

# Comune di Cerreto Guidi



## PIANO OPERATIVO

L.R. 65/2014 art. 95

AD.014 INTERVENTI PER I QUALI SI CONCLUDE  
IL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE



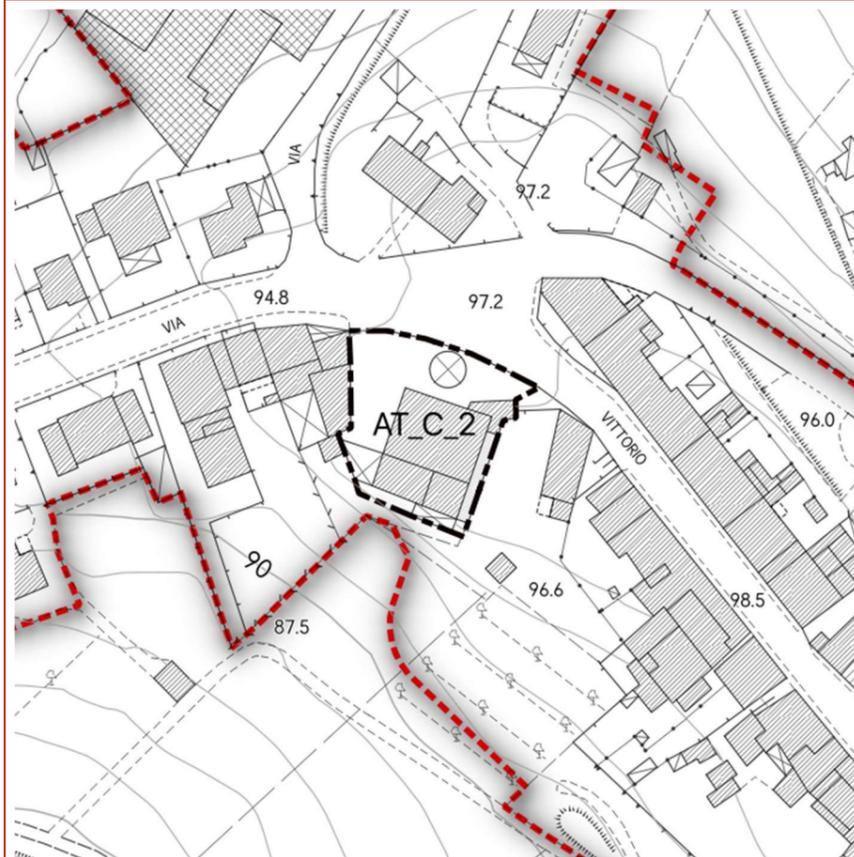
Area di trasformazione

AT\_C\_2

CERRETO - Ex Mobil Via Vittorio Veneto

Riqualificazione ex area attività

**Inquadramento cartografico dell' area**



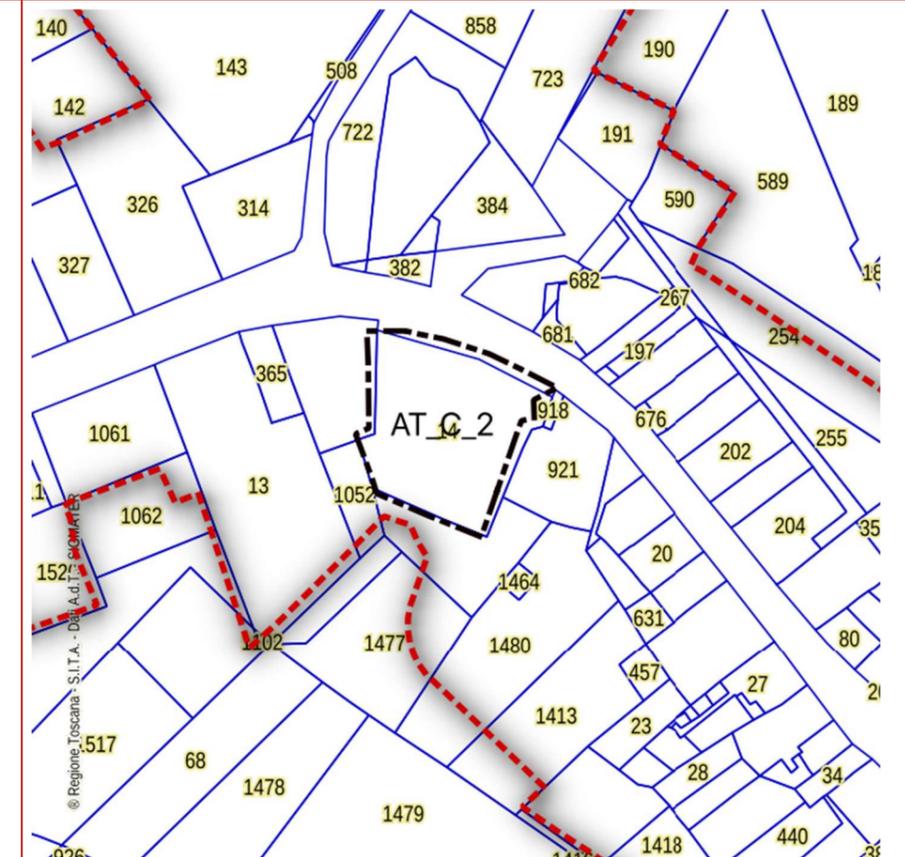
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**Inquadramento su ortofoto dell'area**



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**Inquadramento catastale dell' area**



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIO TERRITORIALE**

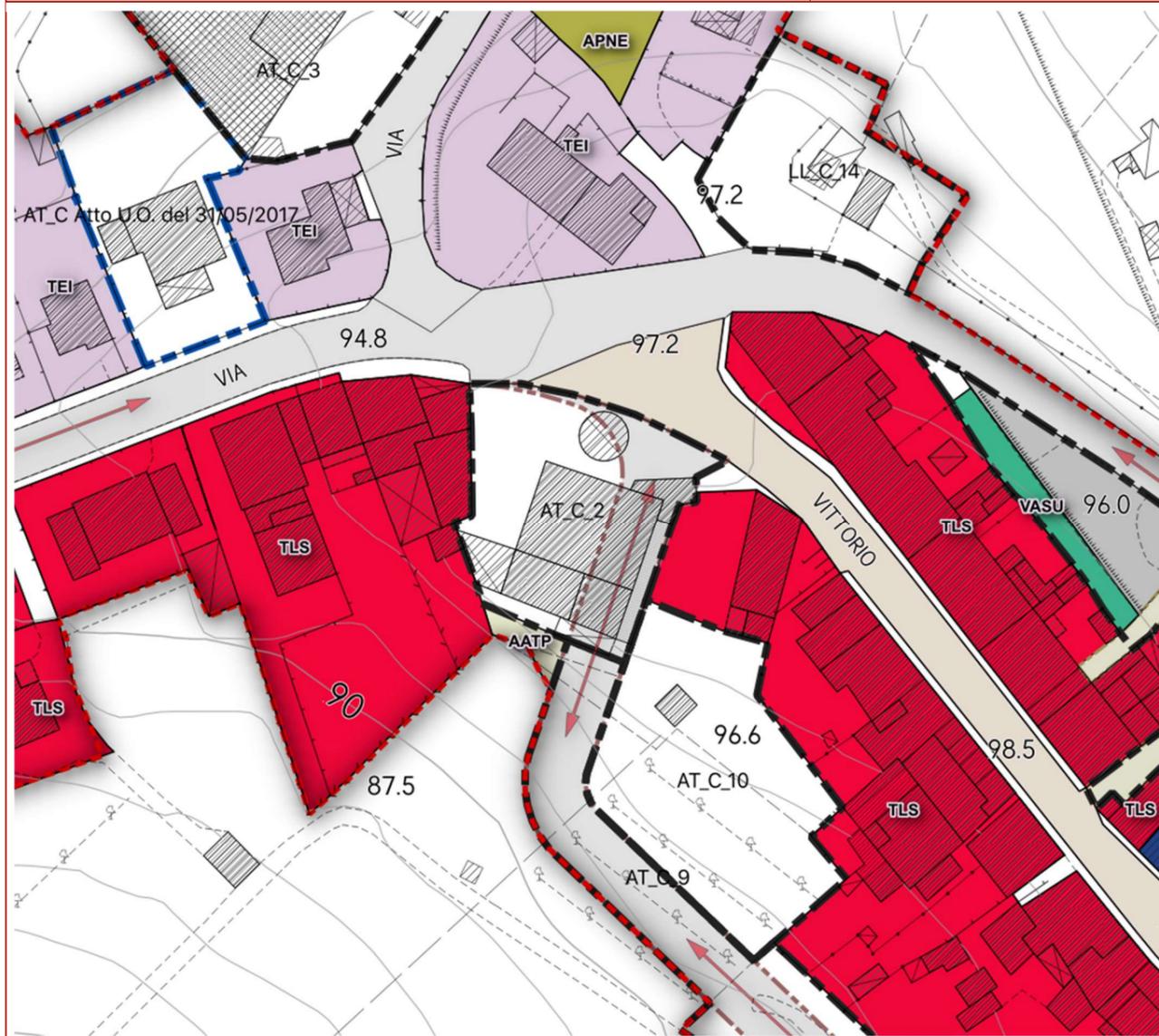
ST = 1.157 mq

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area oggetto della scheda è situata all'interno del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale di Cerreto Guidi ed è inglobata dentro il tessuto lineare storicizzato. Rappresenta un luogo centrale strategico per l'accesso al centro storico. L'area ricade all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1 Territorio Urbanizzato



## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale, commerciale, servizi

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tipo edilizio: EP

## PRESCRIZIONI

E' ammessa la demolizione degli edifici esistenti in fregio a Via Vittorio Veneto, e ricostruzione nella apposita area **ACV** con contestuale bonifica dell'area se necessaria.

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

*Componente suolo:*

Utilizzare per le superfici pavimentate modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

*Componente acqua*

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

*Risparmio energetico*

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzazione involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

*Componente paesaggio*

Redigere un complessivo progetto di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree al fine di garantire il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio di riferimento.

## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

SF = 734 mq

S.E. (Riuso) = 800 mq (destinazione residenziale, il piano terra per 400 mq può avere anche in parte destinazione commerciale e/o servizi)

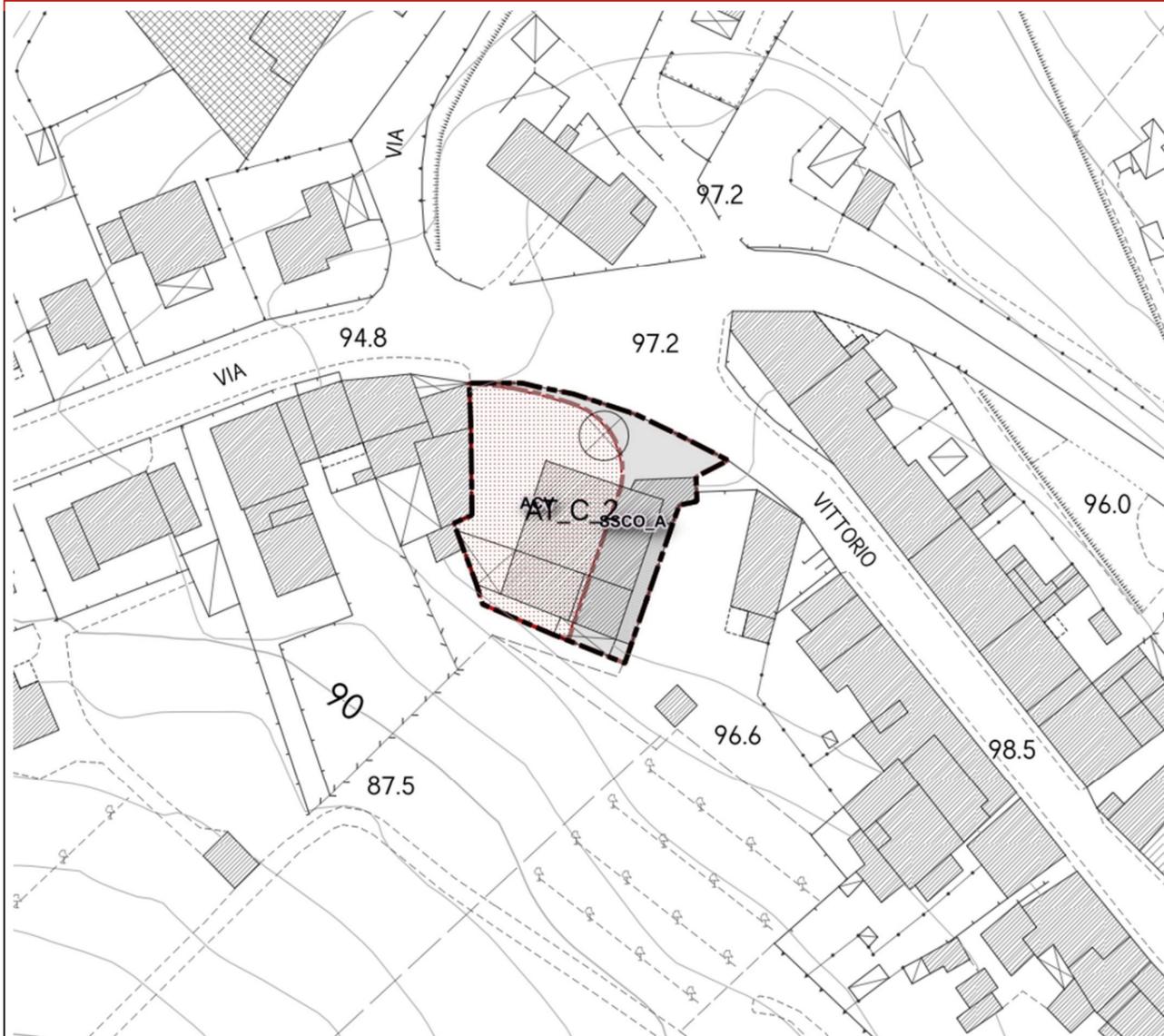
Superficie coperta (S.C.) = 400 mq

h = 7,5 ml (altezza esistente 4,8 e 6,5 nella parte retrostante)

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della LR 65/2014 che preveda la cessione dell'area individuata come tracciato viario (SSCO\_A) la cui carreggiata non dovrà essere inferiore a 6,5 ml oltre alla previsione di marciapiedi in ambo i lati della carreggiata. Il medesimo PUC individuerà altre aree pubbliche limitrofe all'edificio e potrà disciplinare l'esecuzione di sistemazioni della strada e/o delle aree pubbliche a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

# SCHEMA INDICATIVO DI PIANO

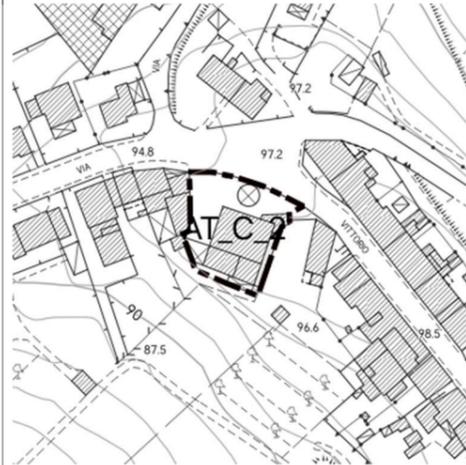


-  AT Area soggetta a PUC
-  ACV Aree accumulo volumetrie
-  SSCO\_A Strade carrabili ordinarie da adeguare.
-  Corridoio infrastrutturale con vincolo di inedificabilità totale

**QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO**

**AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004**

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



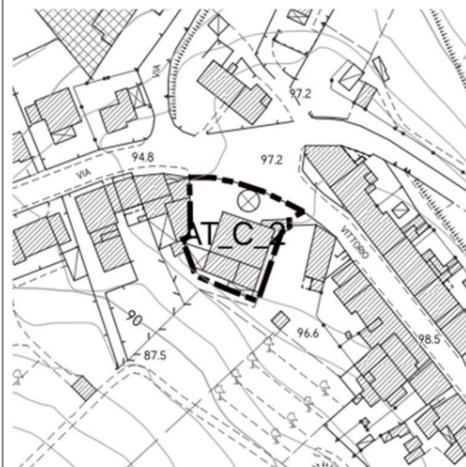
**Non ricade**

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



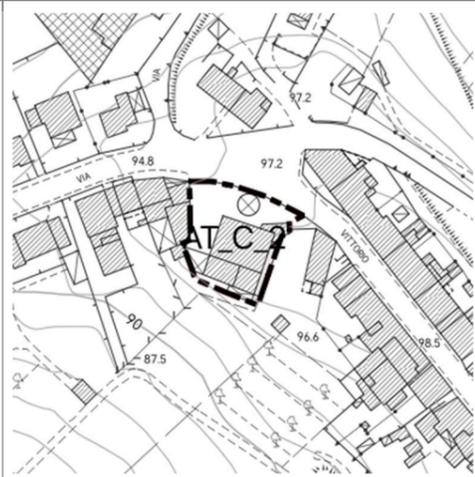
**Non ricade**

**lett.f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



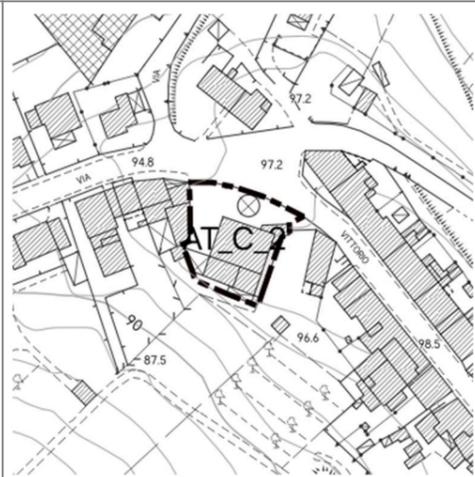
**Non ricade**

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



**Non ricade**

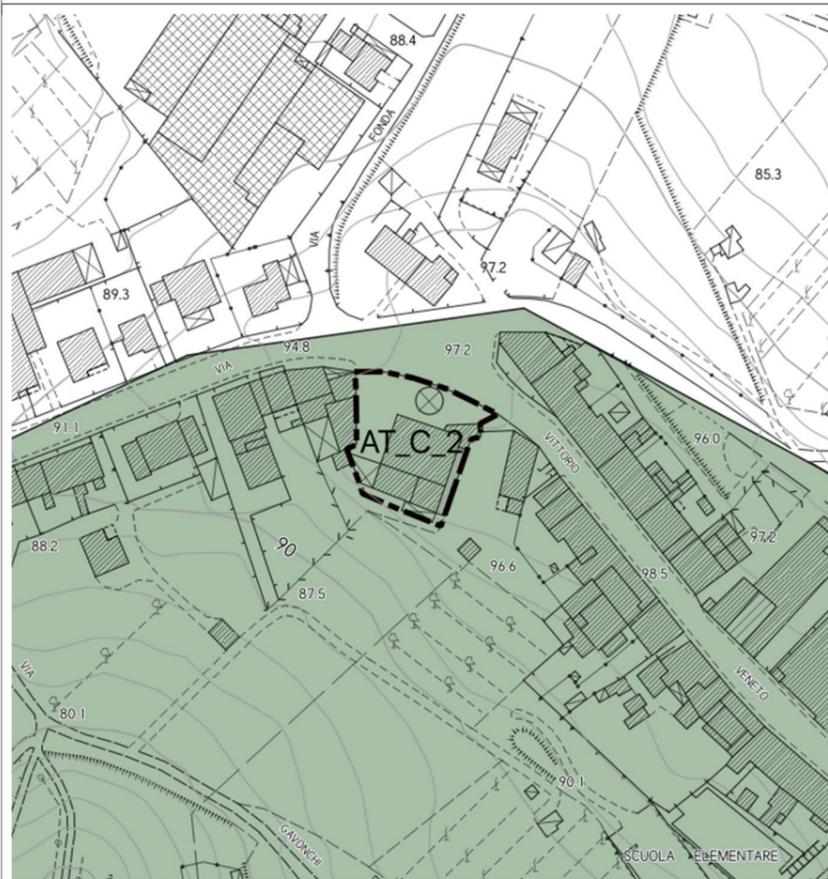
**lett.i)** Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



**Non ricade**

## BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



### L'area ricade all'interno del vincolo

Al fine di preservare inalterati i caratteri dei luoghi l'intervento di riqualificazione recuperare l'area dell'ex distributore già bonificata, creando un raccordo stradale che chiude il bordo urbano e collega l'entrata al centro storico con il parcheggio esistente e la viabilità che conduce all'area sportiva.

