

# Comune di Castelfranco Piandiscò

Provincia di Arezzo

## PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile GIS

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

**GEOPROGETTI Studio Associato**

**Geol. Emilio Pistilli**

Studi geologici



**Sorgente Ingegneria**

studio tecnico associato

**Ing. Luca Rosadini**

**Ing. Leonardo Marini**

Studi idraulici

**Ing. Jacopo Taccini**

Collaborazione studi idraulici

**PFM srl. Società tra professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli**

Collaborazione studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Arch. Alessandro Melis**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**Dott. Enzo Cacioli**

Sindaco

**Caterina Galli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Luigi Moffa**

Responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



## All. B

### Normativa Urbanistica Specifica

Adottato con Del. C.C. n. del.

Approvato con Del. C.C. n. del.

**Giugno 2023**

## **INDICE**

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<b>DISCIPLINA GENERALE PER INTERVENTI RQ.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Loc. Castelfranco di Sopra.....</b>	<b>5</b>
ID 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi.....	6
ID 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi.....	10
ID 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi.....	14
ID 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	18
PUC 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Le Balze.....	22
PUC 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via del Moro Bianco.....	28
PUC 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Alfio Ardinghi.....	34
PUC 1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Alcide De Gasperi.....	39
PUC 1.6 Loc. Castelfranco di Sopra – Via di Caspri.....	43
AT-R 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via le Balze.....	49
RQ 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	56
RQ 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Divisione Garibaldi.....	61
RQ 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Divisione Garibaldi.....	66
RQ 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	71
RQ 1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	76
RQ 1.6 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	81
<b>2. Loc. Pian di Scò.....</b>	<b>89</b>
ID 2.1 Loc. Pian di Scò – Via Boccaccio.....	90
ID 2.2 Loc. Pian di Scò – Via Alcide de Gasperi.....	94
ID 2.3 Loc. Pian di Scò – Via Mascagni.....	98
ID 2.4 Loc. Pian di Scò – Via Palagio.....	101
ID 2.5 Loc. Pian di Scò – Via Palagio.....	104
ID 2.6 Loc. Pian di Scò – Via Giuseppe Impastato.....	107
PUC 2.1 Loc. Pian di Scò – Via Peter Russel.....	110
PUC 2.2 Loc. Pian di Scò – Via Dante Alighieri.....	115
PUC 2.3 Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda.....	120
PUC 2.4 Loc. Pian di Scò – Via Gandhi.....	125
PUC 2.5 Loc. Pian di Scò – Via di Casalivo.....	129
PUC 2.6 Loc. Pian di Scò – Via Luigi Galvani.....	135
PUC 2.7 Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda.....	139

PUC 2.8 Loc. Pian di Scò – Via Roma.....	145
PUC 2.9 Loc. Pian di Scò – Via Palagio.....	150
PUC 2.10 Loc. Pian di Scò – Via Palagio.....	156
PUC 2.11 Loc. Pian di Scò – Viale Marconi.....	162
PUC 2.12 Loc. Pian di Scò – Via F. Garbaglia.....	168
PUC 2.13 Loc. Pianacci.....	174
PUC 2.14 Loc. Pianacci.....	178
PUC*2.15 Loc. Pianacci.....	183
RQ 2.1 Loc. Pian di Scò – Via del Macello.....	189
RQ 2.2 Loc. Pian di Scò – Via Monamea.....	196
<b>3. Loc. Faella.....</b>	<b>200</b>
ID 3.1 Loc. Faella – Via dell’Asilo.....	201
PUC 3.1 Loc. Faella – Via Molina.....	205
AT* 3.1 Loc. Faella – SP9 Fiorentina.....	211
RQ 3.1 Loc. Faella – Via dello Stagi.....	218
RQ 3.2 Loc. Faella – Via Giovanni XXIII.....	224
OP* 3.1 Loc. Faella – Via dell’Artigianato.....	231
<b>4. Loc. Vaggio.....</b>	<b>236</b>
ID 4.1 Loc. Vaggio – Via Emilia.....	237
PUC 4.1 Loc. Failla.....	241
<b>5. Loc. Matassino.....</b>	<b>247</b>
ID 5.1 Loc. Matassino – Via della Fornace.....	248
RQ 5.1 Loc. Matassino – Via M. Buonarroti.....	252
<b>6. Loc. Ontaneto - Montalpero.....</b>	<b>258</b>
PUC 6.1 Loc. Montalpero.....	259
<b>7. Loc. Il Pino.....</b>	<b>265</b>
PUC 7.1 Loc. Il Pino, SP9 Fiorentina.....	266
<b>8. Loc. Certignano.....</b>	<b>272</b>
AT 8.1 Loc. Certignano – SP1 Setteponti.....	273
AT 8.2 Loc. Certignano – SP1 Setteponti.....	280
<b>10. Loc. Pulicciano.....</b>	<b>286</b>
PUC 10.1 Loc. Pulicciano.....	287
<b>11. Loc. Botriolo.....</b>	<b>293</b>
ID 11.1 Loc. Botriolo.....	294
PUC 11.1 Loc. Botriolo.....	298

AT* 11.1 Loc. Chiusoli.....	304
RQ 11.1 Loc. Botriolo.....	311

## PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI

- PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**
- I nuovi carichi insediativi dovranno prioritariamente essere coerenti ai tessuti esistenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva dell'area. Dovranno altresì concorrere a riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone un elevato livello architettonico e un ottimale inserimento paesaggistico al fine di migliorare la qualità complessiva dell'area;
- I percorsi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente;
- E' richiesta la presentazione di adeguata documentazione ed elaborati che illustrino il "corretto" inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.

## DISCIPLINA GENERALE PER INTERVENTI RQ

Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione urbanistica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, per tutti gli interventi **RQ** riportati in questo documento, sono valide le seguenti disposizioni:

- a) Il contributo di costruzione potrà essere ridotto mediante apposita deliberazione dell'A.C.. Qualora contestualmente alla richiesta di riduzione del contributo di costruzione venga ricostruita una Superficie Edificabile (SE) inferiore a quella massima consentita nella Scheda Norma, è possibile iscrivere nel *registro dei crediti edilizi* quota parte della Superficie Edificabile (SE) risultante dalla differenza tra la S.E. massima consentita e la S.E. ricostruita, nel rispetto delle quote percentuali stabilite nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- b) La quota parte di Superficie Edificabile (SE) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo eccedente la Superficie Edificabile (SE) massima consentita nella Scheda Norma degli interventi RQ potrà essere iscritta nella misura massima dell'80% della SE, nel *registro dei crediti edilizi* e la stessa potrà essere riutilizzata nelle aree di atterraggio con le modalità previste dall'art. 52.2 delle NTA del PO.

