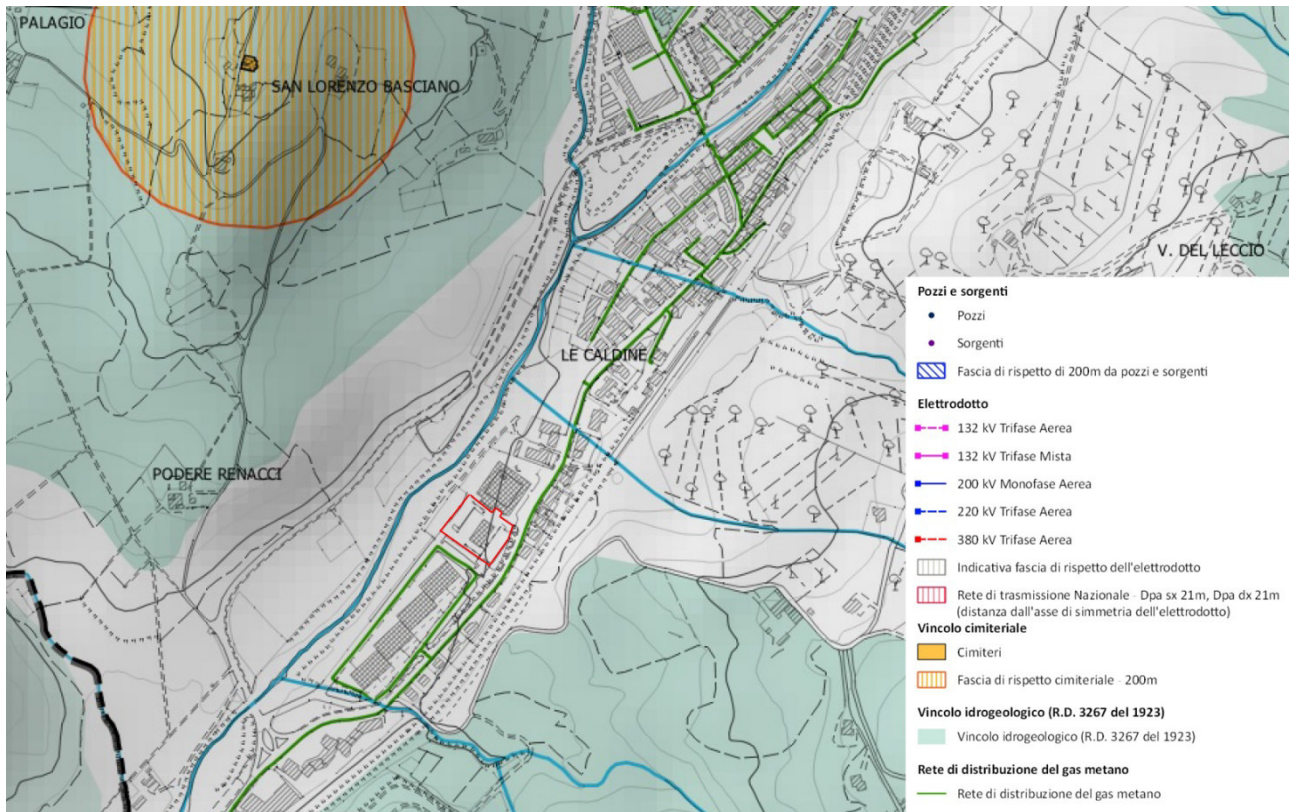
Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE



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



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



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

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

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

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

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

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

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

ID_01.1 – CALDINE – Ricci



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

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

Destinazione d'uso – Industriale e artigianale

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

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

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



VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: ID_01.1							
La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)							
INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua <i>Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)</i>	n.d.					
	Acqua <i>Stato e qualità dell'acqua</i>	n.d.					
II	Aria <i>Stato e qualità dell'aria</i>	Emissioni industriali e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni industriali	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria		● Attenersi ai più alti standard normativi in materia di emissioni.
	Suolo e risorse naturali <i>Rete ecologica, uso del suolo, ampiezze, consumo di suolo in generale</i>	realizzazione dell'ampliamento dell'area produttiva	Aumento S.E.	Attualmente l'area è già urbanizzata e le superfici permeabili sono minime	Potenziale incremento della impermeabilizzazione dei suoli		● Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. ● Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF), comunque non peggiorativo ● Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. ● In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:	mq 0,00	
					Industriale e artigianale	Raddoppio struttura esistente	
					Commerciale	mq 0,00	
					Turistico ricettivo:	mq 0,00	
					Direzionale e servizi:	mq 0,00	
					Standard	mq 0,00	
III	Acqua <i>Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)</i>	Lavoratori	Incremento consumi idrici	Area servita da acquedotto: (Presente e adeguato) Area servita da impianto di potabilizzazione: (Presente e adeguato)	Maggiore pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	Non valutabile quantitativamente	● Impiegare per quanto possibile sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane, anche all'interno del ciclo produttivo se possibile.
						mc/anno	

	Acqua <i>Reflui (rete fognaria e trattamento)</i>	Lavoratori	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente ed adeguata) Area servita da impianti di depurazione: (Presente, ma adeguatezza nei confronti della trasformazione da verificare) Criticità: - Scolmatori da allargare - Il depuratore presente accoglie i reflui della frazione e di Caldine (capacità 6400 A.E.)	Maggiore pressione su impianti di depurazione	Non valutabile quantitativamente I/s	● Obbligo di verificare l'effettiva capacità residua del depuratore presente ed in funzione di questa: 1) - (capacità residua depuratore sufficiente) Obbligo di allacciarsi alla pubblica fognaria secondo i criteri di cui all'art.17 del regolamento idrico; 2) - (capacità residua depuratore non sufficiente) Per interventi esclusi dall'applicazione dell'art.17 del regolamento idrico provvedere autonomamente alla depurazione a piè d'utenza attivando le procedure di autorizzazione allo scarico/AUA
	Suolo e risorse naturali <i>Siti da bonificare, attività estrattive, discariche</i>	n.d.					
	Aria <i>Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute</i>	n.d.					
	Energia <i>Metanodotti, produzione rinnovabili, impianti biomasse, ecc</i>	Lavoratori	Nuovi allacci e conseguente aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e rete elettrica	Incremento dei consumi elettrici Incremento dei consumi di metano	Non valutabile quantitativamente Kwh/giorno x anno Non valutabile quantitativamente mc/anno	● obbligo di realizzazione dell'allaccio alla rete del metano. ● Le fonti rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. ● E' ammessa la realizzazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.
	Rifiuti <i>Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta</i>	Lavoratori	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Incremento produzione rifiuti		● Predisporre aree idonee a garantire una agevole raccolta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per
					RU	Non valutabile quantitativamente Kg/ab*anno	

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