Questo nuovo spazio urbano oltre a riqualificare l'accesso al paese sarà un varco visivo verso il paesaggio circostante andando a costituire un nuovo luogo di osservazione privilegiata sul paesaggio cerretese nel cono visivo della Villa Medicea. (si rimanda all'estratto sotto sulla Potenzialità visivo-percettiva)

L'intervento è da inquadrarsi secondo una strategia più ampia di riqualificazione di questa porzione di tessuto attraverso anche la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione a ridosso del tessuto edilizio esistente, oltre alla realizzazione di nuova edificazione in linea con la nuova viabilità di progetto (AT\_C\_9). La riqualificazione dell'area ha come obiettivo la creazione di nuovi servizi e attività commerciali e nuova entrata al centro storico.

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**



**COERENZA CON IL VINCOLO**

L'area oggetto di riqualificazione non presenta beni architettonici tutelati ma tuttavia essendo in prossimità di alcuni sono state prescritte zone a verde alberato per limitare gli impatti visivi al minimo.

**Non ricade**

## PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

### INVARIANTI

#### Invariante I

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa

#### Invariante II

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

#### Invariante III

*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa, creando una area libera pubblica e un nuovo accesso al centro storico.

#### Invariante IV

*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

### DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

**Obiettivo 1** Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.
1.2	Tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa. Inoltre tale area è collocata sul crinale del capoluogo e un nuovo varco visivo.
1.3	Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	<b>COERENTE</b> Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana.
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5	evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.6	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegia-to di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e rappresenta un intervento di riqualificazione al fine di migliorare la qualità urbana.
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento di riqualificazione non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area inserita come intervento di riqualificazione non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'area come intervento di riqualificazione si pone l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e costituire una nuova centralità per il centro urbano.
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-aternari a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

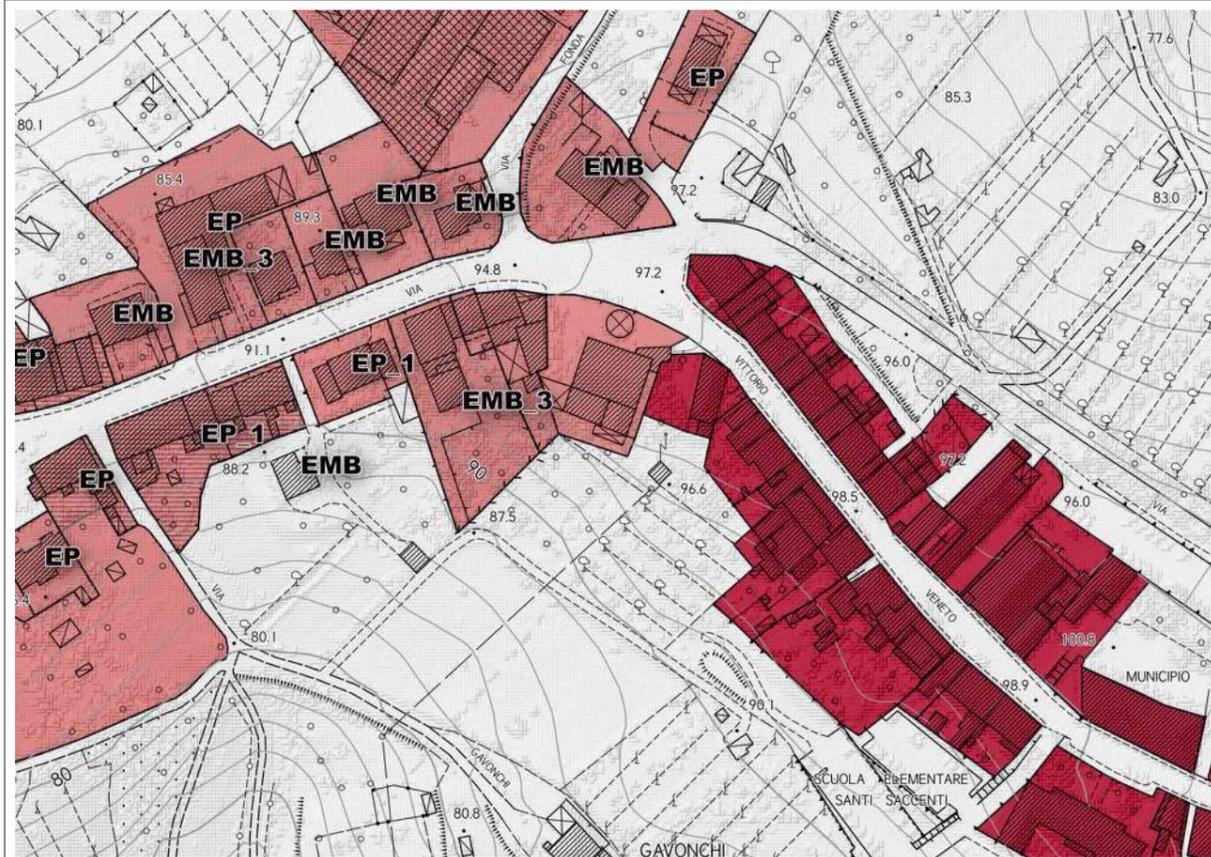
**PERTINENTE**

L'area si colloca al margine nord territorio urbano del capoluogo, in area di crinale. Si configura come intervento di riqualificazione urbana congruo alle prescrizioni della norma prevedendo altezze coerenti con il contesto, rispettando così lo skyline del tessuto storico. Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

TESSUTO



T.R.8 Tessuto lineare

-  **T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni**
-  TR.8.1 Tessuto lineare di matrice storica
-  TR.8.2 Tessuto lineare successivo
-  TR.8.3 Tessuto lineare da pianificazione recente

## STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI

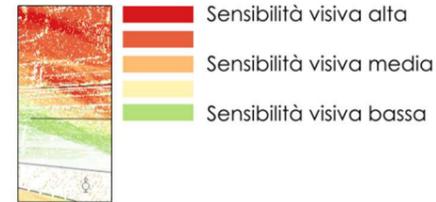


**N.B.** Lo schema riporta gli interventi AT\_C\_2 e AT\_C\_9 secondo un progetto complessivo dell'area ed è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intera area. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO

CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in alcuni dei quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando percepibile poiché collocata su crinale in posizione predominante il paesaggio circostante. Per tale motivo sono state previste altezze congrue al fine di preservare lo skyline del tessuto storicizzato. Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.



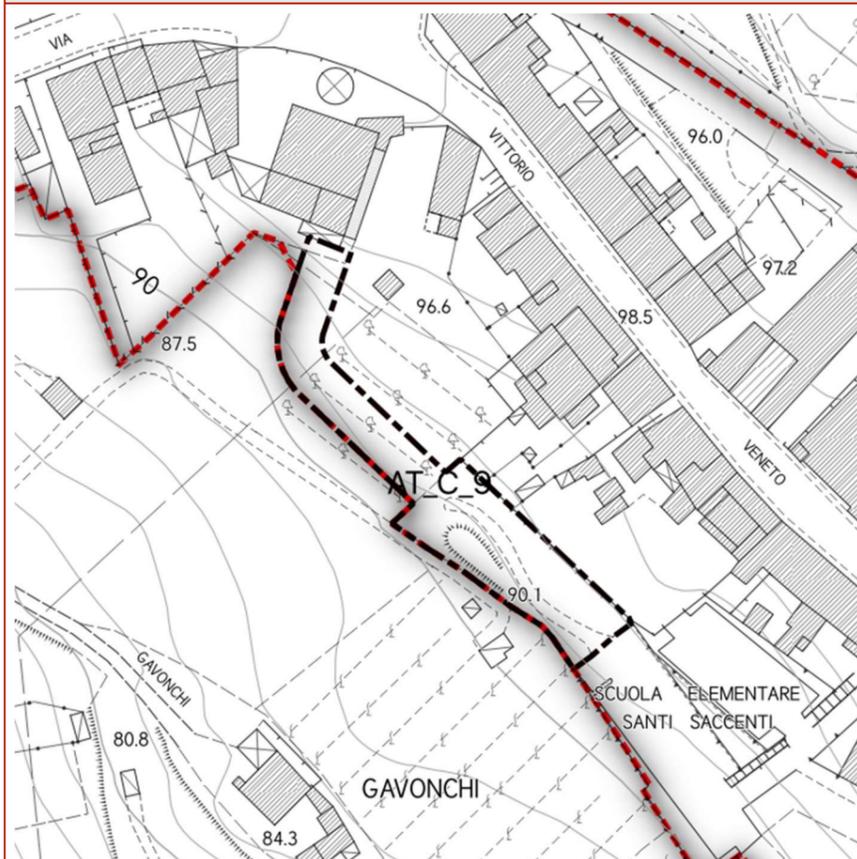
Area di trasformazione

AT\_C\_9

CERRETO - Via Vittorio Veneto

Nuova viabilità di collegamento

### Inquadramento cartografico dell' area



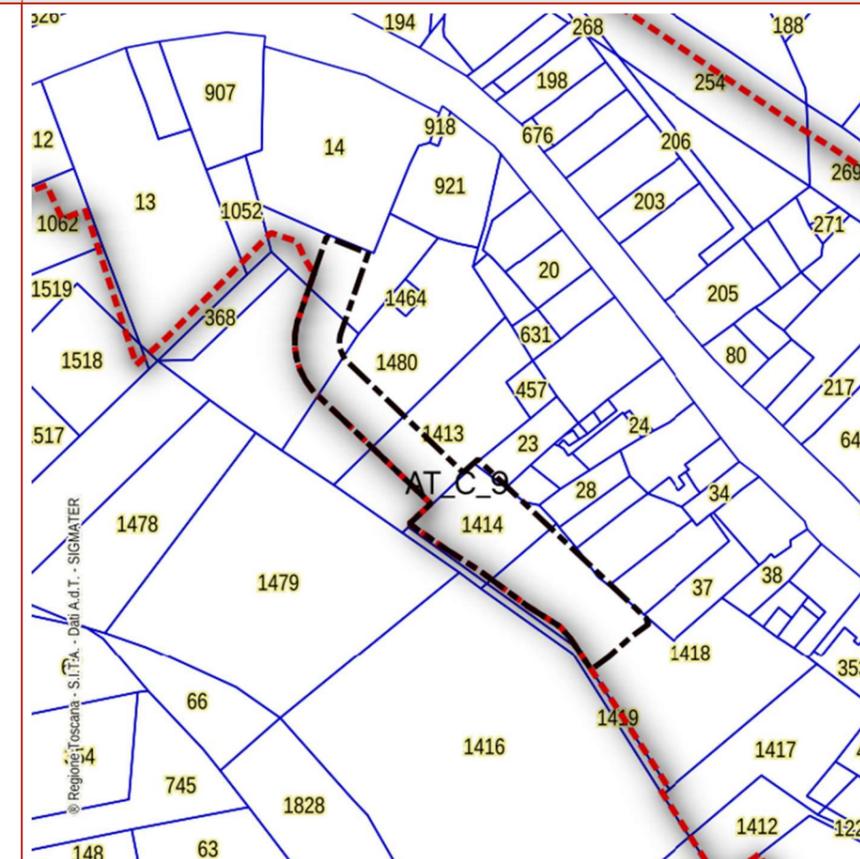
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento su ortofoto dell' area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento catastale dell' area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIO TERRITORIALE

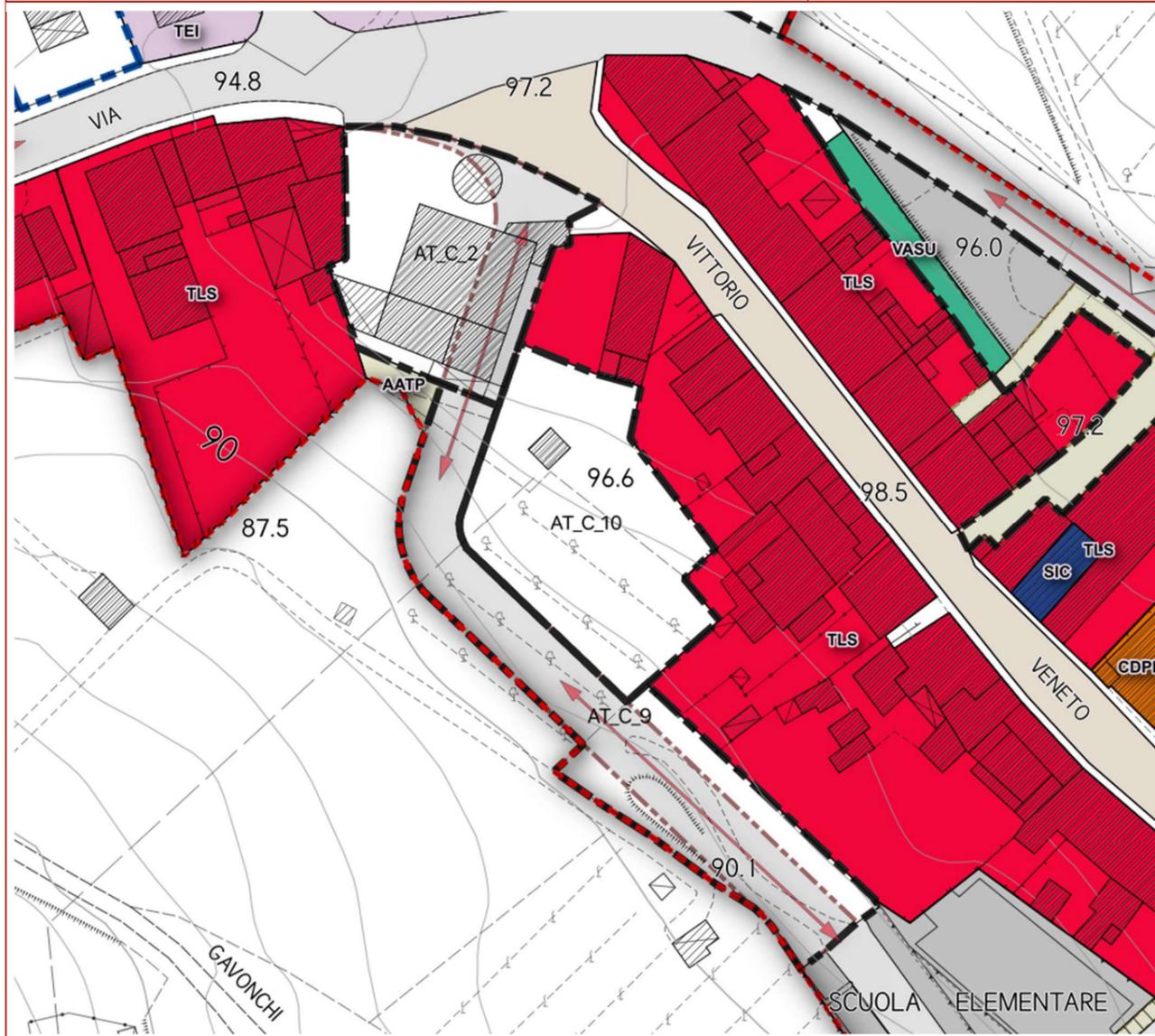
ST = 1.420 mq

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della scheda è situata all'interno del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale di Cerreto Guidi ed è posta al margine del tessuto lineare storicizzato. L'area ricade all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1 Territorio Urbanizzato



## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

-

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

-

## PRESCRIZIONI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

*Componente suolo:*

Utilizzare per le superfici pavimentate modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Mantenimento delle aree libere da destinare a "Zone agricole a tutelare paesaggistica degli insediamenti (AATP) quali aree di filtro del margine urbano, al fine di consentire un corretto ridisegno del "bordo costruito" e la mitigazione paesaggistica della nuova viabilità di progetto.

*Componente paesaggio*

Redigere un complessivo progetto di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree al fine di garantire il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio di riferimento.