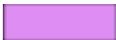
## **1. Loc. Castelfranco di Sopra**

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	734 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una **SE** massima di 115 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Nelle more dell'attuazione della presente previsione non è consentita la recinzione delle aree private nelle quali insistono le reti fognarie e le reti di scolo.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche molto superiori rispetto ai corsi d'acqua Borro di Valecchi e Torrente Faella.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.646 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Castelfranco di Sopra, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze dalle strade: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media per gran parte dell'area. Una minima porzione, nella zona Ovest del comparto ricade all'interno della classe S3, pericolosità elevata, per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche molto superiori rispetto al Borro di Valecchi.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

Infine, l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	831 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Castelfranco di Sopra, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 230 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze dalle strade: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente ad est del comparto.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili con la oliveta presente e prevedano un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S3, pericolosità elevata per gran parte dell'area in funzione di potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Una parte del comparto, posto nella zona Nord Est è ricompreso nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche molto superiori rispetto al Borro di Valecchi.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire la presenza dei depositi eluvio-colluviali e l'eventuale presenza di coltri di alterazione, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

Infine, l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

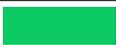
Il comparto è ubicato all'interno di una piccola vallecchia che ha origine alla quota della strada bianca che corre poco sopra. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto, allo stato attuale ed in seguito agli interventi e dovranno essere valutati i quantitativi delle acque meteoriche che possono essere raccolte all'interno di detta vallecchia. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	870 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	250 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Castelfranco di Sopra, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 250 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze dalle strade: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili con il contesto e prevedano un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media per gran parte dell'area. Una minima parte, nella zona Nord Ovest del comparto ricade all'interno della classe G4, pericolosità molto elevata.

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica, ad esclusione di una piccola zona lungo il lato Nord Ovest, ricompresa in classe S4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche molto superiori rispetto al Torrente Faella.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra , al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

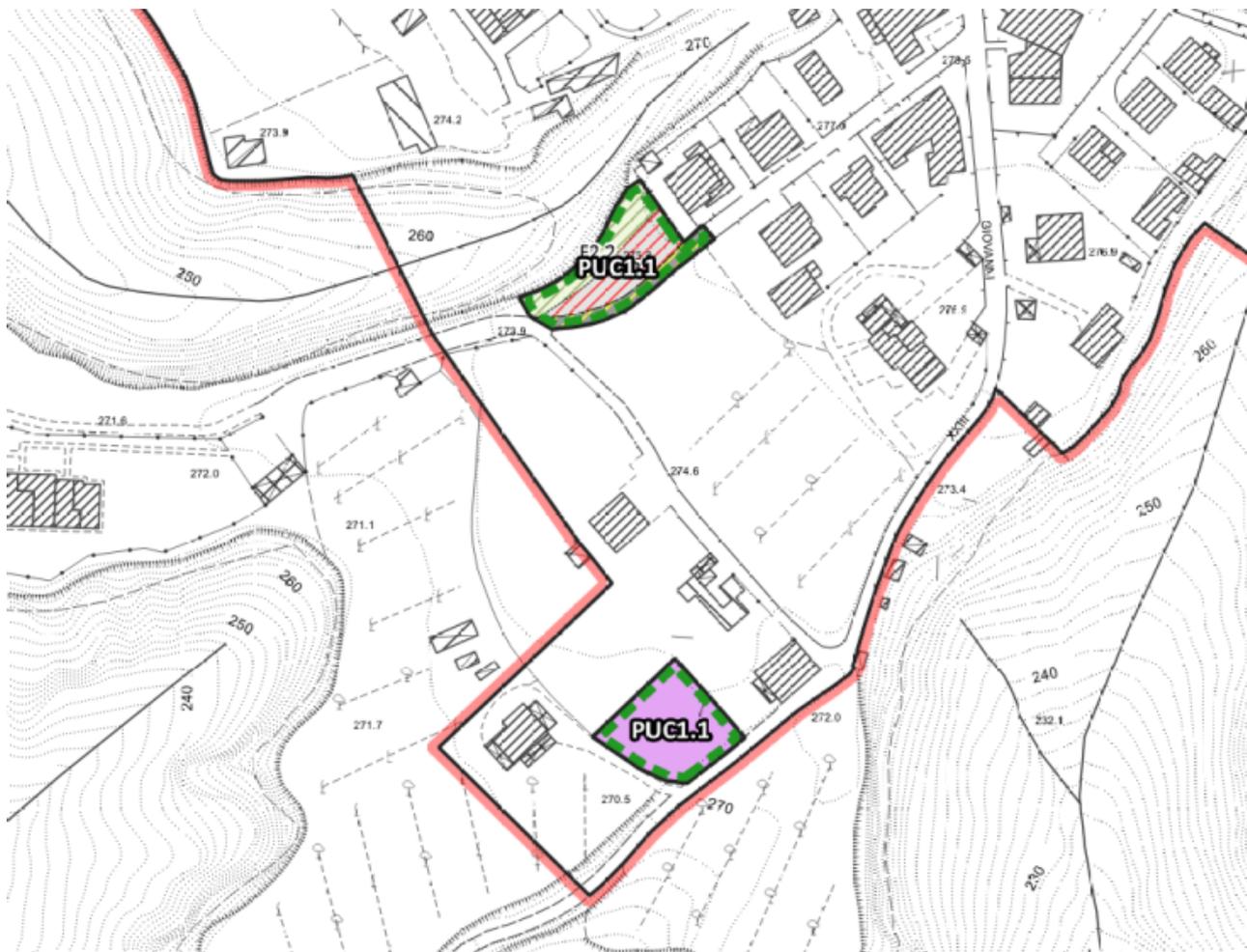
In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Nell'area ricompresa in classe G4 è prevista la sola destinazione a verde privato.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

Infine, l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

UTOE 2	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 1.1</b> Loc. Castelfranco di Sopra – Via Le Balze	



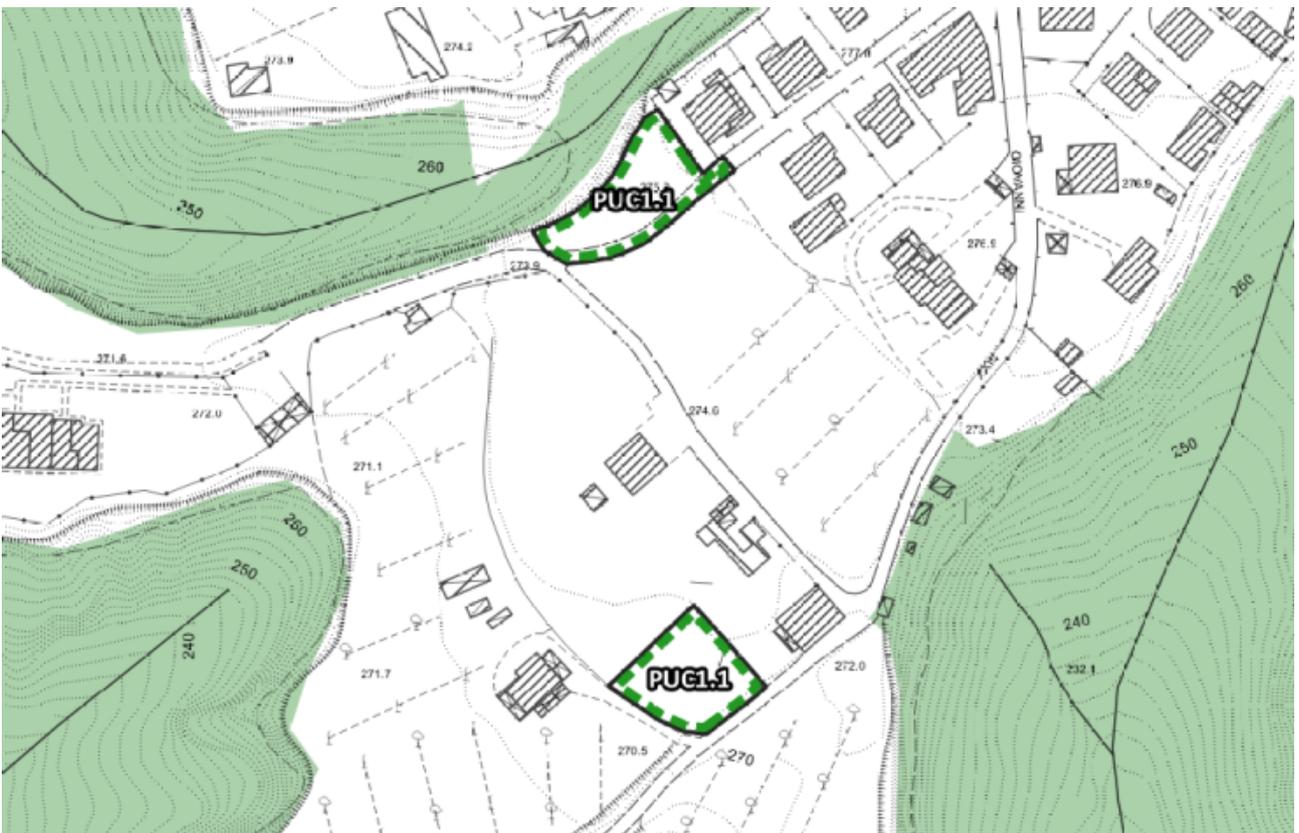
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		1.633 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		750 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		300 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	270 mq minimo (cessione dell’area alla P.A.)
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	420 mq minimo (cessione dell’area alla P.A.)
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione (cessione dell’area alla P.A.)