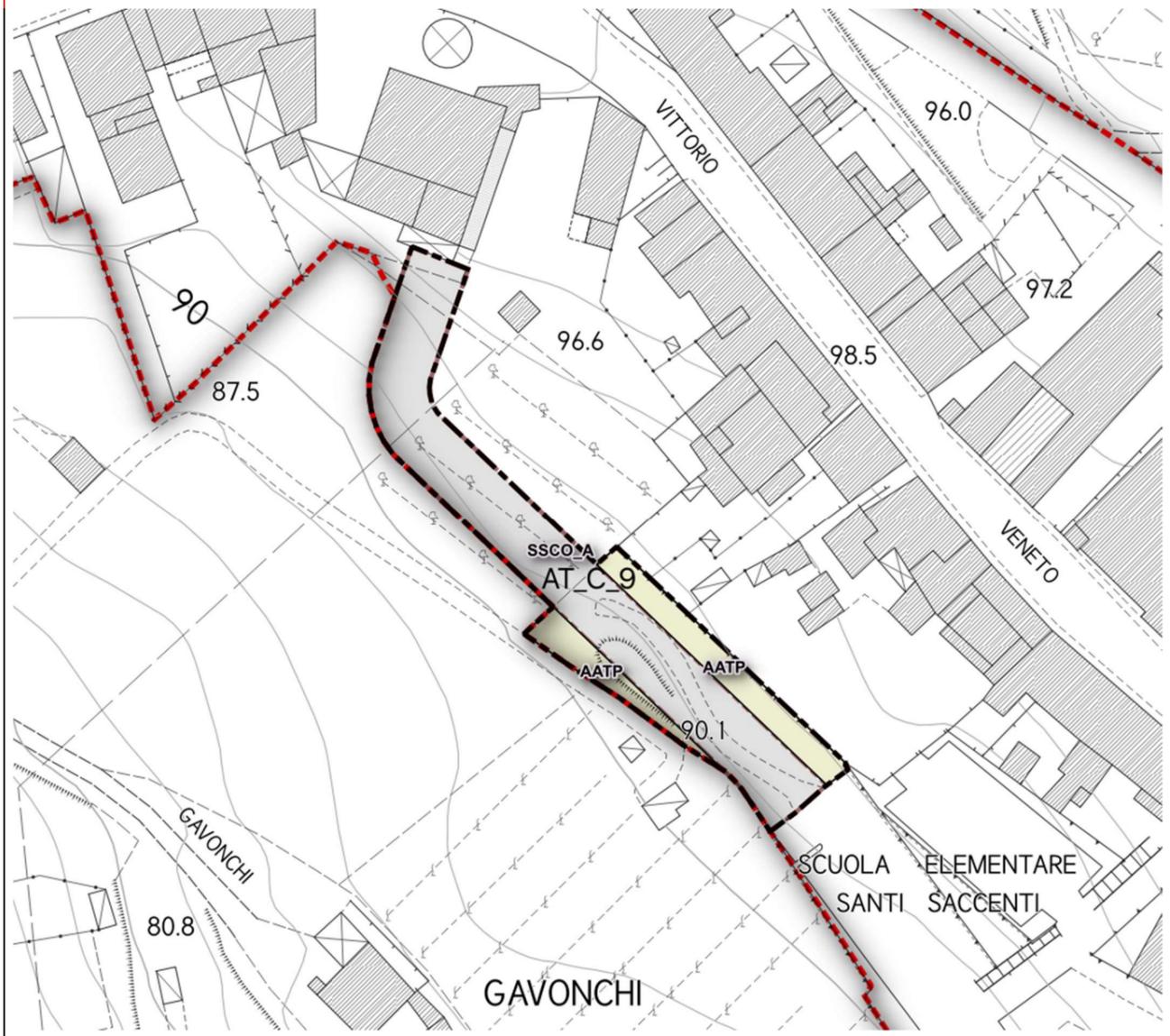
## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: Progetto di Opera Pubblica da coordinare con la cessione dell'area derivante dall'attuazione della Scheda Norma **AT\_C\_10**. La Viabilità pubblica di progetto dovrà avere larghezza di carreggiata di minimo 6,5 ml oltre alla previsione di marciapiedi in ambo i lati della carreggiata.

## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

Opera pubblica = Viabilità pubblica di progetto

# SCHEMA INDICATIVO DI PIANO

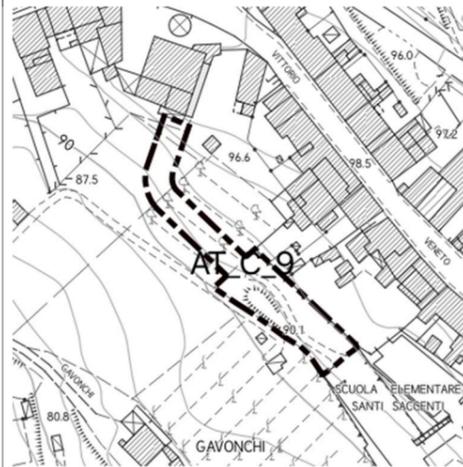


-  AT Area soggetta a Progetto di Opera Pubblica
-  AATP Aree agricole a tutela paesaggistica degli insediamenti
-  SSCO\_A Strade carrabili ordinarie da adeguare.
-  Corridoio infrastrutturale con vincolo di inedificabilità totale

## QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

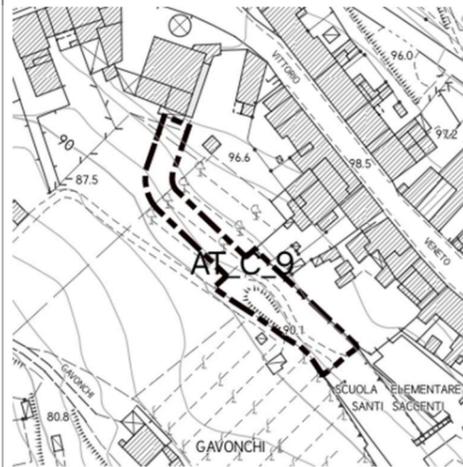
### AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



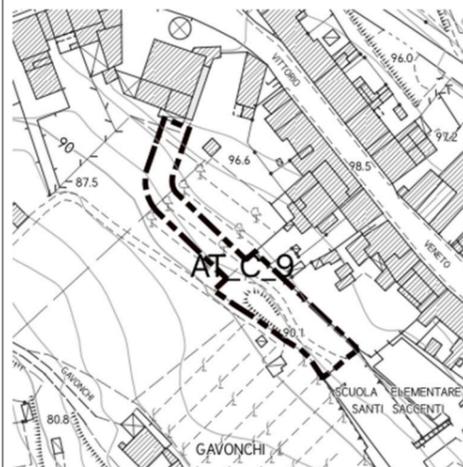
**Non ricade**

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



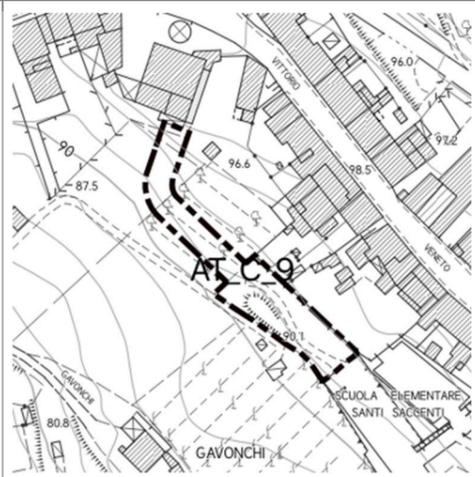
**Non ricade**

**lett.f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



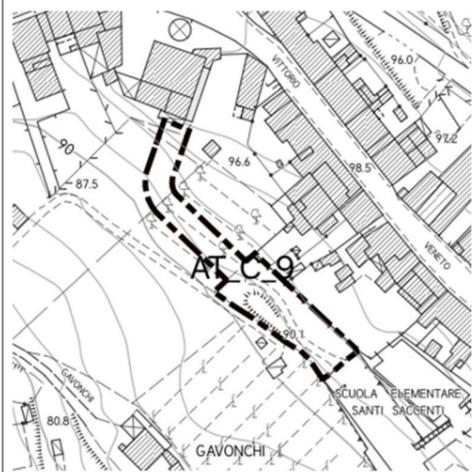
**Non ricade**

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



**Non ricade**

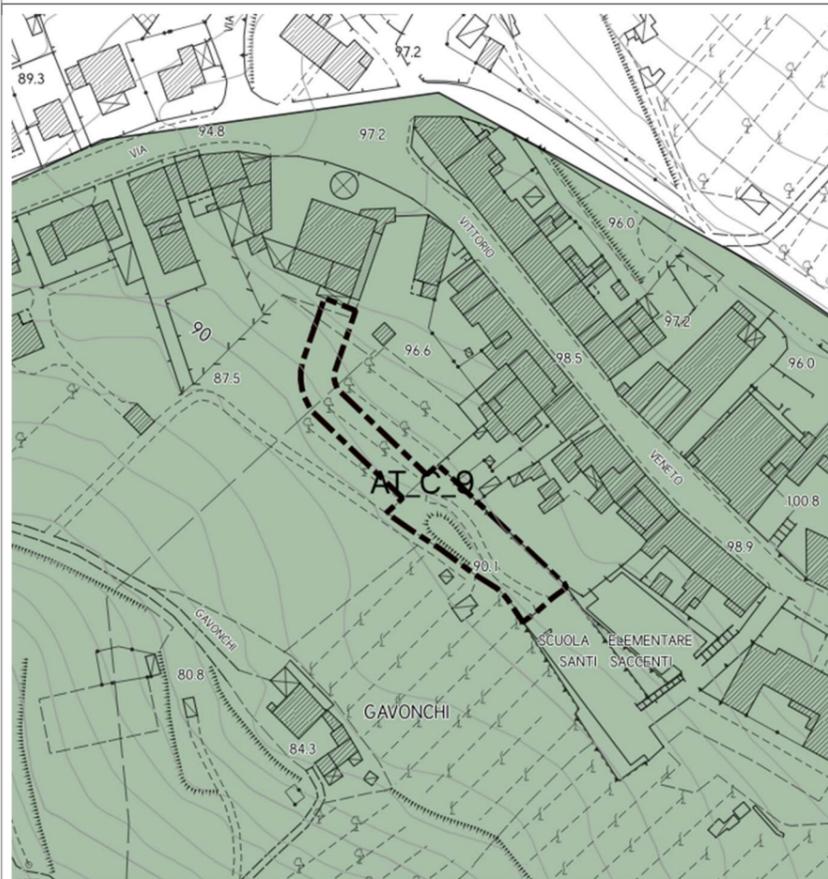
**lett.i)** Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



**Non ricade**

## BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



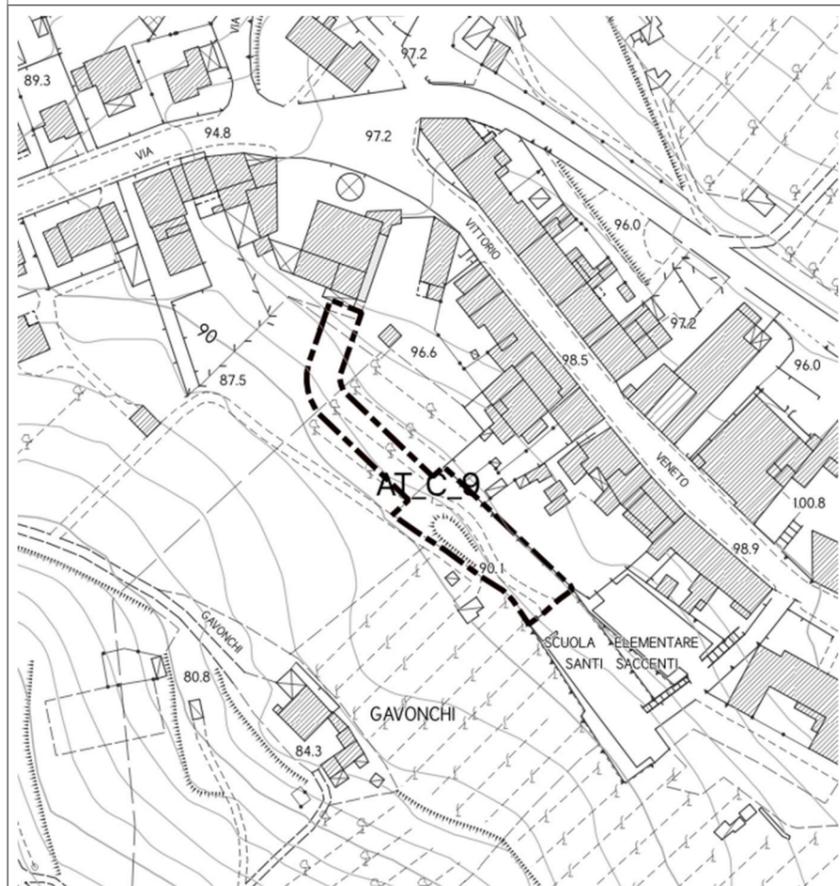
### L'area ricade all'interno del vincolo

Al fine di preservare inalterati i caratteri dei luoghi l'intervento prevede il ridisegno del margine urbano creando un raccordo stradale che chiude il bordo urbano e collega l'entrata al centro storico con il parcheggio esistente e la viabilità che conduce all'area sportiva.

Questo nuovo spazio urbano oltre a riqualificare l'accesso al paese sarà un varco visivo verso il paesaggio circostante andando a costituire un nuovo luogo di osservazione privilegiata sul paesaggio cerretese nel cono visivo della Villa Medicea. (si rimanda all'estratto sotto sulla Potenzialità visivo-percettiva)

L'intervento è da inquadrarsi secondo una strategia più ampia di riqualificazione e ricucitura di questa porzione di tessuto attraverso anche la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione a ridosso del tessuto edilizio esistente (AT\_C\_2), oltre alla realizzazione di nuova edificazione in linea con la nuova viabilità di progetto. La riqualificazione dell'area ha come obiettivo la creazione di nuovi servizi e attività commerciali e nuova entrata al centro storico.

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**



**COERENZA CON IL VINCOLO**  
L'area in oggetto non presenta beni architettonici tutelati.

**Non ricade**

## PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

### INVARIANTI

#### Invariante I

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa

#### Invariante II

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

#### Invariante III

*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa, creando una area libera pubblica e un nuovo accesso al centro storico.

#### Invariante IV

*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

#### NON PERTINENTE

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

### DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

**Obiettivo 1** Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa. Inoltre tale area è collocata sul crinale del capoluogo e un nuovo varco visivo.
1.3	Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	<b>COERENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana.
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5	evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.6	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegia-to di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e rappresenta un intervento di riqualificazione e ricucitura urbana al fine di migliorare la qualità urbana.
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento di riqualificazione e ricucitura urbana non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area inserita come intervento di riqualificazione e ricucitura urbana non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'area come intervento di riqualificazione e ricucitura urbana si pone l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e costituire una nuova accessibilità per il centro storico

3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-aternani a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

**PERTINENTE**

L'area si colloca al margine nord territorio urbano del capoluogo, in area di crinale. Si configura come intervento di ricucitura del margine urbano da inquadrarsi secondo una strategia più ampia di riqualificazione e ricucitura di questa porzione di tessuto attraverso anche la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione a ridosso del tessuto edilizio esistente (AT\_C\_2), oltre alla realizzazione di nuova edificazione in linea con la nuova viabilità di progetto (AT\_C\_10). La riqualificazione dell'area ha come obiettivo la creazione di nuovi servizi e attività commerciali e nuova entrata al centro storico.

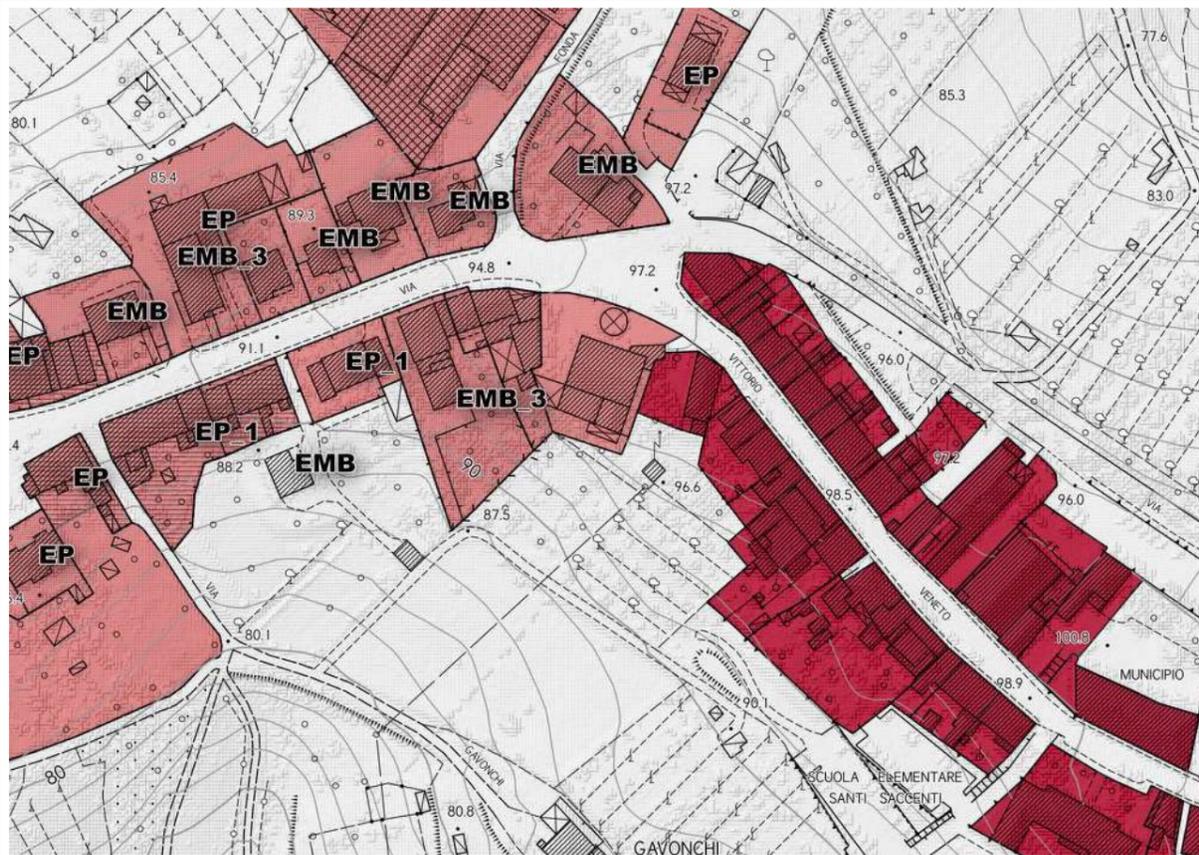
Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare



- T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni**
- TR.8.1 Tessuto lineare di matrice storica
- TR.8.2 Tessuto lineare successivo
- TR.8.3 Tessuto lineare da pianificazione recente

**STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

**STATO SENZA TRASFORMAZIONE**



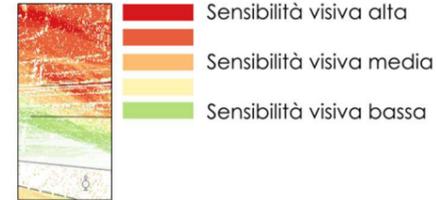
**TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI**