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Castelfranco di Sopra.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 300 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via delle balze attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica con le caratteristiche ed i materiali tipici dell'architettura rurale di zona ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.

L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire dalla viabilità esistente e prevista in adeguamento nella scheda d'intervento AT-R 1.1.

Non sono consentite rampe per l'accesso ai piani interrati. La delimitazione del lotto dovrà avvenire esclusivamente con siepi e/o staccionate in legno.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle seguenti aree per la futura realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico :

- Area per la realizzazione di Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 270 mq, in adiacenza al proseguimento di via Giovanni XXIII;
  - Area per la realizzazione di Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 420 mq, in adiacenza al parcheggio lungo strada di via Giovanni XXIII;
  - Area per la sistemazione della viabilità esistente via Giovanni XXIII. L'effettiva quantificazione dell'area interessata sarà effettuata in sede di
-

-----  
stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria cessione gratuita alla P.A. delle aree sopra indicate per realizzazione di opere di interesse pubblico con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la maglia agraria storicizzata e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni);
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - necessità di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica della porzione del comparto posto più a Nord corrisponde in massima parte alla classe di pericolosità media G2, ad esclusione di una stretta fascia lungo il lato Nord Ovest che è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata. La porzione del comparto posto a Sud ricade interamente nella classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica della porzione del comparto posto più a Nord corrisponde in massima parte alla classe di pericolosità media S2, ad esclusione di una stretta fascia lungo il lato Nord Ovest che è ricompresa nella classe S4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

La porzione del comparto posto a Sud ricade interamente nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la porzione Nord del comparto si pone ad una quota superiore di almeno 5 metri rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua AV9783.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area nord è prevista la sola destinazione a verde pubblico.

Per la zona nord del comparto, a supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità, in modo da ubicare l'area destinata a parcheggio pubblico in condizioni di sicurezza.

Per la porzione sud del comparto, l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.3</b> Loc. Castelfranco di Sopra – Via del Moro Bianco	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		1.693 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.195 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		360 mq + 50% derivante dalla riqualificazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	90 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	400 mq minimo

	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	--------------------------	--

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>
-------------------------

	Area accentrato edificato
---	---------------------------



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una **SE** massima di 360 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Nelle more dell'attuazione della presente previsione non è consentita la recinzione delle aree private nelle quali insistono le reti fognarie e le reti di scolo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 90 mq, lungo via Moro Bianco
- Percorso pedonale pubblico, nell'area indicata come **F2.2**, di collegamento tra via del Moro Bianco e l'area a verde pubblico esistente su Via Mario Benedetti, di larghezza non inferiore a 2 mt. Il tracciato riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'intervento è inoltre subordinato alla cessione della quota in proprietà del verde pubblico di progetto (F2.2), per una superficie minima pari a 400 mq, alla

---

-----  
Amministrazione Pubblica.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la struttura agraria ;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - necessita di adeguamento e previsione di aree/tracciato per la mobilità lenta (viabilità pedonale)
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Alfio Ardinghi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		774 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		420 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		350 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		70 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	30 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una **SE** massima di 350 mq, **IC** pari al 70%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare o trifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), per una quantità minima di 30 mq.
- Viabilità di completamento, come indicato da schema progettuale, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- necessita di adeguamento e previsione di aree per la mobilità e la sosta
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

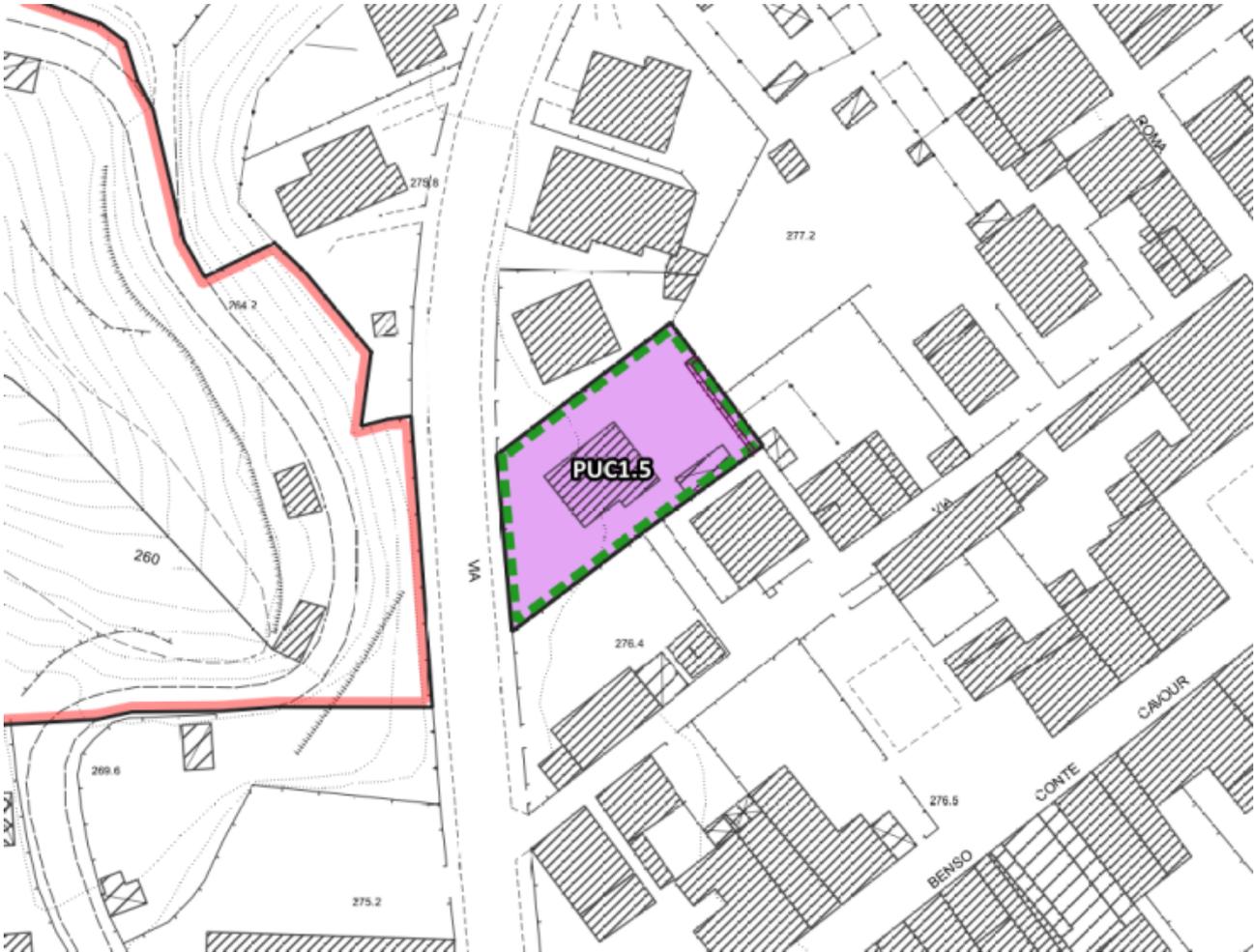
### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