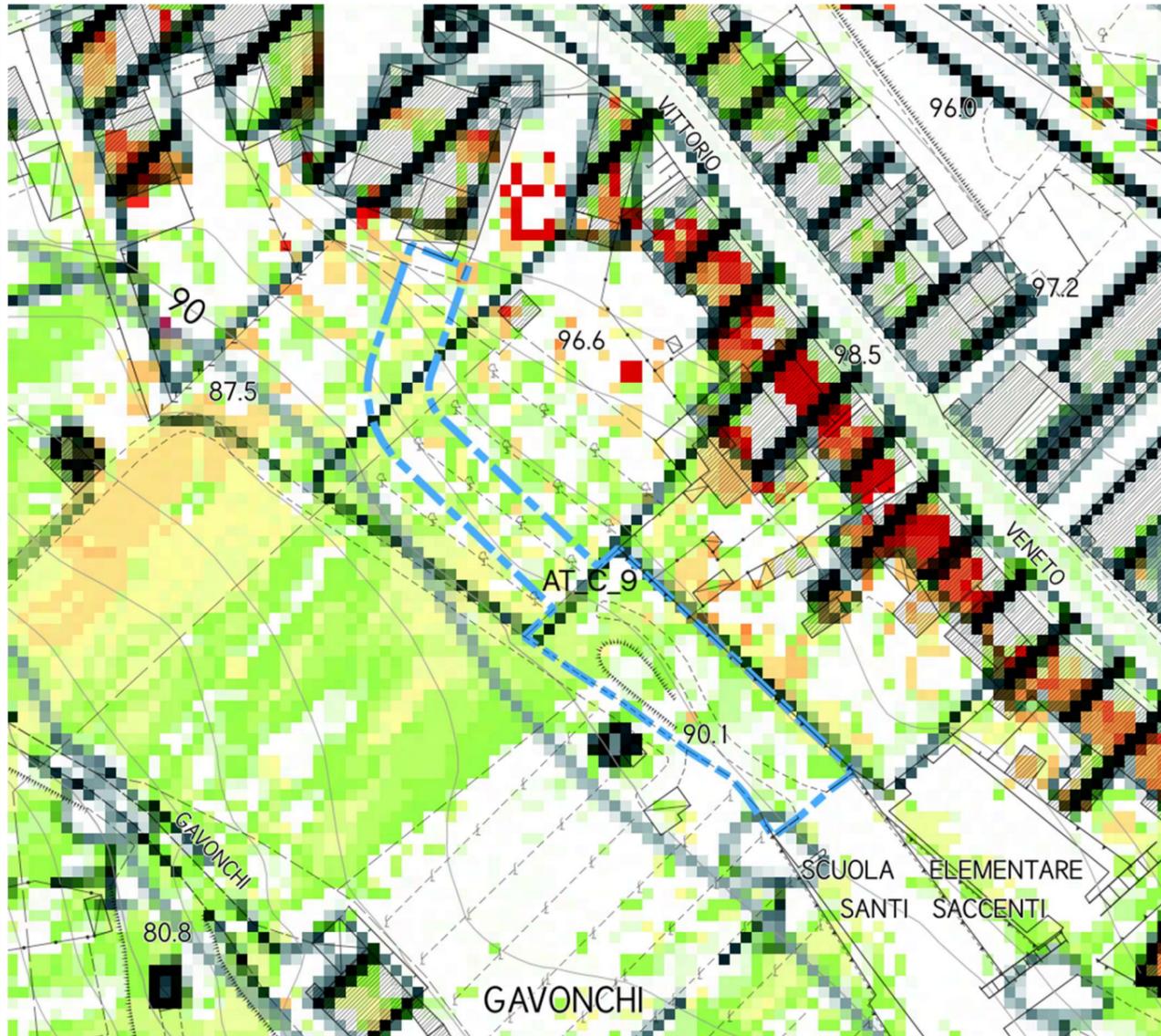
ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO

CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in alcuni dei quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando percepibile poiché collocata su crinale in posizione predominante il paesaggio circostante.  
 Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.



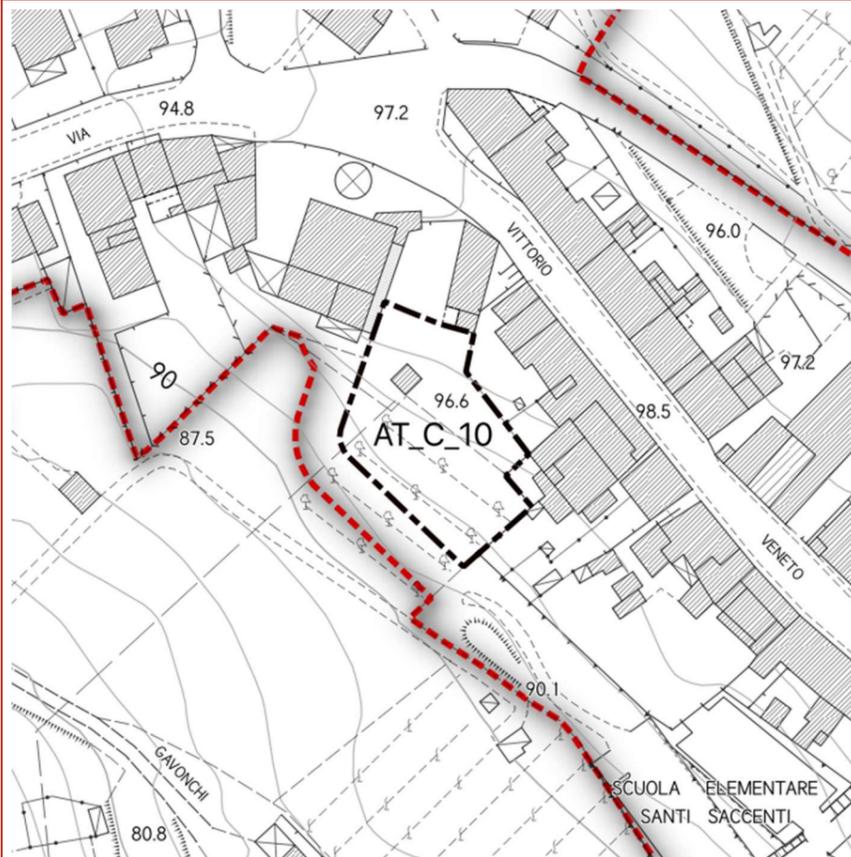
Area di trasformazione

AT\_C\_10

CERRETO - Via Vittorio Veneto

Ricucitura del margine urbano

### Inquadramento cartografico dell'area



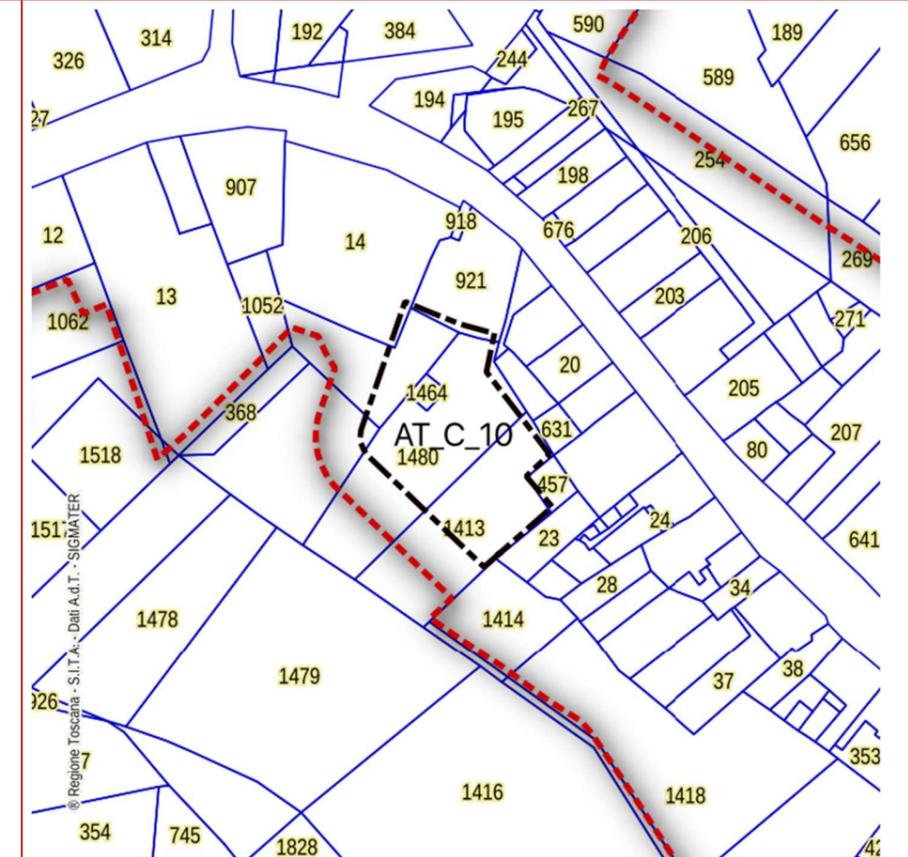
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento su ortofoto dell'area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento catastale dell'area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

### DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIO TERRITORIALE

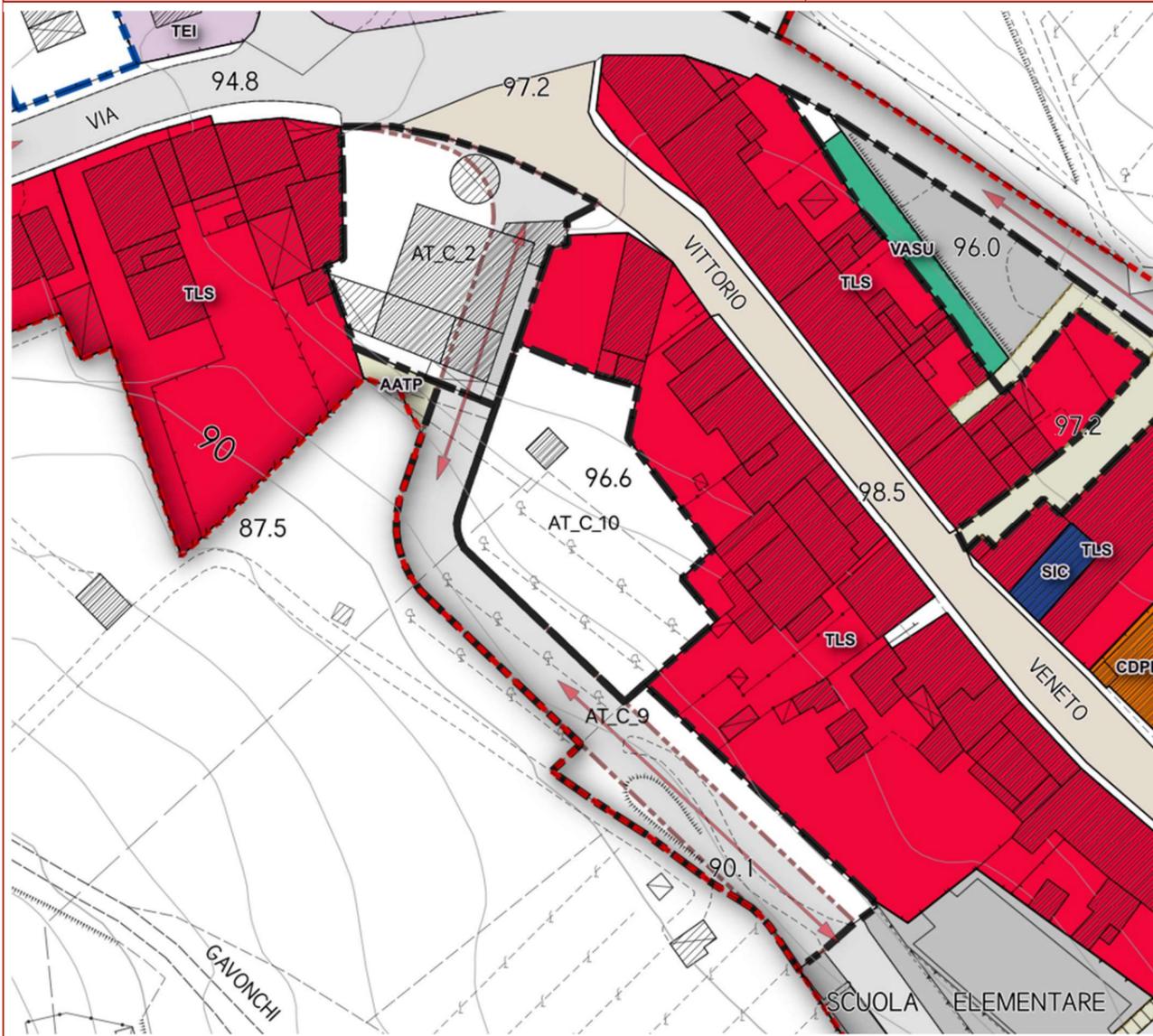
ST = 1.315 mq

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della scheda è situata all'interno del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale di Cerreto Guidi ed è posta al margine del tessuto lineare storicizzato. L'area ricade all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1 Territorio Urbanizzato



## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tipo edilizio: EP

## PRESCRIZIONI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

*Componente suolo:*

Utilizzare per le superfici pavimentate modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Mantenimento dell'area "Altre aree pertinenziali non edificabili (APNE) quale verde di filtro con il tessuto storicizzato TLS.

*Componente acqua*

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

*Risparmio energetico*

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzazione involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

*Componente paesaggio*

Redigere un complessivo progetto di riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree al fine di garantire il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio di riferimento.

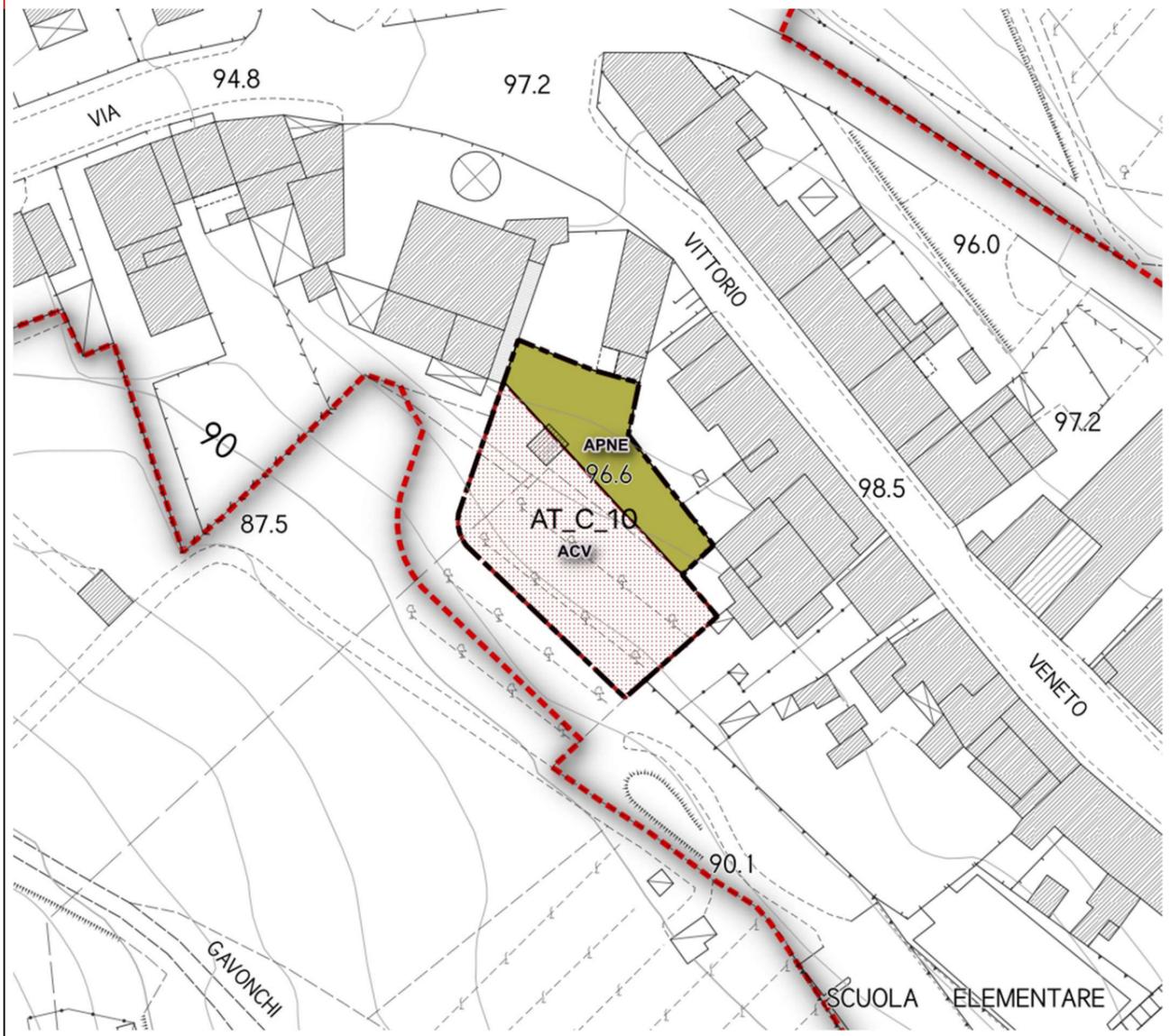
## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della LR 65/2014 la cui convenzione preveda la realizzazione del tratto di viabilità pubblica (SSCO\_A) dal parcheggio pubblico esistente al fine di consentire l'accesso al lotto individuato dalla Scheda Norma **AT\_C\_9**, e la cessione alla Pubblica Amministrazione della restante area necessaria al raccordo della viabilità con la previsione AT\_C\_2. Il PUC individuerà altre aree pubbliche limitrofe all'edificio e potrà disciplinare l'esecuzione di sistemazioni della strada e/o delle aree pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. La convenzione con la P.A. dovrà stabilire l'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare e la restante area da cedere per la realizzazione della viabilità pubblica.

## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

SF = 910 mq  
S.E. (Nuova edificazione) = 250 mq  
Superficie Coperta (S.C.) = 250 mq  
h = 6,5 ml

# SCHEMA INDICATIVO DI PIANO

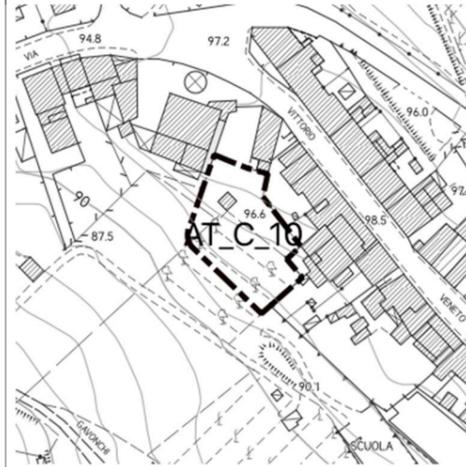


-  AT Area soggetta a PUC
-  ACV Aree accumulo volumetrie
-  APNE Altre aree pertinenziali non edificabili

**QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO**

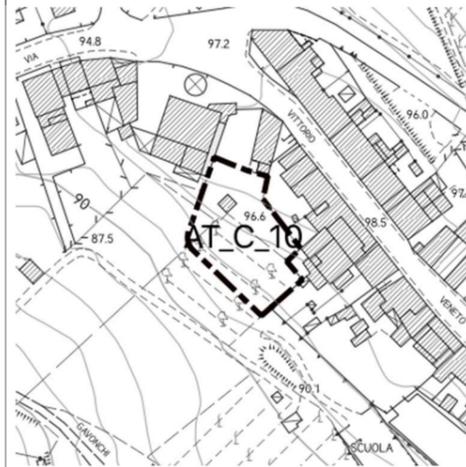
**AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004**

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



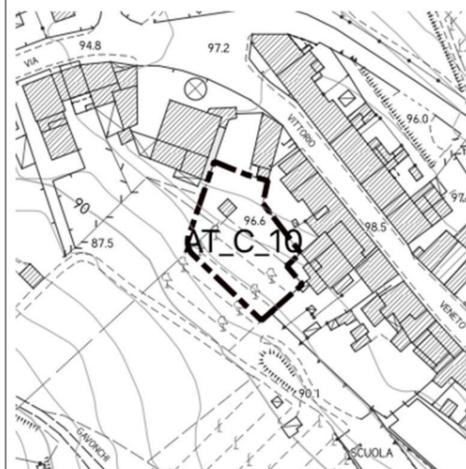
**Non ricade**

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



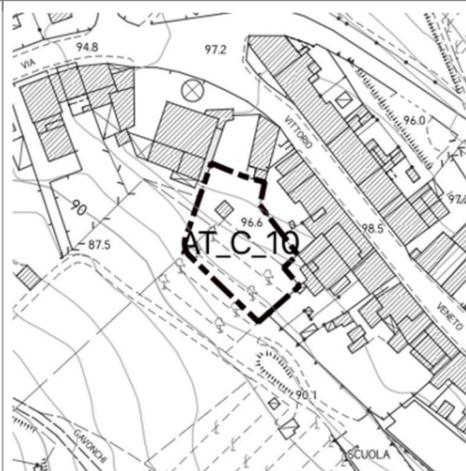
**Non ricade**

**lett.f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna1 dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



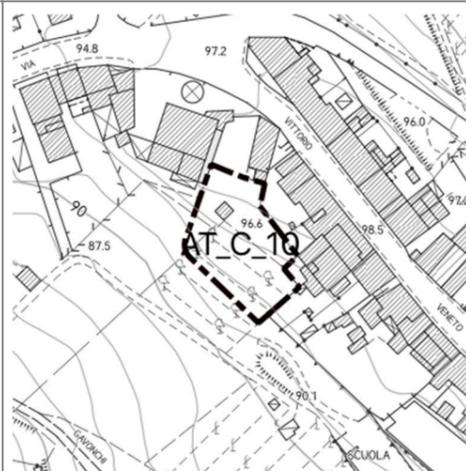
**Non ricade**

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



**Non ricade**

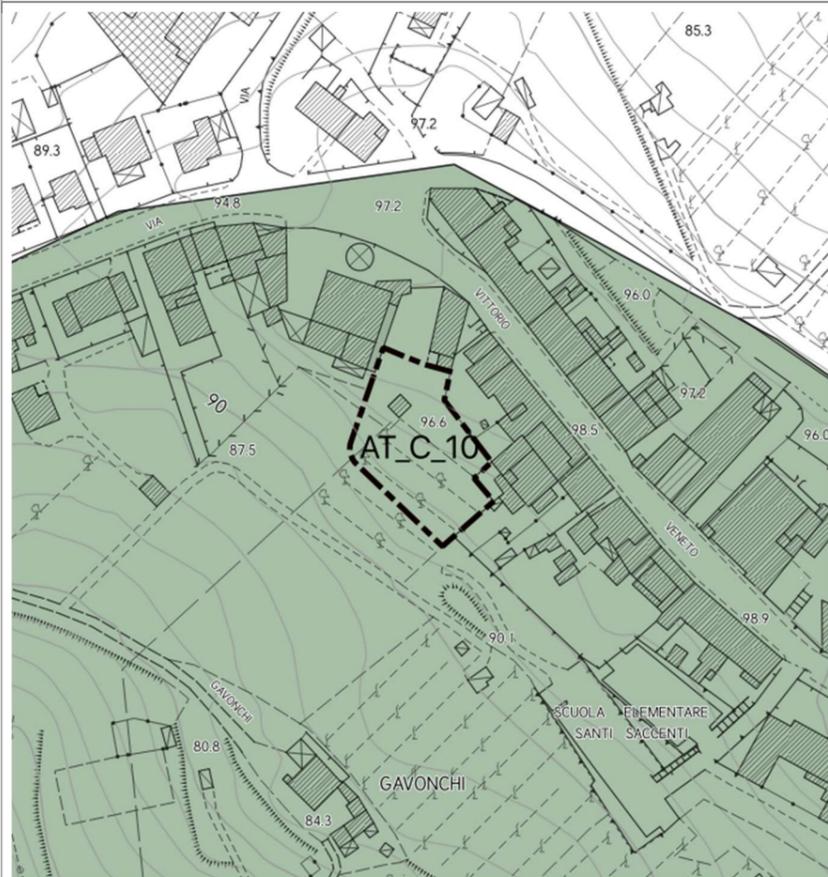
**lett.i)** Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



**Non ricade**

## BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



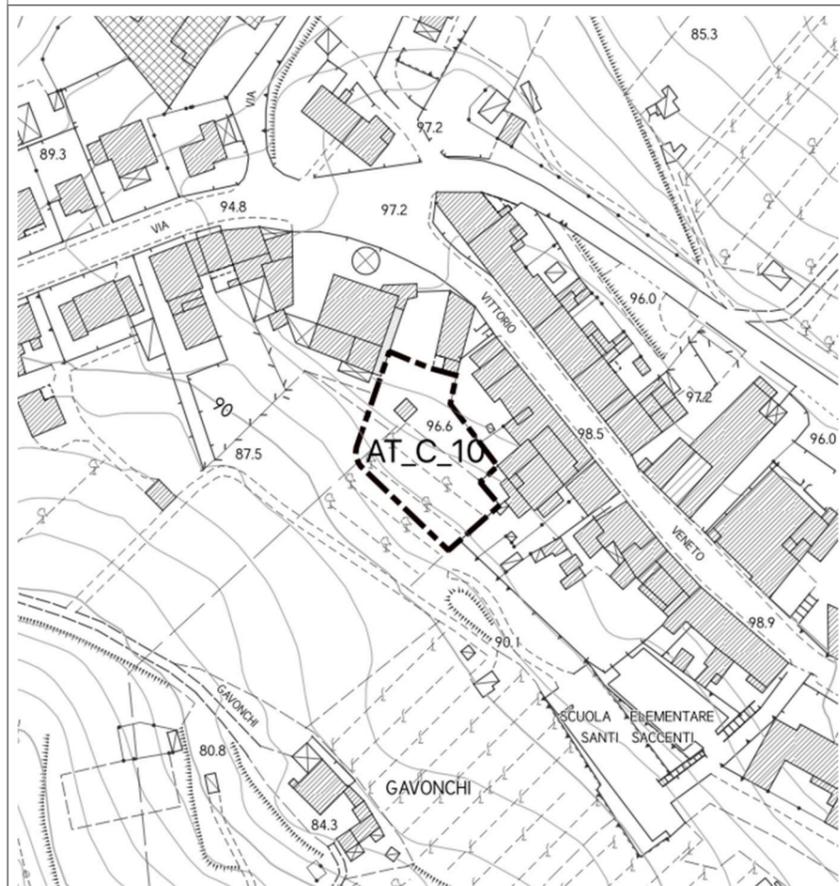
### L'area ricade all'interno del vincolo

Al fine di preservare inalterati i caratteri dei luoghi l'intervento prevede il ridisegno del margine urbano creando un raccordo stradale che chiude il bordo urbano e collega l'entrata al centro storico con il parcheggio esistente e la viabilità che conduce all'area sportiva.

Questo nuovo spazio urbano oltre a riqualificare l'accesso al paese sarà un varco visivo verso il paesaggio circostante andando a costituire un nuovo luogo di osservazione privilegiata sul paesaggio cerretese nel cono visivo della Villa Medicea (si rimanda all'estratto sotto sulla Potenzialità visivo-percettiva).

L'intervento è da inquadrarsi secondo una strategia più ampia di riqualificazione e ricucitura di questa porzione di tessuto attraverso anche la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione a ridosso del tessuto edilizio esistente (AT\_C\_2), oltre alla realizzazione di nuova edificazione in linea con la nuova viabilità di progetto. La riqualificazione dell'area ha come obiettivo la creazione di nuovi servizi e attività commerciali e nuova entrata al centro storico.

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**



**COERENZA CON IL VINCOLO**  
L'area in oggetto non presenta beni architettonici tutelati.

**Non ricade**

**PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**

**INVARIANTI**

**Invariante I**

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

**NON PERTINENTE**

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa

**Invariante II**

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

**NON PERTINENTE**

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

**Invariante III**

*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

**NON PERTINENTE**

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa, creando una area libera pubblica e un nuovo accesso al centro storico.

**Invariante IV**

*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

**NON PERTINENTE**

Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.

**DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

**Obiettivo 1** Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.
1.2	Tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	<b>NON PERTINENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa. Inoltre tale area è collocata sul crinale del capoluogo e un nuovo varco visivo.
1.3	Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	<b>COERENTE</b> Essendo un'area posta al margine del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana.
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5	evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.6	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e rappresenta un intervento di riqualificazione e ricucitura urbana al fine di migliorare la qualità urbana.
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento di riqualificazione e ricucitura urbana non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area inserita come intervento di riqualificazione e ricucitura urbana non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'area come intervento di riqualificazione e ricucitura urbana si pone l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e costituire una nuova accessibilità per il centro storico

3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



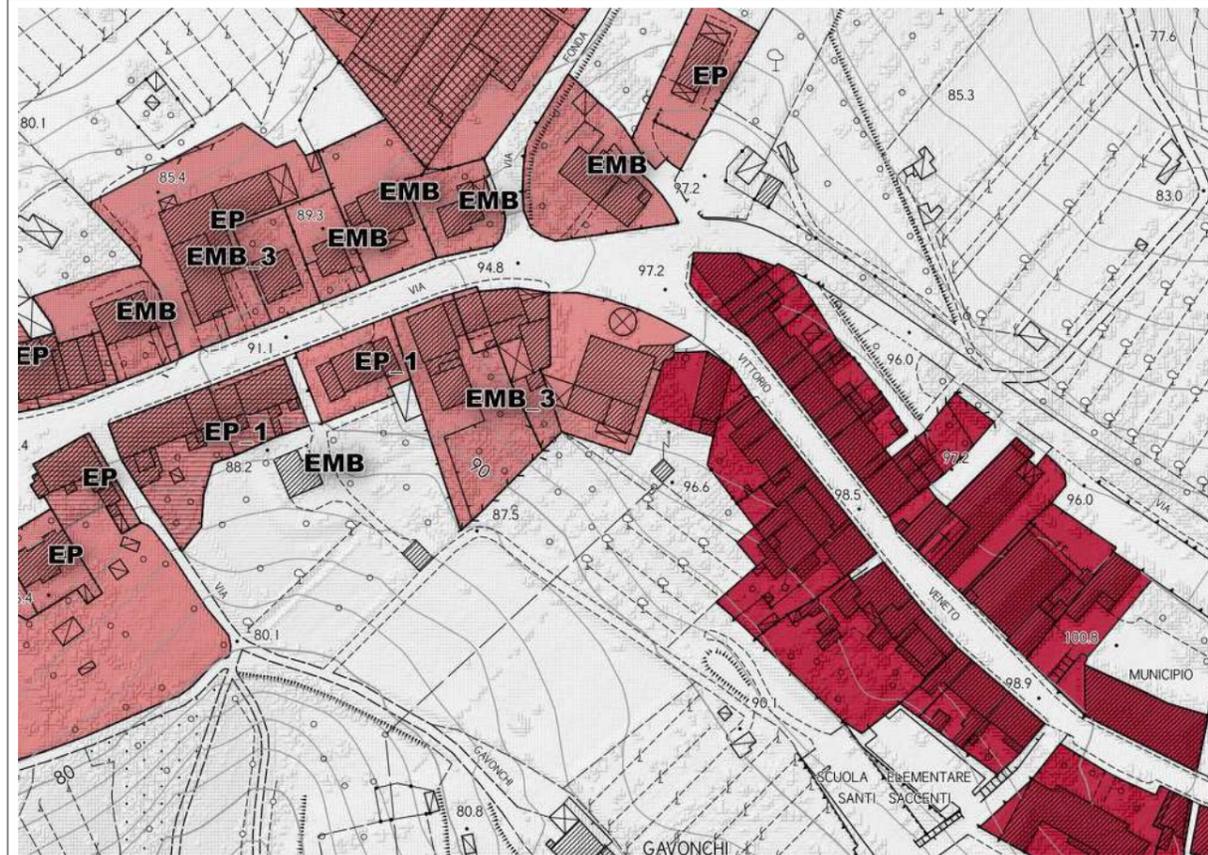
Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

**PERTINENTE**

L'area si colloca al margine nord territorio urbano del capoluogo, in area di crinale. Si configura come intervento di ricucitura del margine urbano da inquadrarsi secondo una strategia più ampia di riqualificazione e ricucitura di questa porzione di tessuto attraverso anche la demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione a ridosso del tessuto edilizio esistente (AT\_C\_2), oltre alla realizzazione di nuova edificazione in linea con la nuova viabilità di progetto. La riqualificazione dell'area ha come obiettivo la creazione di nuovi servizi e attività commerciali e nuova entrata al centro storico. Sono state previste altezze coerenti con il contesto, rispettando così lo skyline del tessuto storico. Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO



-  **T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni**
-  TR.8.1 Tessuto lineare di matrice storica
-  TR.8.2 Tessuto lineare successivo
-  TR.8.3 Tessuto lineare da pianificazione recente

TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare

**STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

**STATO SENZA TRASFORMAZIONE**



**TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI**



# STUDIO DEI CARATTERI VISUALI

## ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO

## CLASSE DI POTENZIALE

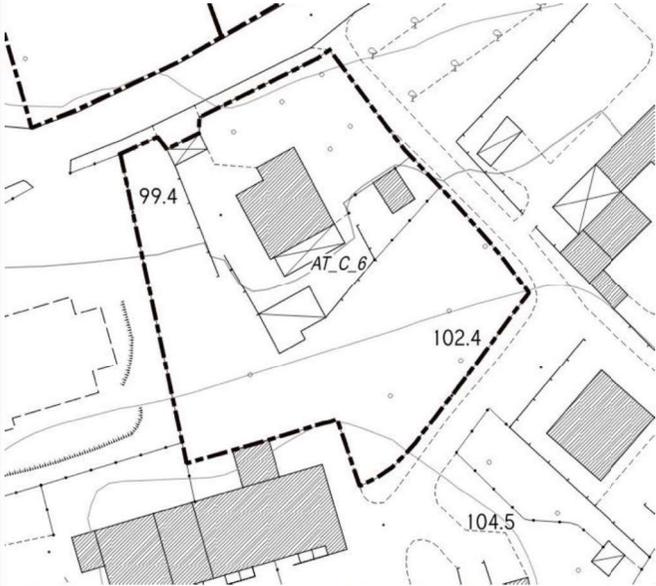
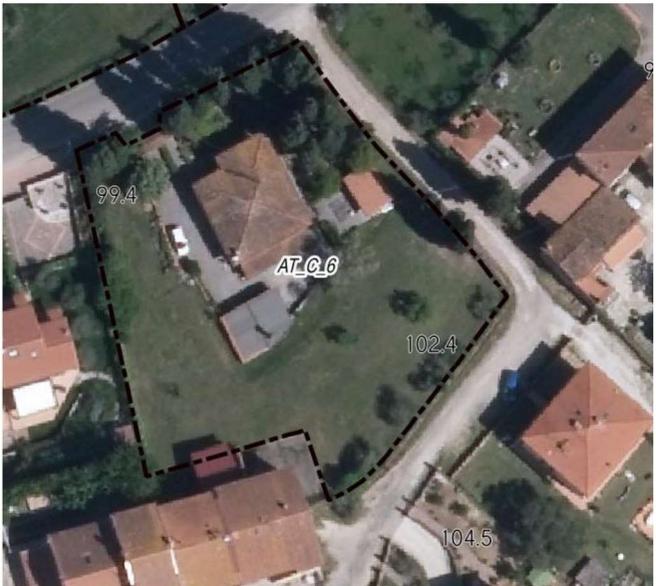
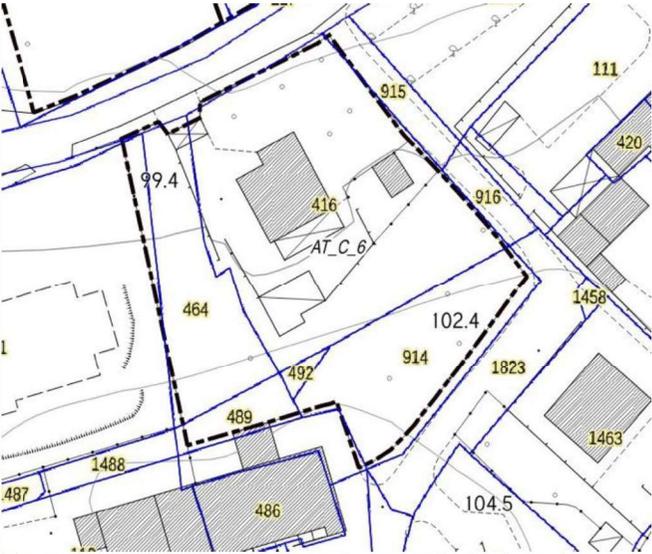
Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in alcuni dei quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando percepibile poiché collocata su crinale in posizione predominante il paesaggio circostante. Per tale motivo sono state previste altezze congrue al fine di preservare lo skyline del tessuto storicizzato. Si precisa che eventuali varchi sono attualmente occlusi dai fabbricati esistenti, mentre la riqualificazione dell'area e l'apertura di una nuova viabilità consentirà di aprire nuovi varchi verso il territorio rurale.



Area di trasformazione	AT_C_6	CERRETO – Via di Torrebina
Recupero		

Inquadramento cartografico dell' area	Inquadramento su ortofoto dell' area	Inquadramento catastale dell' area
 <p>Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.</p>	 <p>Estratto cartografico inquadramento su ortofoto 2016 AGEA. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.</p>	 <p>Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.</p>

<b>DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIE FONDIARIA</b>
St=2063 mq

<b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b>
L'area oggetto della scheda è situata all'interno del tessuto urbano di Cerreto Guidi. In un tessuto a prevalente funzione residenziale di recente costruzione

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1N Territorio Urbanizzato



## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

SE= 600 mq  
H= 2 piani

Demolizione delle volumetrie esistenti con possibilità di frazionamento delle unità abitative

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Realizzazione di edifici del tipo EMB, ES

## PRESCRIZIONI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:  
Componente suolo

Utilizzare per le superfici pavimentate del resede di pertinenza modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Componente acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

Risparmio energetico

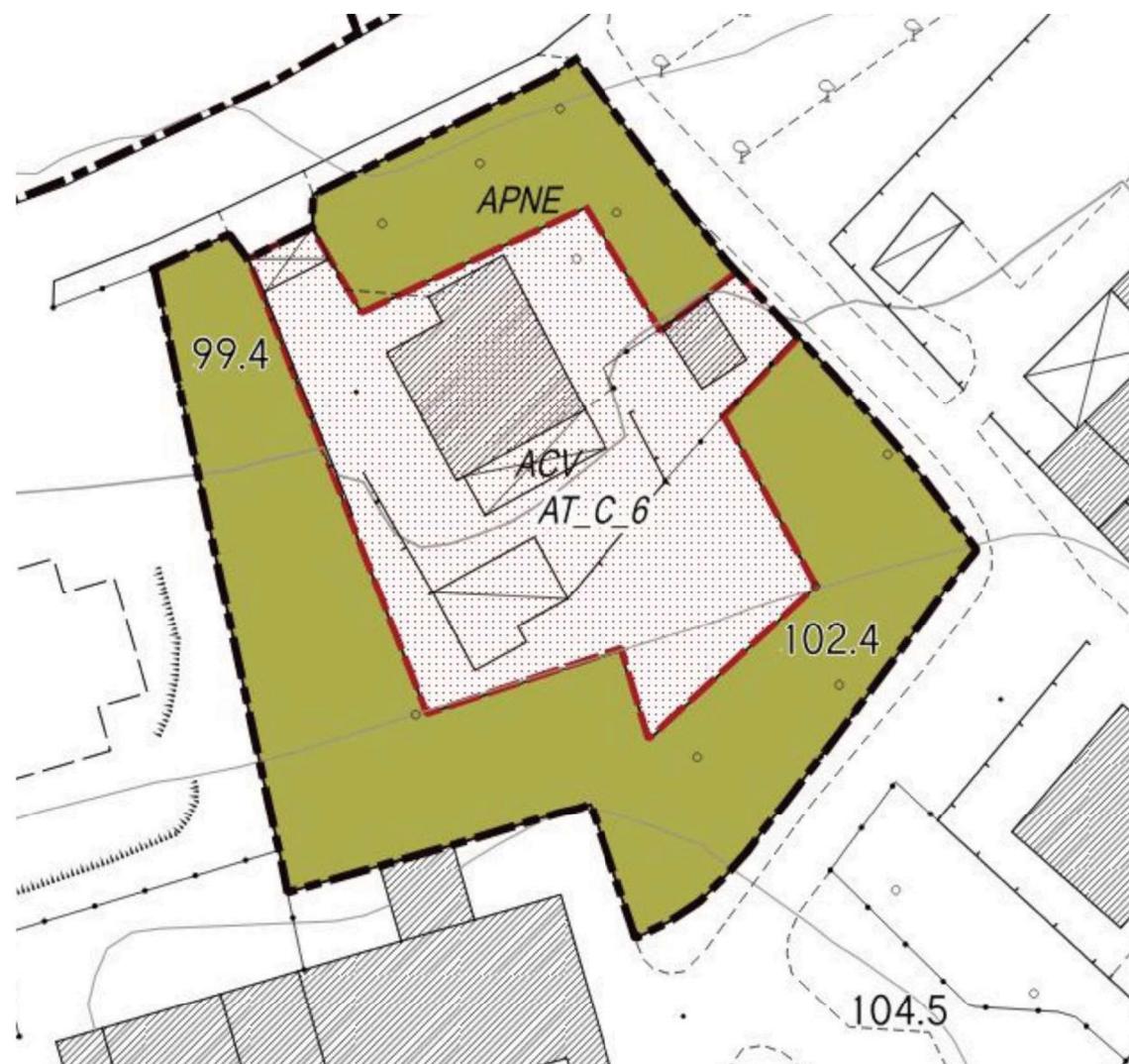
Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Attuazione intervento tramite Piano Attuativo mediante intervento di demolizione e ricostruzione

SCHEMA INDICATIVO DI PIANO



ACV: aree accumulo volumetrie  
APNE aree pertinenziali non edificabili

**QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO**

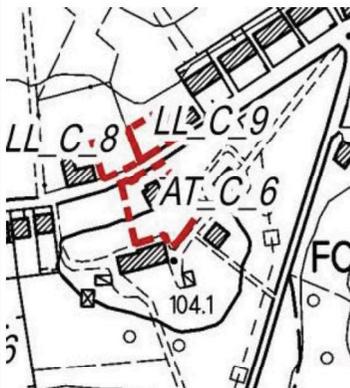
**AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004**

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



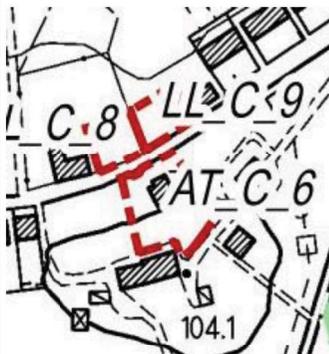
Non ricade

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)

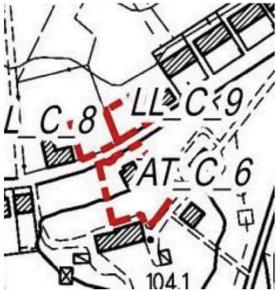
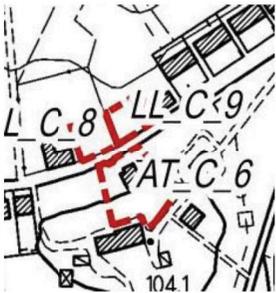


Non ricade

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

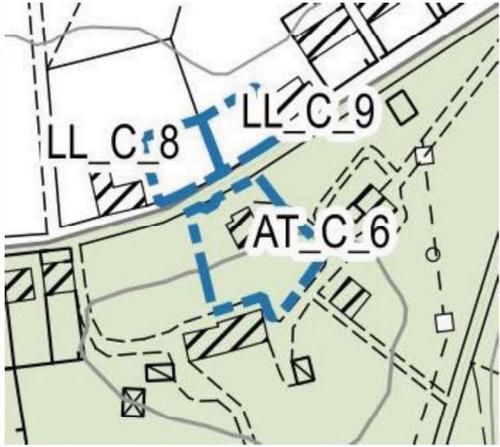


Non ricade

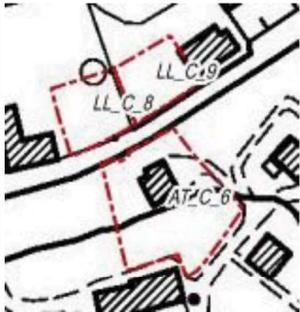
<p><b>lett.i)</b> Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 ( art.142. c.1, lett. i, Codice)</p>		<p><b>Non ricade</b></p>
<p><b>lett.f)</b> I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna1 dei parchi ( art.142. c.1, lett. f, Codice)</p>		<p><b>Non ricade</b></p>

**BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004**

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

	<p><b>La zona di trasformazione già edificata ed inserita come area di riqualificazione non ricade nel perimetro del vincolo</b></p> <p>Al fine di preservare inalterati i caratteri dei luoghi l'intervento di riqualificazione prevede la possibilità di demolizione con l'eventuale frazionamento delle unità abitative lasciando ampio spazio verde di pertinenza in modo da non saturare le visuali già compromesse dall'edificato circostante.</p>	<p><b>L'area ricade all'interno del vincolo</b></p>
--	--	---

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**

	<p><b>COERENZA CON IL VINCOLO</b></p> <p>L'area oggetto di riqualificazione non presenta beni architettonici tutelati e si colloca in un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.</p>	<p><b>Non ricade</b></p>

**PIT/PPR - SCHEDE D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**

**INVARIANTI**

**Invariante I**

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

**NON PERTINENTE**

Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa

**Invariante II**

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

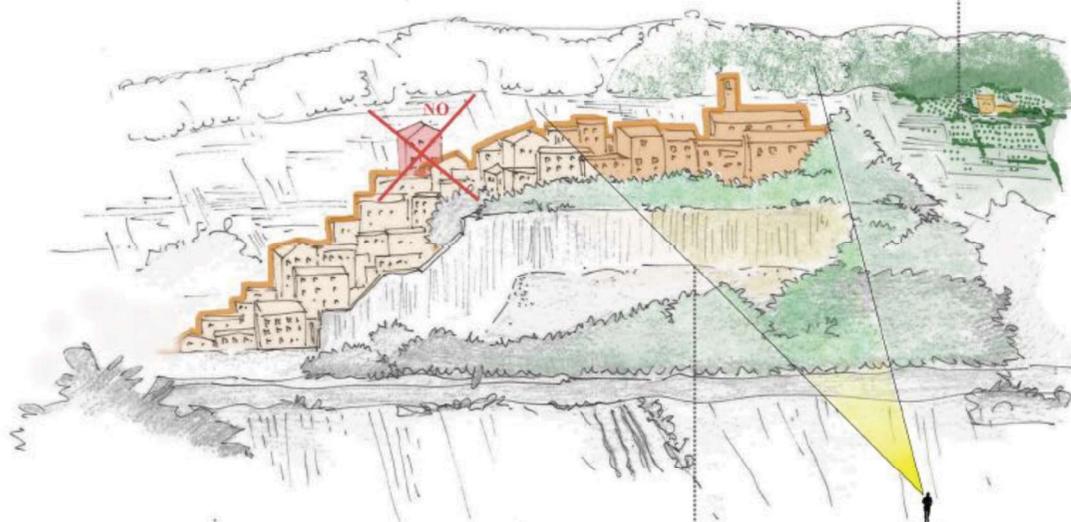
<p>Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.</p>		<p><b>NON PERTINENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.</p>
<p><b>Invariante III</b> <i>Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</i></p>		
<p>Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico</p>		<p><b>NON PERTINENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.</p>
<p><b>Invariante IV</b> <i>I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali</i></p>		
<p>Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici culturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici</p>		<p><b>NON PERTINENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.</p>
<p><b>DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE</b></p>		
<p><b>Obiettivo 1</b> Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo</p>		
1.1	<p>Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoltori residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.</p>
1.2	<p>Tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana che non intaccano su tale risorsa.</p>
1.3	<p>Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;</p>	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Essendo un'area già trasformata all'interno del tessuto urbano il PO promuove azioni di riqualificazione volte al miglioramento della qualità urbana.</p>
1.4	<p>evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
1.5	<p>evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto all' maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>
1.6	<p>assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.</p>	<p><b>NON PERTINENTE</b></p>

<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Padule del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutture lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi inediti e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e rappresenta un intervento di riqualificazione al fine di migliorare la qualità urbana.
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai baluardi fiorentini e agli altri borghi fortificati del dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento di riqualificazione non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area inserita come intervento di riqualificazione non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'area come intervento di riqualificazione si pone l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e dare uniformità ad un tessuto residenziale connotato da una molteplicità di tipi edilizi.
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutture ecologiche e paesaggistiche articolate e continue;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolare modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

**PERTINENTE**

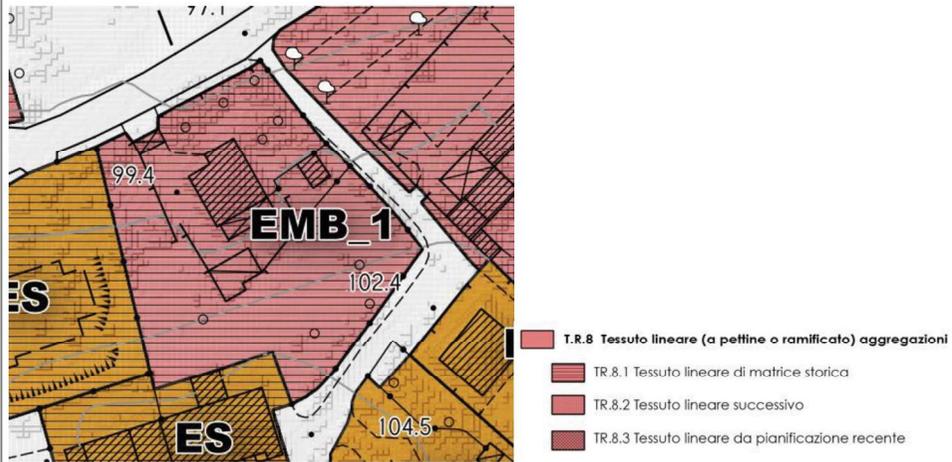
L'area si colloca al margine ovest del territorio urbano del capoluogo, in area di crinale. Si configura come intervento congruo alle prescrizioni della norma figurata in quanto lascia l'area di pertinenza permette di lasciare ampie superfici libere e la ricostruzione prevista dalla scheda vincola in altezza le nuove volumetrie.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare

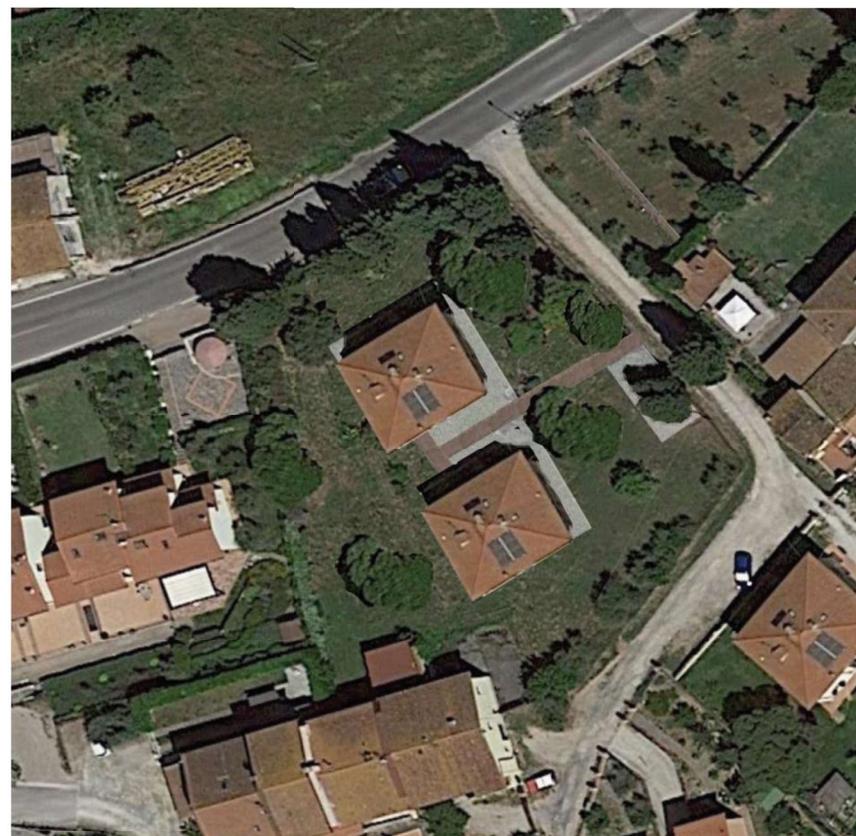


## STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



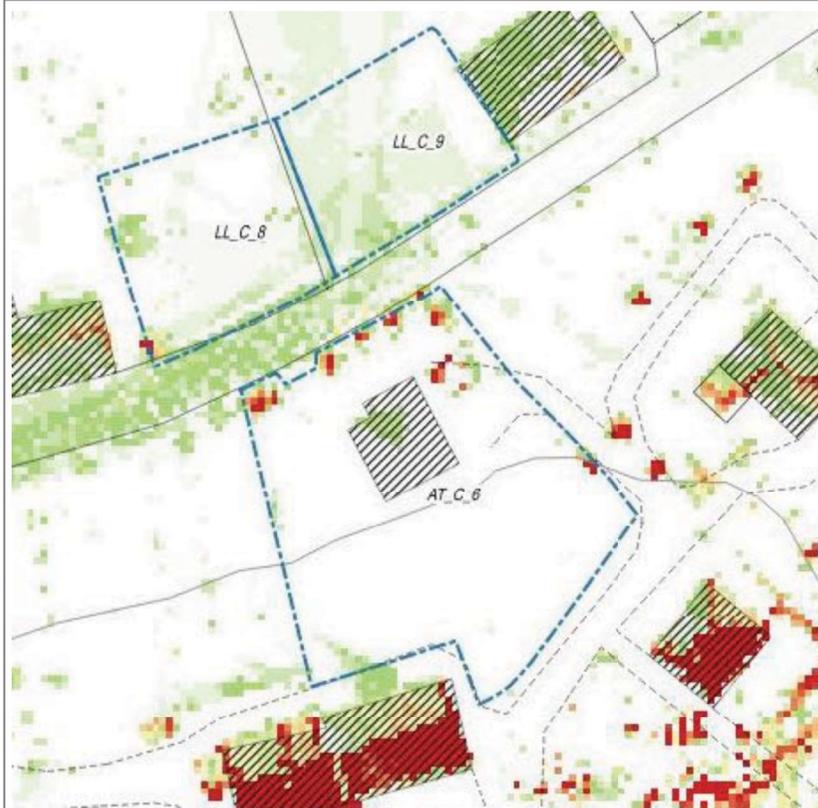
TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

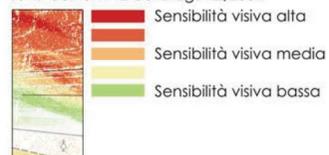
## STUDIO DEI CARATTERI VISUALI

### ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO



### CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando poco percepibile anche se collocata sul crinale rimane all'interno di un sistema urbano disomogeneo che non permette varchi visivi verso il territorio rurale a sud.