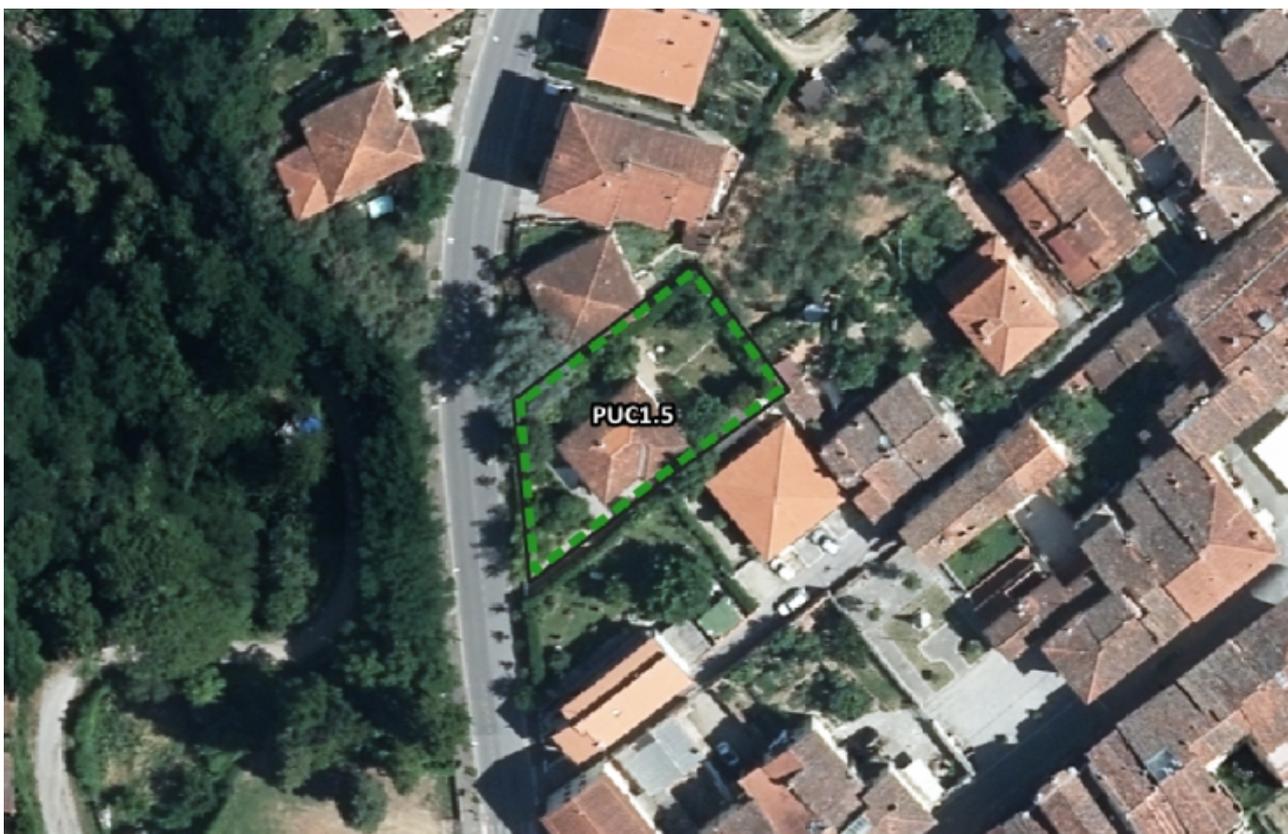
L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Alcide De Gasperi</b>	

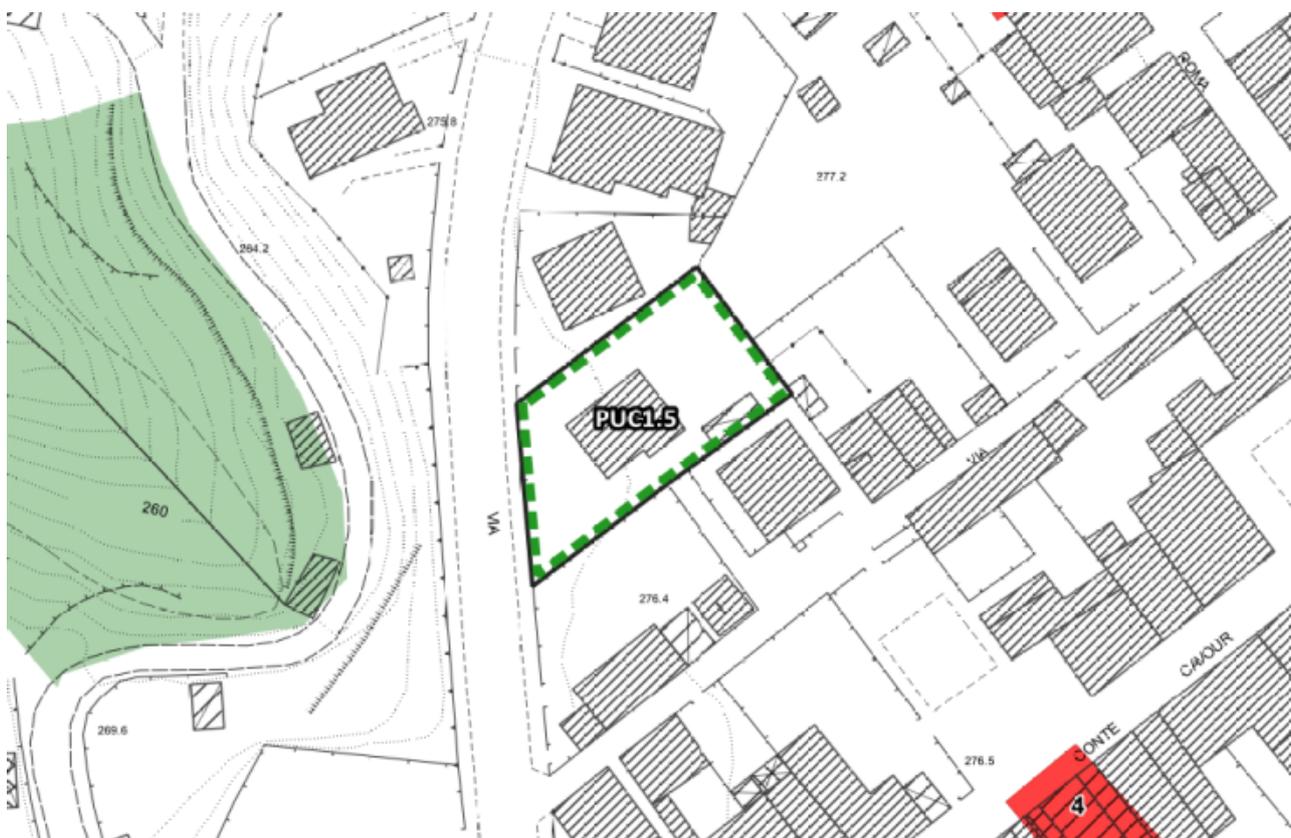


Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	747 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	747 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	120 mq in ampliamento
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
 <b>Area accentrato edificato</b>	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione di parte del tessuto insediativo nel centro di Castelfranco di Sopra.

**AMMESSE** E' ammessa la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, con aumento di **SE** massima di 120 mq in aggiunta alla SE esistente, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- PROGETTUALI**
- Distanze dai confini: 5 metri;
  - Distanze dalle strade: 5 metri;
  - Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.
- 

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Percorso pedonale pubblico, sul retro del lotto, di collegamento tra via IV Novembre e l'area F3.1. di larghezza non inferiore a 2 mt. Il tracciato riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - necessita di adeguamento e previsione di aree/tracciato per la mobilità lenta (viabilità pedonale)
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia ed uso materiali a basso impatto secondo i principi
-

-----  
della eco-sostenibilità.  
-----

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

#### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa per gran parte dell'area. Una minima parte, nella zona Ovest del comparto ricade all'interno della classe G2, pericolosità media.

#### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

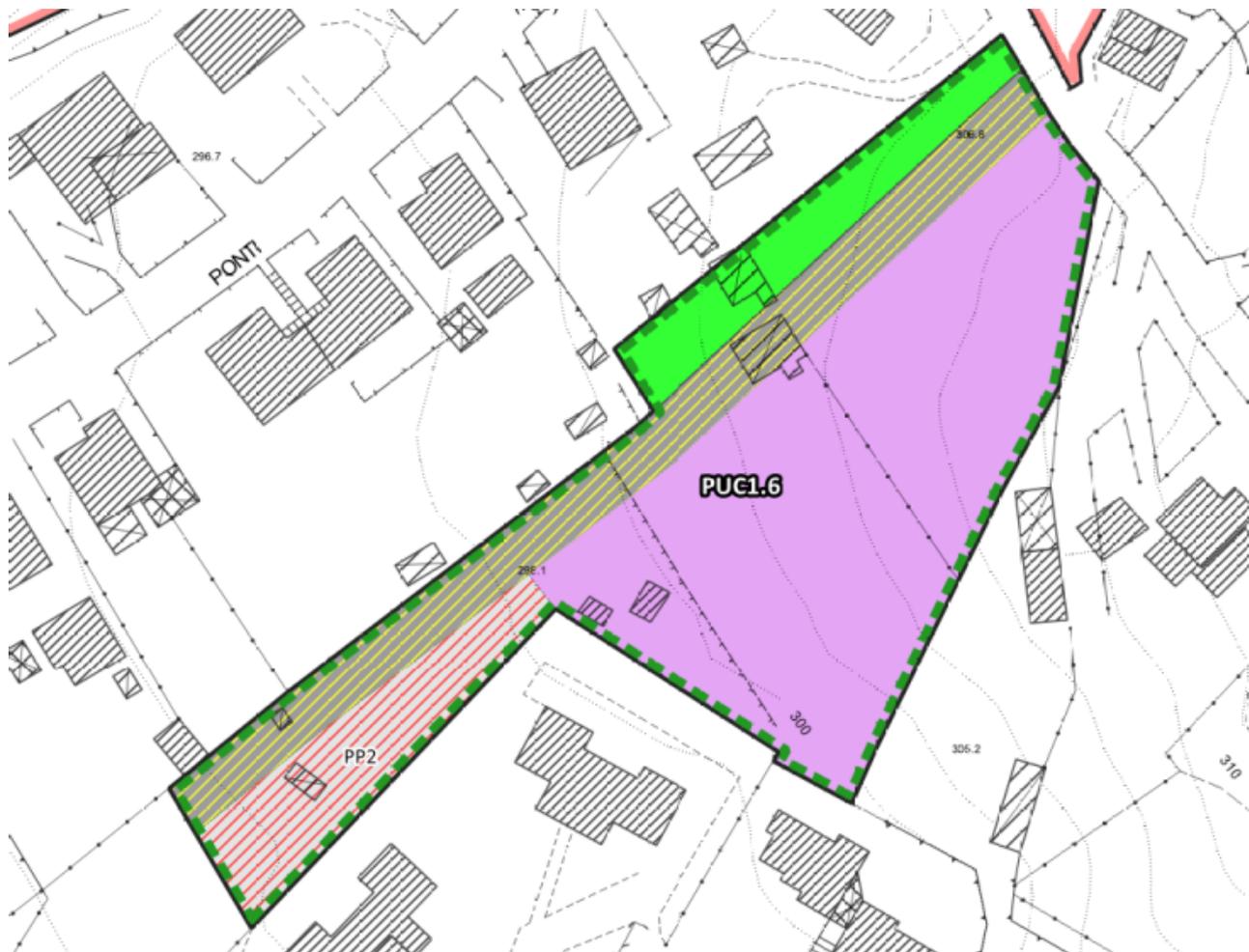
#### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

#### **Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, sufficientemente lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

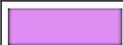
<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.6 Loc. Castelfranco di Sopra – Via di Caspri</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		5.348 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		3.130 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		805 mq + 50% derivante dalla riqualificazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Cessione alla P.S. per minimo 600 mq
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Verde di arredo stradale



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra e il riammagliamento della viabilità locale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una **SE** massima di 805 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Cessione senza realizzazione alla Pubblica Amministrazione dell'area indicata come Parcheggio pubblico (**PP2**), per una quantità minima di 600 mq. L'effettiva quantificazione dell'area da cedere sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
- Viabilità di completamento, come indicato da schema progettuale con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED** • appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;

---

**ADEGUAMENTI**

**AMBIENTALI**

- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la struttura agraria/fondiaria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessita di adeguamento e previsione di aree per la mobilità e la sosta con riorganizzazione funzionale e coordinata al tessuto viario esistente
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La porzione del comparto posta più a Nord Est è ricompresa nella classe S2, pericolosità media, mentre la zona Sud Ovest ricade all'interno della classe S3, pericolosità elevata, per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