Area di trasformazione

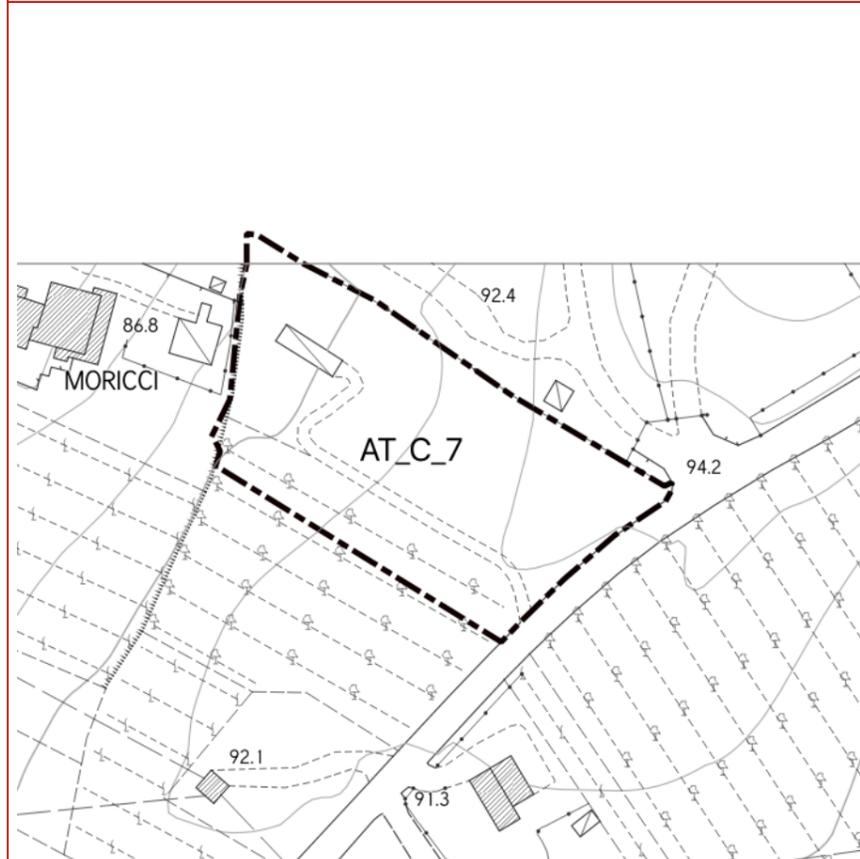
AT\_C\_7

**CERRETO - Via Leonardo da Vinci**

Previsione fuori dal perimetro urbano approvata dalla conferenza di copianificazione del 3 ottobre 2019

Nuova previsione

**Inquadramento cartografico dell' area**



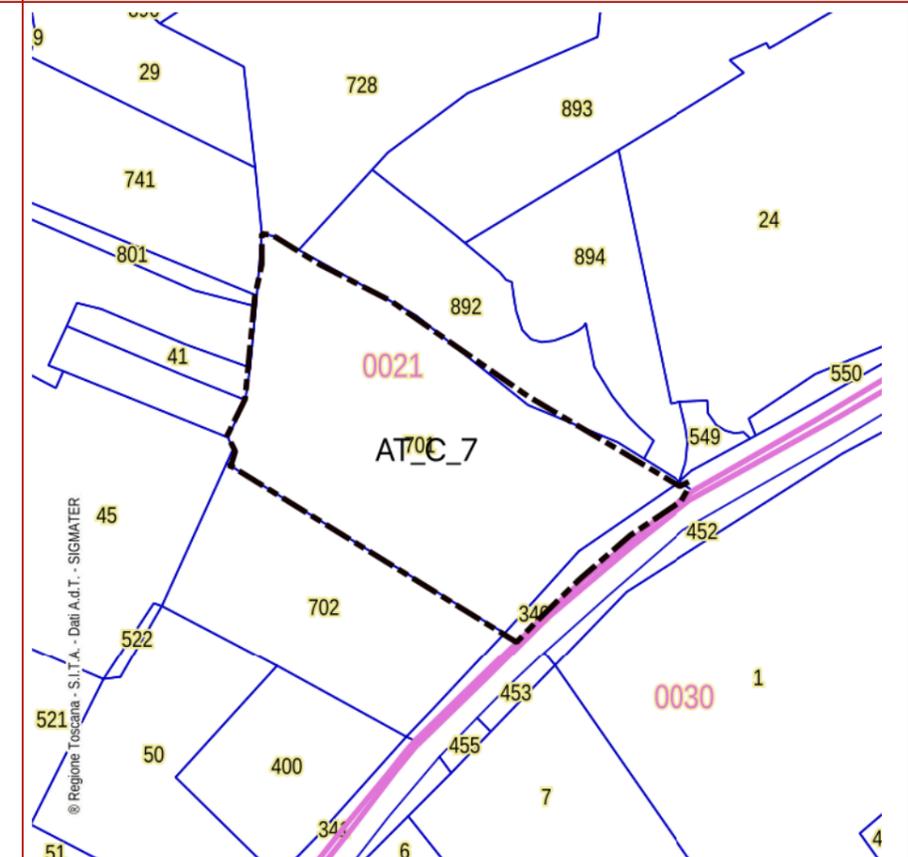
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**Inquadramento su ortofoto dell' area**



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**Inquadramento catastale dell' area**



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGis su servizio WMS Regione Toscana.

**DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIO FONDIARIA**

Sf = 4043 mq

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area oggetto della scheda è situata all'esterno del tessuto urbano di Cerreto Guidi. Rappresenta una delle poche aree pianeggianti con posizione strategica per l'accesso al centro storico.

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1N Territorio Urbanizzato



## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Area campeggio attrezzata per la sosta massimo 72 ore di camper, roulotte e tende

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

## PRESCRIZIONI

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

le piazzole e gli spazi di manovra e di collegamento interni all'area sosta camper dovranno essere realizzati con materiali compatibili rispetto al contesto, evitando soluzioni impermeabilizzanti e irreversibili. Dovranno essere attrezzate con apposite torrette o colonnine per il collegamento alla rete elettrica, a cui potranno allacciarsi contemporaneamente fino a un massimo di n.2 utenze

L'area sosta camper dovrà essere dotata dei seguenti servizi:

- un sistema di controllo degli accessi
- impianto di illuminazione
- locali adibiti a servizi igienici
- camper service automatizzato con casa automatica: pozzetto di carico e scarico con apposita corsia di accesso in cemento e vasca centrale autopulente in acciaio, con a fianco una colonnina multifunzione dotata di un punto di scarico per il wc chimico portatile e del necessario per la relativa gestione dell'area carico-scarico e lavaggio
- tre postazioni per l'approvvigionamento dell'acqua potabile - un'area pic-nic

L'accesso all'area deve essere predisposto dalla viabilità esistente in modo da non alterare la struttura del paesaggio.

## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

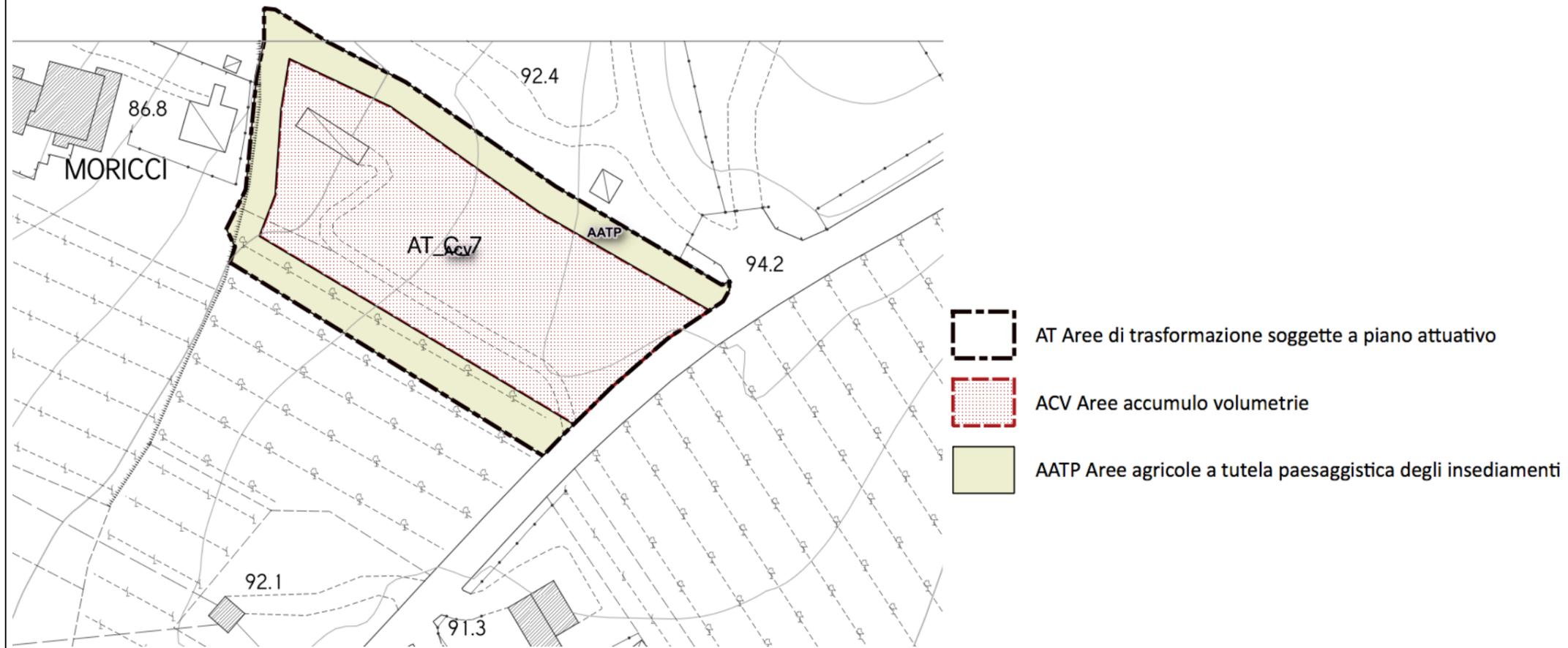
S.E.= 200 mq

Per le strutture a supporto

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Attuazione intervento tramite Piano Attuativo

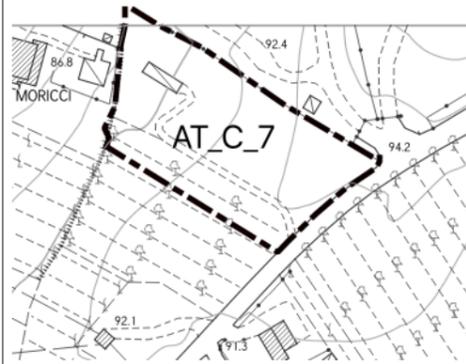
# SCHEMA INDICATIVO DI PIANO



**QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO**

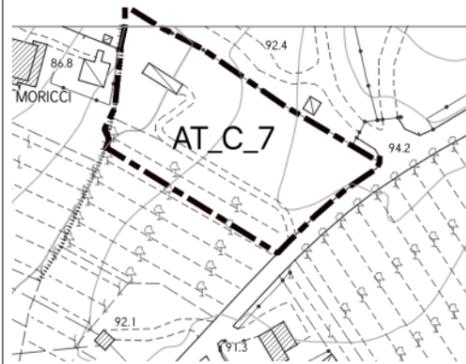
**AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004**

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



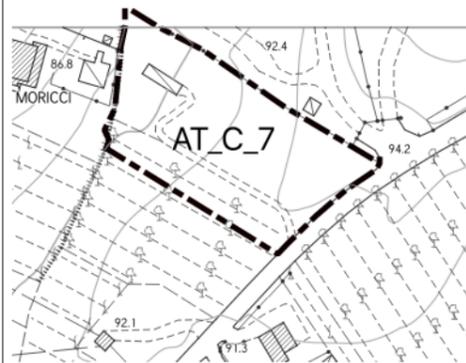
**Non ricade**

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)



**Non ricade**

**lett.f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi ( art.142. c.1, lett. f, Codice)



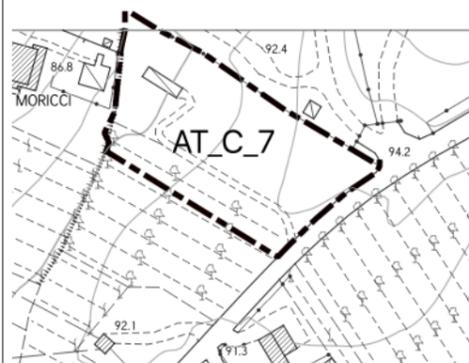
**Non ricade**

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



**Non ricade**

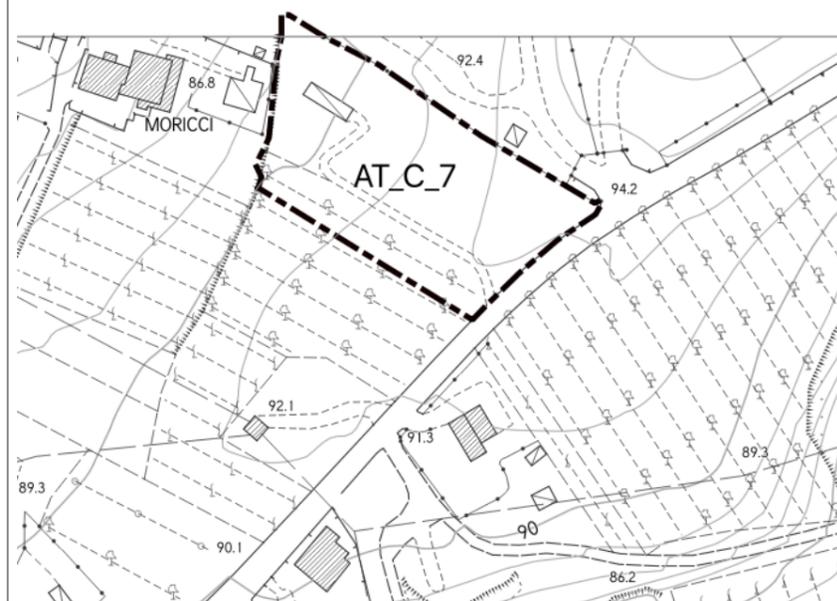
**lett.i)** Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 ( art.142. c.1, lett. i, Codice)



**Non ricade**

**BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004**

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.



**La zona di trasformazione risulta adiacenza ad un nucleo di case rurali nel territorio rurale.**

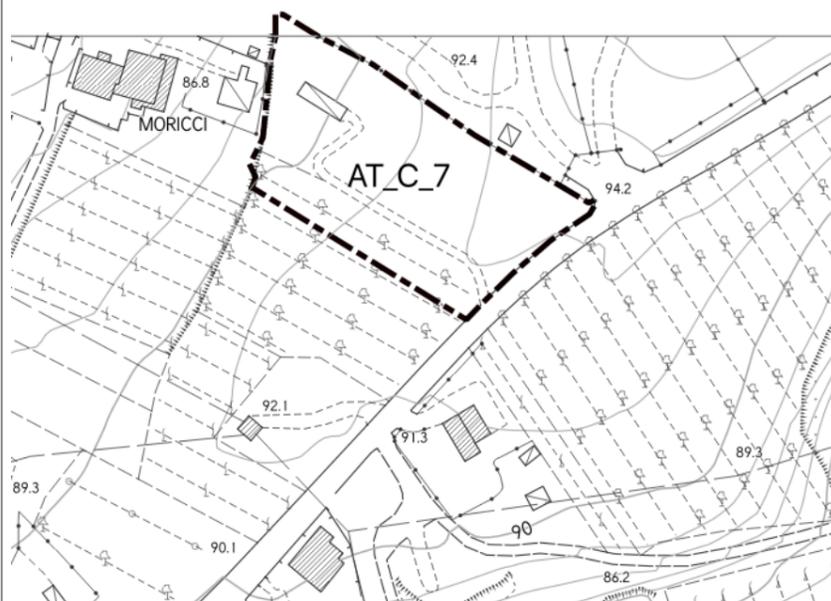
**L'area non ricade all'interno del vincolo**

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**

**COERENZA CON IL VINCOLO**

L'area oggetto di riqualificazione non presenta beni architettonici tutelati e si colloca in un'area residenziale pianificata di recente realizzazione.

**Non ricade**



**PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**

**INVARIANTI**

**Invariante I**

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

**NON PERTINENTE**

**Invariante II**

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

**NON PERTINENTE**

**Invariante III**

*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

**NON PERTINENTE**

**Invariante IV**

*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

**NON PERTINENTE**

**DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

**Obiettivo 1** Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento riguarda la creazione di aree sosta camper realizzate nel rispetto del paesaggio attraverso soluzioni tecniche che creino superfici impermeabili
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	<b>NON PERTINENTE</b> In ogni caso l'intervento tutela i varchi visivi di crinale
1.3	Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5	evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.6	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b>
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b>
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca la struttura di nuclei e aggregati storici
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'intervento intende favorire lo sviluppo turistico ecosostenibile
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca colture presenti
3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade pur ricadenti fuori il territorio urbano mantiene inalterata la struttura degli oliveti e delle colture presenti
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento configurandosi esclusivamente come predisposizione di aree sosta non incide sulla qualità ecosistemica del territorio
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b>

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

**PERTINENTE**

L'area si colloca al di fuori del territorio urbano del capoluogo, in area di crinale. Si configura come intervento congruo alle prescrizioni della norma figurata in quanto la realizzazione di piazzole di sosta non altera i caratteri percettivi e le soglie del contesto.

**PIT/PPR -ALLEGATO 2PIT/PPR**

**“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”**

**ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO**

**TESSUTO**

**FUORI DAL TESSUTO URBANO SOGGETTA A COPIANIFICAZIONE COME SOPRA**

## STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO

CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando avere una sensibilità visiva percettiva bassa. Inoltre essendo un'area destinata alla sosta non si realizzeranno blocchi visivi tali da ostacolare la percezione del paesaggio circostante.