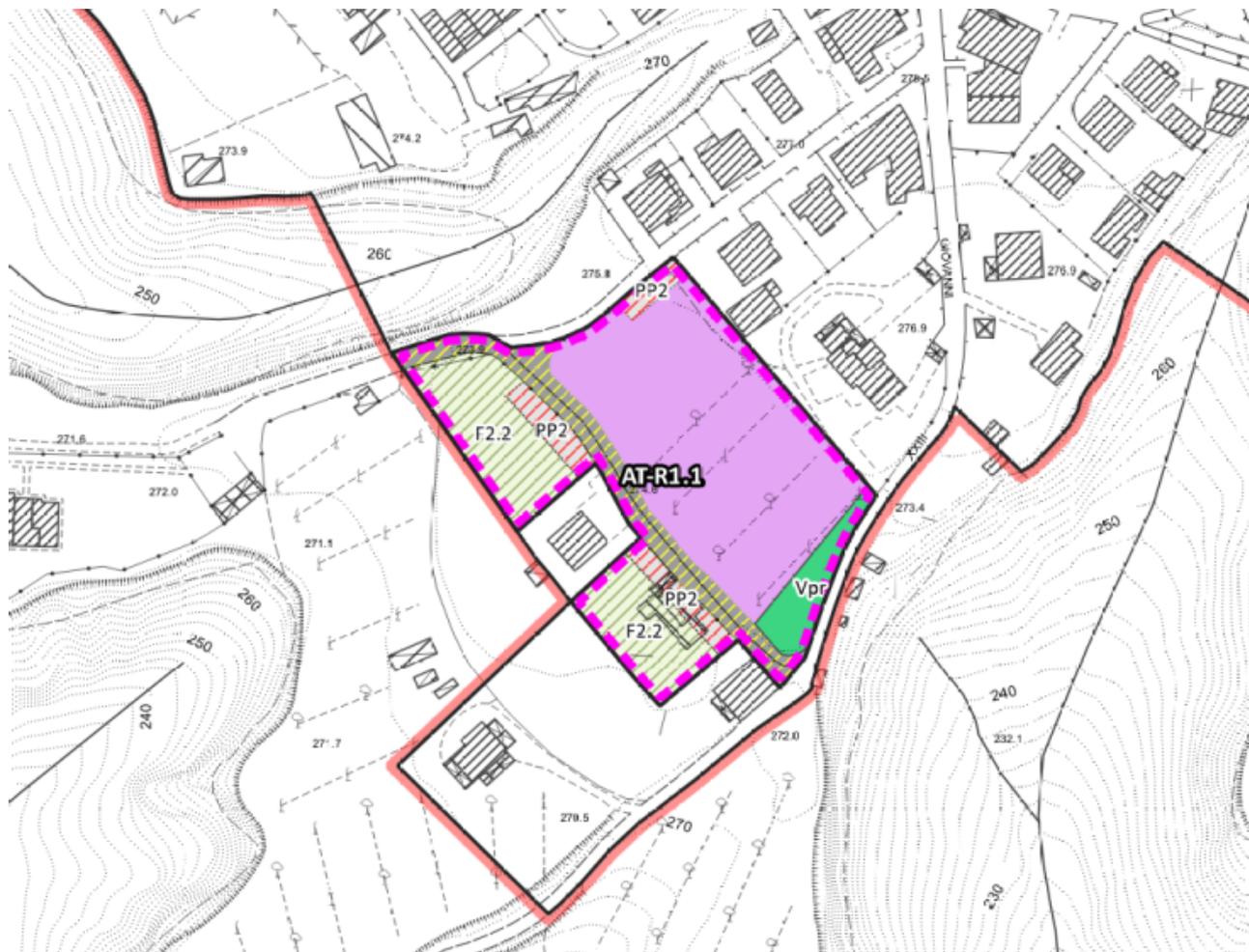
In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

UTOE 2	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
AT-R 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via le Balze	



Scala 1:2.000

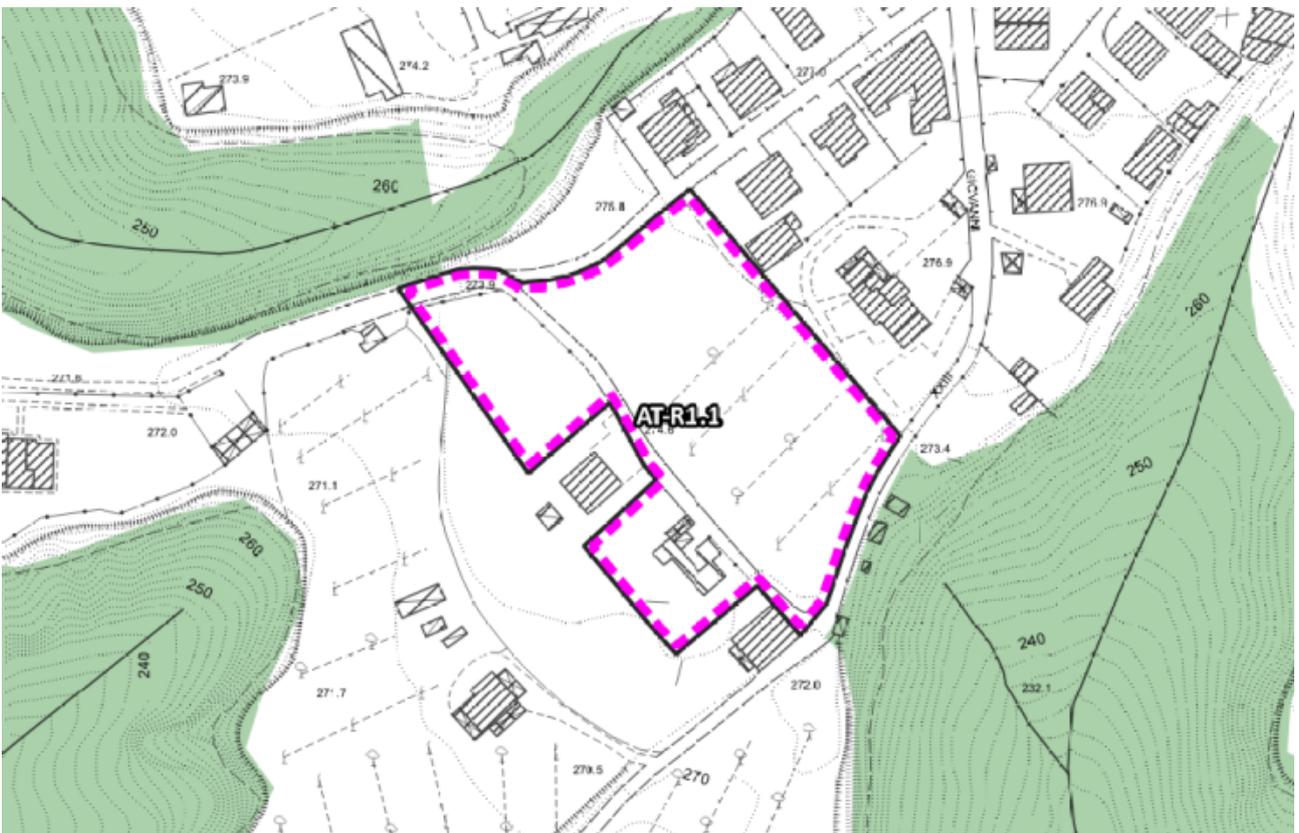
PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		7.867 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		4.477 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		500 mq Nuova Edificazione 1.000 mq Riuso
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	600 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.700 mq minimo

	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	----------------------------	--

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** di nuova edificazione = 500 mq
  - **S.E.** derivante da atterraggio di volumetrie = 1.000 mq
  - **IC** = 30%
  - **HF** = 6,5 ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti come previsto dall'art. 52.1.3 delle NTA, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 52.2 delle NTA del P.O.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà altresì garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via delle balze attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.

Non sono consentite rampe per l'accesso ai piani interrati. La delimitazione del lotto dovrà avvenire esclusivamente con siepi e/o staccionate in legno. Muretti in pietra sono ammessi solo a proseguimento di quelli esistenti.