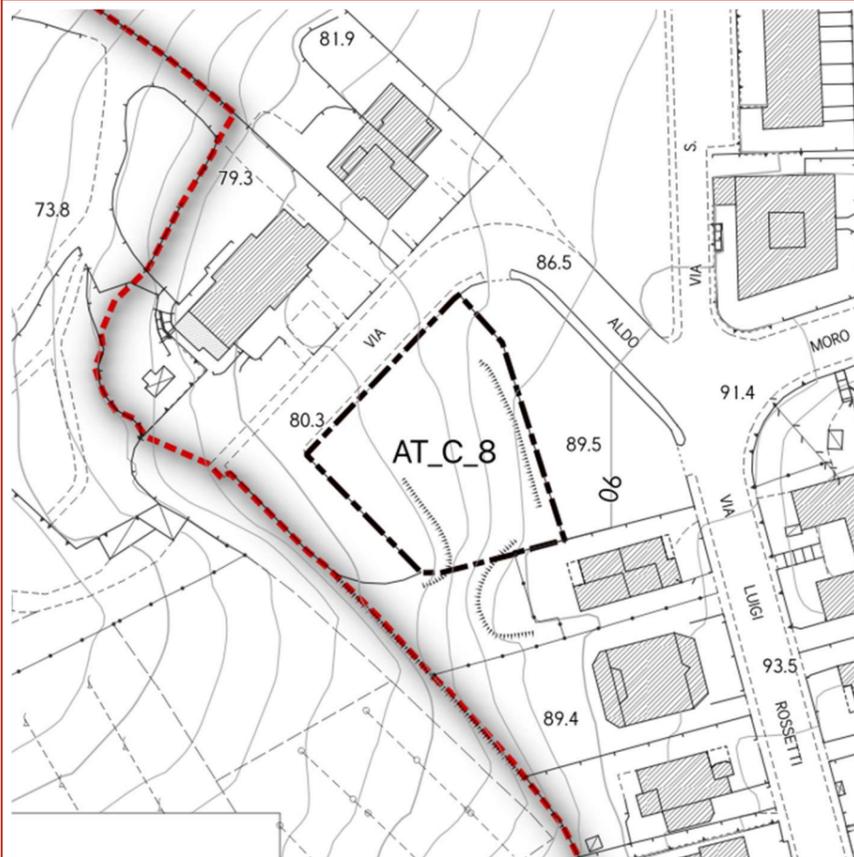
Area di trasformazione

AT\_C\_8

CERRETO - Loc. San Zio - Via Sandro Pertini

LOTTO DI COMPLETAMENTO

### Inquadramento cartografico dell'area



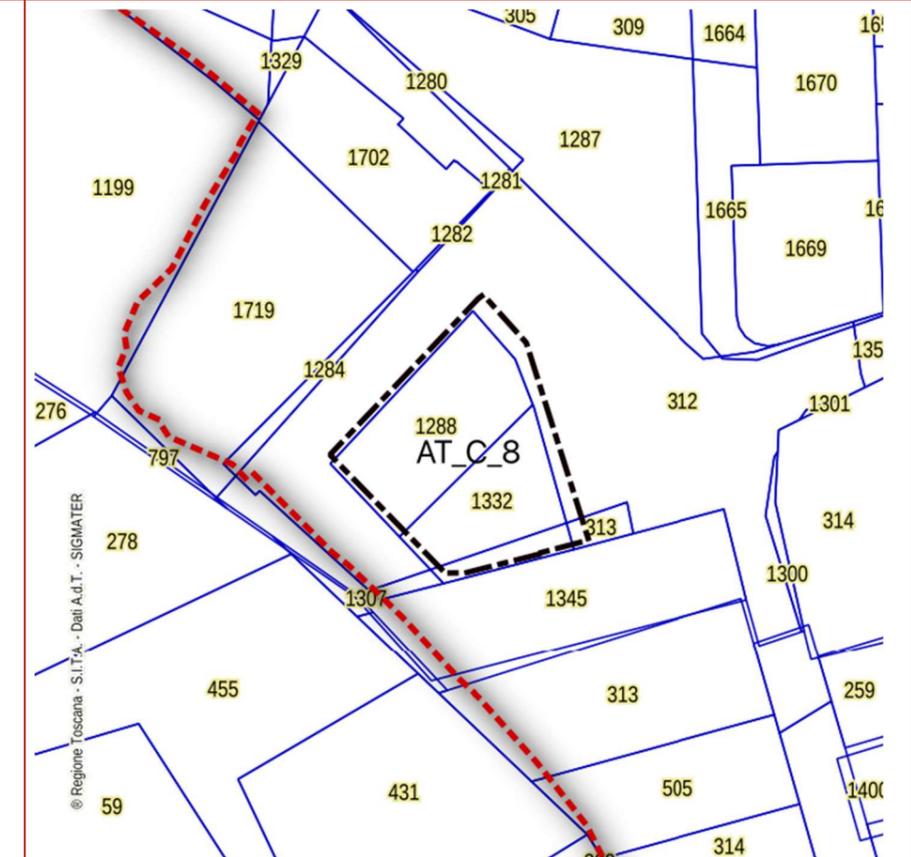
Estratto cartografico inquadramento su DBT 2K. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento su ortofoto dell'area



Estratto cartografico inquadramento su ortofoto AGEA 2019. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

### Inquadramento catastale dell'area



Estratto cartografico inquadramento catastale. Elaborazione QGIS su servizio WMS Regione Toscana.

### DIMENSIONAMENTO DELL'AREA - SUPERFICIO TERRITORIALE

ST = 1.834 mq

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della scheda è situata al margine del tessuto urbano di recente edificazione a prevalente funzione residenziale all'entrata di Cerreto Guidi. Rappresenta la ricucitura di un'edificazione di recente realizzazione. L'area ricade all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

## INQUADRAMENTO DA PO

## TAV.1 Territorio Urbanizzato



## DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

ACV = 880 mq  
S.E. (Nuova edificazione) = 750 mq  
Superficie Coperta (S.C.) = 400 mq  
H max = come edifici limitrofi

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tipo edilizio: EP

## PRESCRIZIONI

Allineamento fronte strada parallelo all'edificio a nord-ovest.

Al fine di ridurre gli impatti delle trasformazioni sull'ambiente si prescrive quanto segue:

### Componente suolo

Utilizzare per le superfici pavimentate del resede di pertinenza modalità costruttive che riducano l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

### Componente acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa nonché adeguati strumenti per il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui.

### Risparmio energetico

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici:

- utilizzazione di fonti di energia rinnovabile ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- realizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive al fine di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffreddamento dei locali;
- utilizzare sistemi a basso consumo energetico per l'illuminazione esterna.

Al fine di garantire la salvaguardia dei caratteri indennitari del contesto paesaggistico di inserimento si richiede particolare attenzione alla fascia nord dell'area per quanto riguarda gli interventi di sistemazione ambientale che devono rispettare la morfologia del suolo e le specie autoctone del luogo.

La realizzazione delle volumetrie è vincolata alla cessione delle aree di "strade e parcheggi" e "verde pubblico" nella planimetria allegata AREE DA CEDERE compresi i sottoservizi previo intervento iniziale manutentivo.

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, la cui convenzione preveda la cessione alla Pubblica Amministrazione come precisato nelle prescrizioni. La convenzione con la P.A. dovrà stabilire l'effettiva quantificazione dell'area da cedere gratuitamente per "strade e parcheggi" e "verde pubblico" ed eventualmente interventi eccedenti la manutenzione potranno avvenire a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

# SCHEMA INDICATIVO DI PIANO

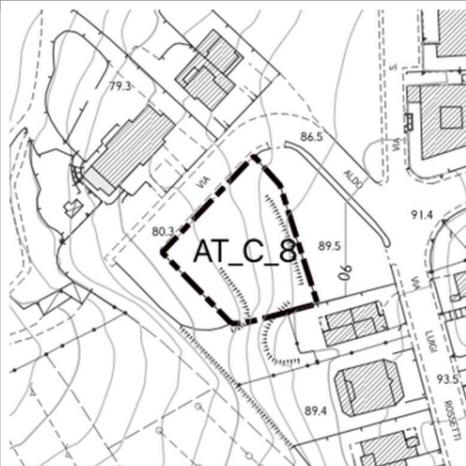


-  AT Area soggetta a PUC
-  ACV Aree accumulo volumetrie
-  APNE Altre aree pertinentenziali non edificabili

## QUADRO VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

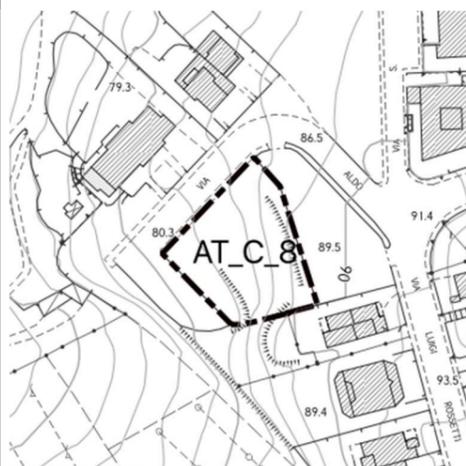
### AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 DEL COMMA 1 DEL D.LGS N.42/2004

**lett. b)** Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)



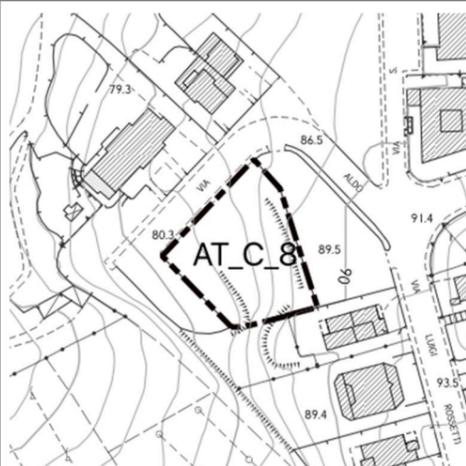
**Non ricade**

**lett.c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)



**Non ricade**

**lett.f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)



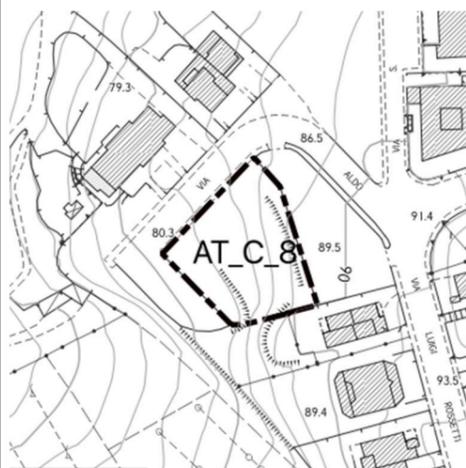
**Non ricade**

**lett.g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)



**Non ricade**

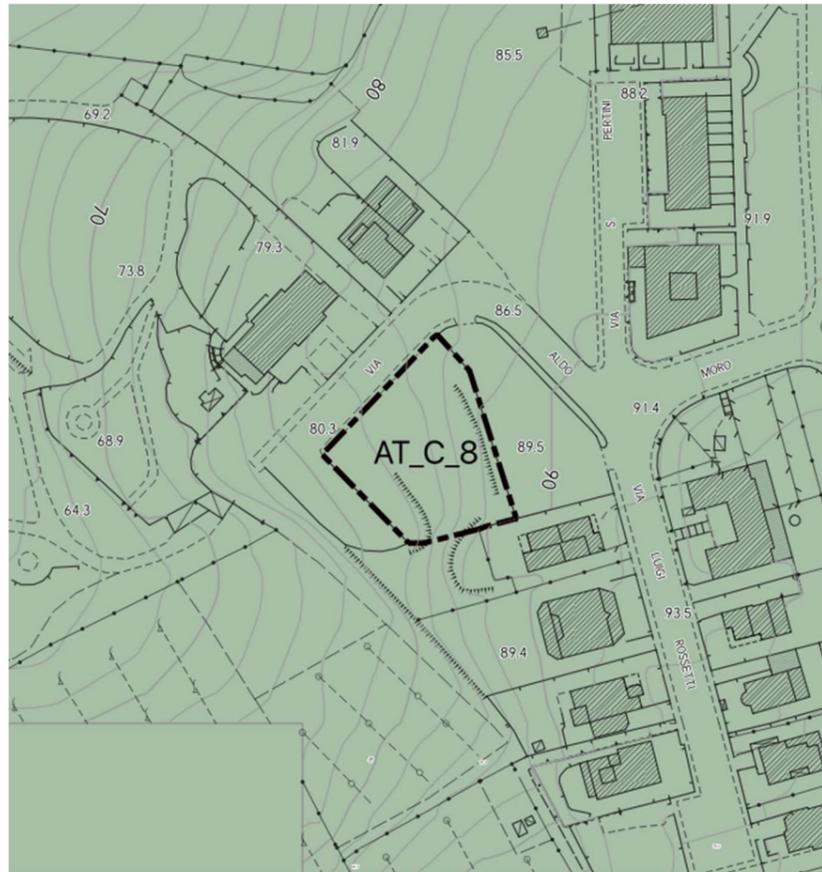
**lett.i)** Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)



**Non ricade**

## BENI PAESAGGISTICI AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS N.42/2004

Aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico". Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, con DM 25 luglio 2018.

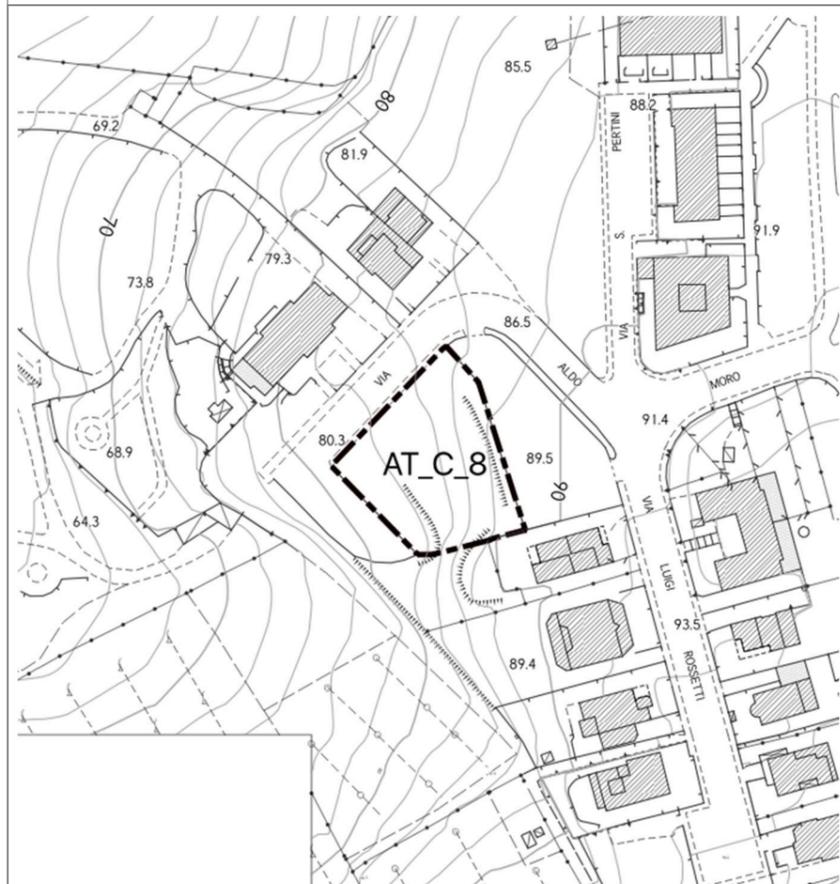


### L'area ricade all'interno del vincolo

Nonostante l'area ricada all'interno del vincolo, l'intervento si configura quale completamento del tessuto insediativo di recente formazione, qualificandosi come lotto intercluso all'interno del tessuto urbano, limitando le altezze a quelle dei fabbricati limitrofi.

Si specifica che l'area più esterna e a contatto con il territorio rurale è destinata a verde pubblico e quindi ad area ricreativa collettiva priva di nuova edificazione.

**BENI ARCHITETTONICI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS N.42/2004**



**COERENZA CON IL VINCOLO**  
L'area in oggetto non presenta beni architettonici tutelati.

**Non ricade**

**PIT/PPR - SCHEDA D'AMBITO N.05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore**

**INVARIANTI**

**Invariante I**

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. ... Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida. Sui rilievi del Montalbano sono presenti aree soggette a fenomeni di instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza di litologie appartenenti ai sistemi della Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane e sulle Unità Liguri... Anche sui sistemi della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti e Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate sono presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d'acqua per erosione di sponda; in questi sistemi è inoltre significativa l'erosione del suolo.

**NON PERTINENTE**

**Invariante II**

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il consumo di suolo, accentuato nelle zone di pianura, porta ad una contrazione delle aree agricole di pianura e alla frammentazione di quelle boschive; questo rappresenta un pericolo soprattutto per gli ecosistemi umidi che caratterizzano l'ambito. Gli assi stradali con rilevante effetto barriera come la strada SS 436 "Francesca" risultano un rilevante elemento di frammentazione ecologica per esempio tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni.

**NON PERTINENTE**

**Invariante III**

*Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Formazione di grandi conurbazioni lineari continue, i nuovi insediamenti allineati lungo la S.R. 436 Francesca ai piedi del Montalbano; degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti; depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale; scivolamento a valle dei centri collinari; presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale; abbandono della cura dei paesaggi fluviali; concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico

**NON PERTINENTE**

**Invariante IV**

*I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici

**NON PERTINENTE**

**DISCIPLINA D'USO: OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

**Obiettivo 1** Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

1.1	Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento riguarda il completamento di un'area già pianificata e urbanizzata
1.2	Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	<b>NON PERTINENTE</b> In ogni caso l'intervento tutela i varchi visivi di crinale
1.3	Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.4	evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.5	evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	<b>NON PERTINENTE</b>
1.6	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	<b>NON PERTINENTE</b>
<b>Obiettivo 2</b> Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"		
2.1	tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e si configura come lotto intercluso di completamento
2.2	attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e si configura come lotto intercluso di completamento
2.3	salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e si configura come lotto intercluso di completamento
<b>Obiettivo 3</b> Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli		
3.1	tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca la struttura di nuclei e aggregati storici
3.2	salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca nessun carattere storico-architettonico presente
3.3	tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infra-strutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non modifica gli assetti viari storici
3.4	favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	<b>PERTINENTE</b> L'intervento intende favorire la permanenza della popolazione nel centro di crinale garantendo standard qualitativi alti
3.5	perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento non intacca colture presenti

3.6	favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano e si configura come lotto intercluso di completamento
3.7	promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quaternari a litologie alternate);	<b>NON PERTINENTE</b> L'area in territorio urbano non altera la struttura degli oliveti e delle colture presenti poiché la superficie risulta già inserita all'interno di una zona pianificata e urbanizzata
3.8	tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	<b>NON PERTINENTE</b> L'intervento essendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non incide sulla qualità ecosistemica del territorio
3.9	attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione controllando la diffusione di specie alloctonee degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	<b>NON PERTINENTE</b> L'area ricade in territorio urbano

**PIT/PPR -SCHEDA D'AMBITO N. 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore - DISCIPLINA D'USO. NORME FIGURATE**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

**PERTINENTE**

L'area si colloca internamente al territorio urbano del capoluogo, all'entrata del paese sulla parte finale del crinale a sud crinale. Si configura come intervento congruo alle prescrizioni della norma figurata in quanto la realizzazione della nuova edificazione preserva varchi visivi e un'ampia porzione di spazio a verde.

“Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”

ESTRATTO TAVOLA “MORFOTIPI URBANI “ del PO

TESSUTO

T.R.8 Tessuto lineare



STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

STATO SENZA TRASFORMAZIONE



TRASFORMAZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI



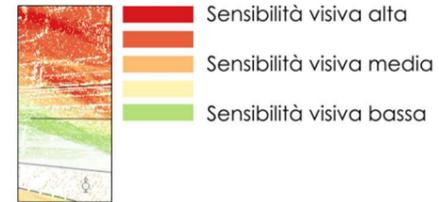
## STUDIO DEI CARATTERI VISUALI

### ESTRATTO TAVOLA "POTENZIALITÀ SCENICO VISIVA" del PO



### CLASSE DI POTENZIALE

Sensibilità visiva - aree che rientrano maggiormente nei quadri visivi dai punti di vista tutelati dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004



La zona dell'area di trasformazione risulta presente in pochi quadri visivi dai punti di osservazione della vincolistica, risultando avere una sensibilità visiva percettiva bassa. Inoltre essendo un'area all'interno di una zona già urbanizzata il progetto dovrà fare attenzione nel non creare blocchi visivi tali da ostacolare la percezione del paesaggio circostante.

## Indice

1. Cerreto Guidi – Verde pubblico, viabilità e parcheggio pubblico (Sanzio) .....	2
---	---

## 1. Cerreto Guidi – Verde pubblico, viabilità e parcheggio pubblico (Sanzio)

Estratto CTR – scala 1:3.000



Estratto catasto: F.28, P. 305, 309, 312, 313, 1287, 1300, 1301, 1302, 1303, 1351, 1361  
F.29, P. 266, 269