---

-----  
La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto per le visuali dal centro storico. (opere pubbliche)

Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il “bordo costruito” con aree ed elementi verdi che qualificano l’inserimento paesaggistico dell’intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

L’intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 600 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 1.700 mq (minimo) di verde pubblico, con l’obbligo di rafforzare il manto vegetazionale esistente composto da olivi;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all’interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all’art. 52.1.3, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - contenimento inquinamento aria;
  - attuazione/potenziamento buone pratiche per la raccolta differenziata (p.es. isola ecologica )
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la maglia agraria storicizzata e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni) con mantenimento fascia di rispetto ed arretramento dei fronti ;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
-

- 
- prevedere un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell' intervento;
  - necessita di adeguamento e previsione di aree per la mobilità e la sosta con riorganizzazione funzionale e coordinata al tessuto viario esistente
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media per gran parte dell'area. Due piccole porzioni, lungo i lati Sud Est e Nord Ovest ricadono all'interno della classe G4, pericolosità molto elevata.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media per gran parte dell'area. Due piccole porzioni, lungo i lati Sud Est e Nord Ovest ricadono all'interno della classe G4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 5 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua AV9783.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

#### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Nelle aree ricomprese in classe G4 è prevista la sola destinazione a verde pubblico o privato.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione e tutte le strutture in progetto in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

#### **Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	672 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 460 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane

---

-----  
(spazi pubblici).  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- contenimento inquinamento aria;
- progettazione edilizia secondo criteri di sostenibilità ambientale
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche superiori rispetto ai corsi d'acqua Borro di Valecchi e AV9842.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Divisione Garibaldi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.206 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, commerciale, terziario-direzionale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale, commerciale, terziario-direzionale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = pari all'esistente
- **IC** = 50%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica

---

-----  
Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.4, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- contenimento inquinamento aria;
- progettazione edilizia secondo criteri di sostenibilità ambientale
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche superiori rispetto ai corsi d'acqua Borro di Valecchi e AV9842.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

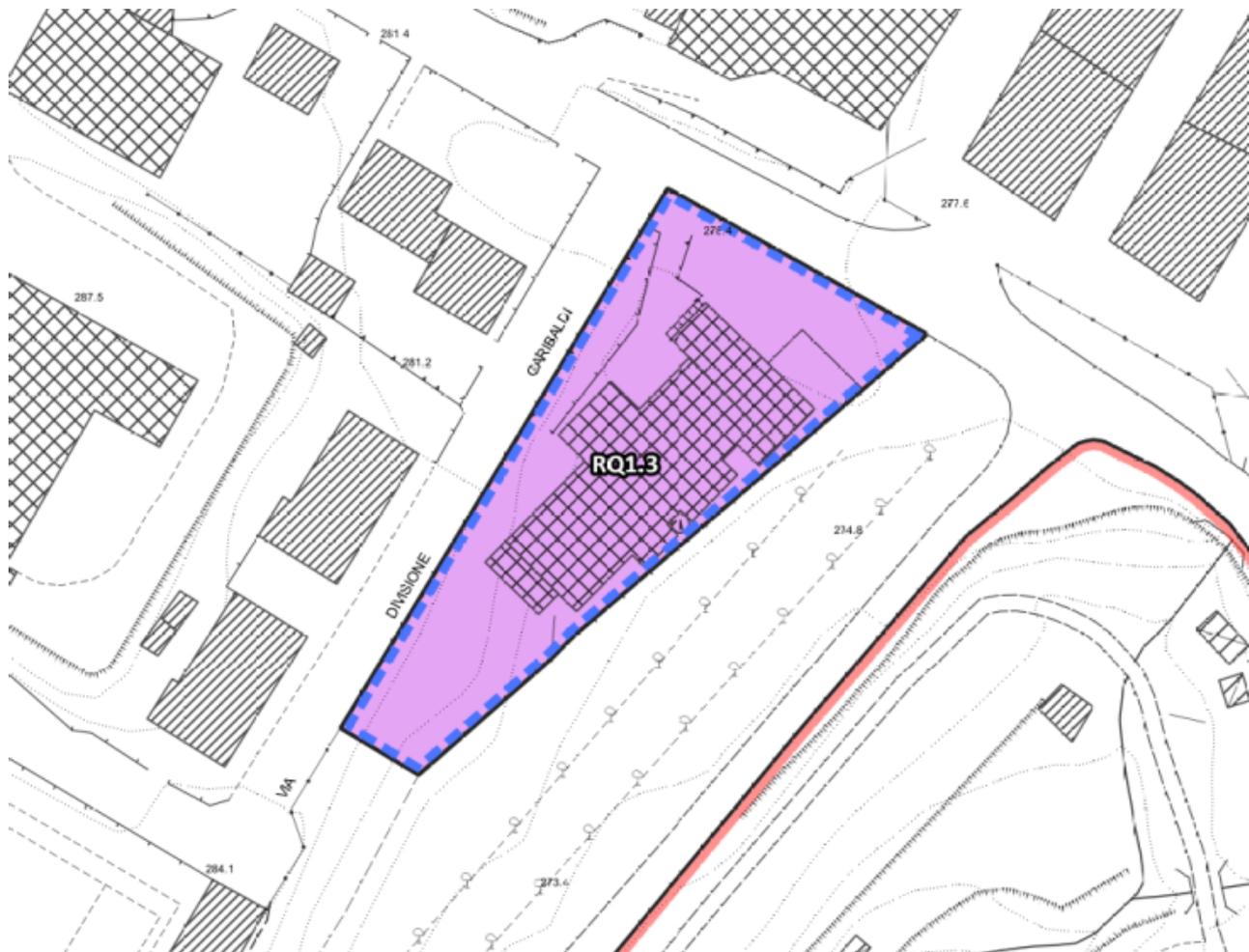
In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità in corrispondenza della scarpata che delimita verso sud l'area, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza, e verificare la necessità di opere di contenimento.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Divisione Garibaldi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.281 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, commerciale, terziario-direzionale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	270 mq minimo
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale, commerciale, terziario-direzionale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = pari all'esistente
- **IC** = 50%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica

---

-----  
Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).  
-----

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 270 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.4, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- contenimento inquinamento aria;
- progettazione edilizia secondo criteri di sostenibilità ambientale
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche superiori di almeno 2 metri rispetto al Borro di Valecchi.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

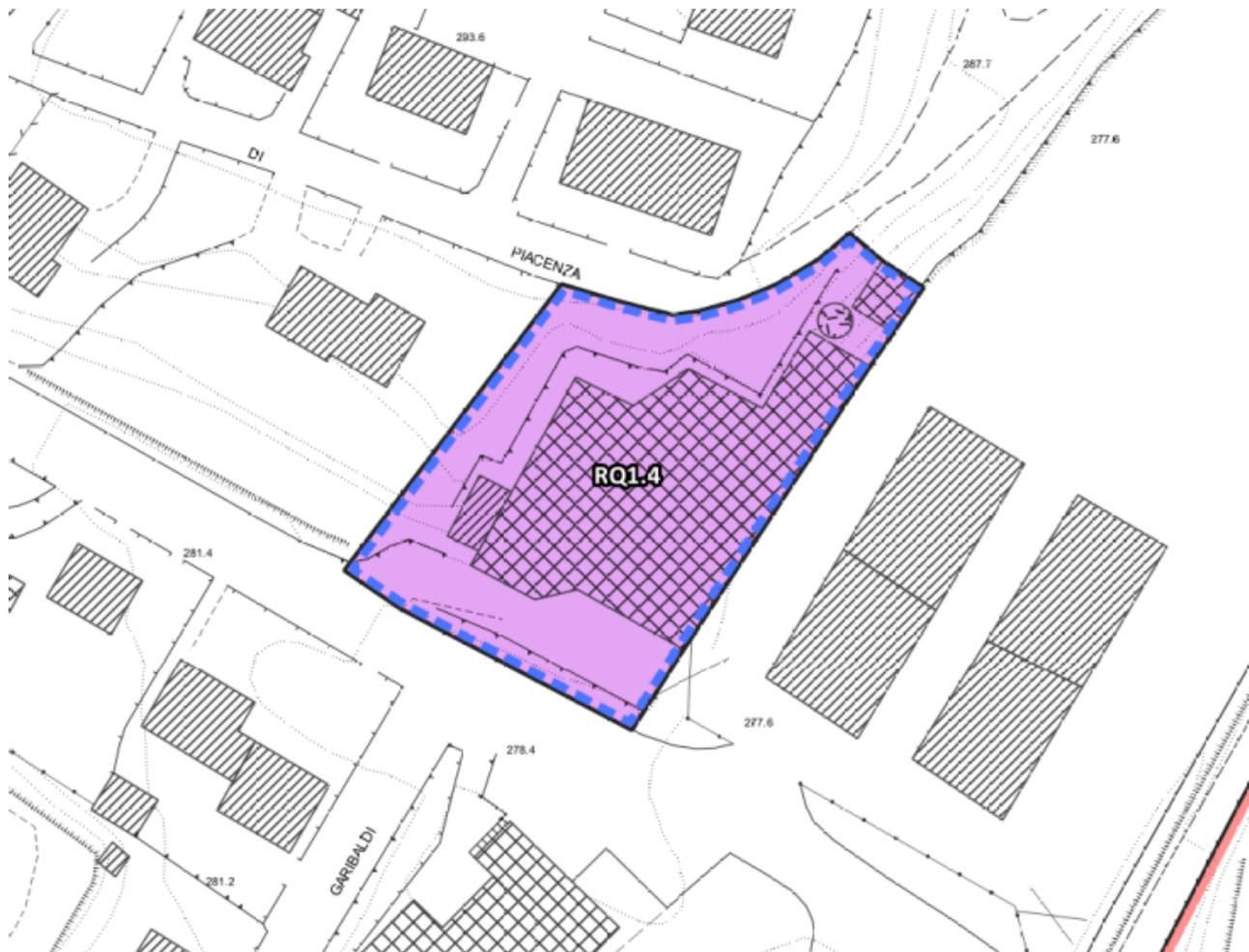
In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità estese anche all'uliveto sottostante, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.4 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.615 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale, commerciale, terziario-direzionale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale, commerciale, terziario-direzionale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = pari all'esistente
- **IC** = 50%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica

---

-----  
Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- contenimento inquinamento aria;
- progettazione edilizia secondo criteri di sostenibilità ambientale
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche superiori di almeno 3 metri rispetto al Borro di Valecchi.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	11.620 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Non superiore all'esistente
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede il recupero delle volumetrie dell'area al margine ovest del centro abitato di Castelfranco di Sopra lungo la S.P. Sette Ponti, con destinazione d'uso residenziale. La **SE** consentita deve essere uguale a quella esistente e l'altezza massima **HF** consentita non deve superare quella esistente; allo stesso modo il numero di piani fuori terra. L'Indice di copertura **IC** è pari a 30%. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**PROGETTUALI** Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- contenimento inquinamento aria;
- progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale, rispettando criteri formali e tipologici coerenti con il contesto;
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la maglia agraria e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni) ove presenti;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre specie vegetali tipiche o autoctone;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso



Relativamente agli aspetti idraulici, l'area è delimitata ai lati nord ovest e sud est da due corsi d'acqua inseriti nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi e la sigla AV9516.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi e del fosso denominato con la sigla AV9516 dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

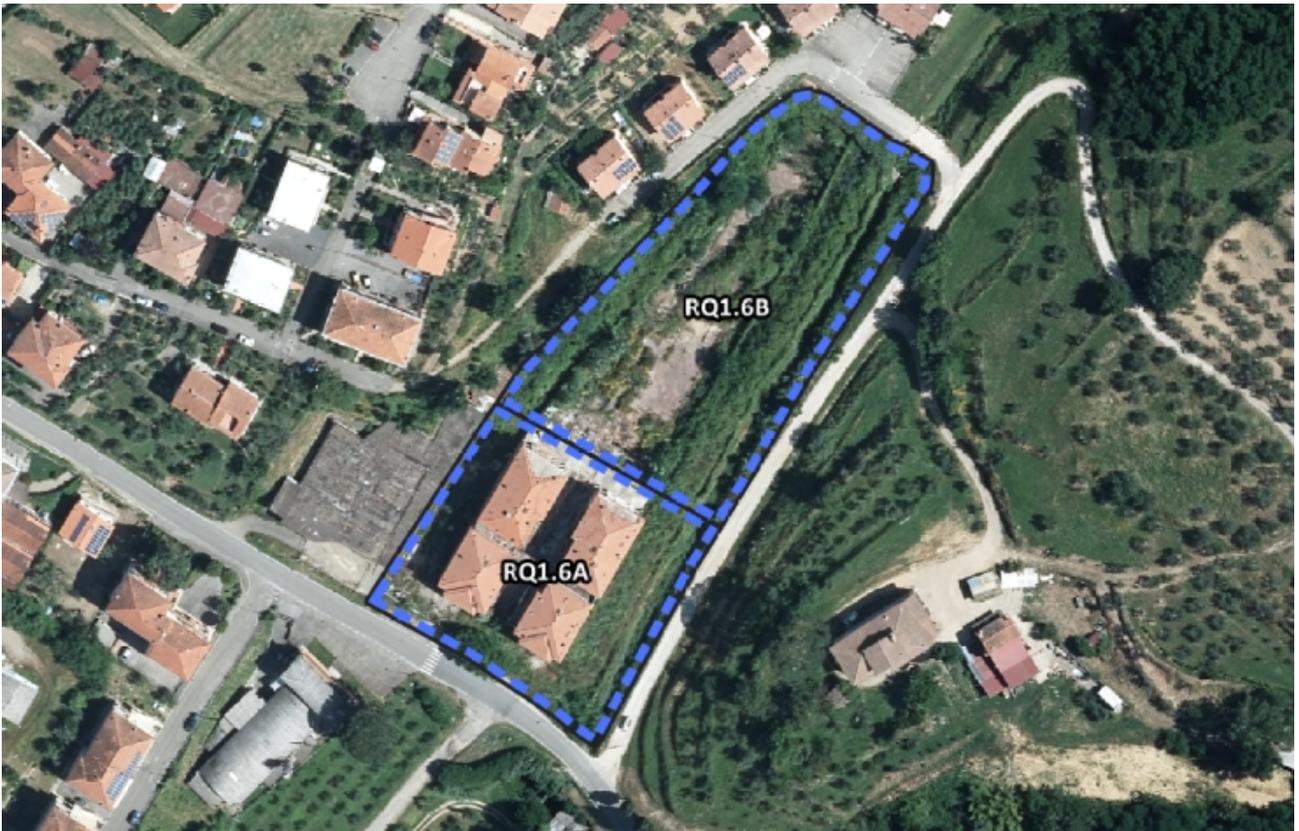
<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 1.6 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	10.849 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella demolita
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
 <b>VIABILITA' PUBBLICA EXTRACOMPARTO</b>	– Da quantificare in sede di convenzione con il sub-comparto RQ1.6B

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde stradale



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle presenti NTA. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuati nello schema grafico, tramite Interventi Diretti Convenzionati riferiti ai singoli sub-comparti indicati nello schema grafico, che preveda la realizzazione e cessione delle opere pubbliche già previste dal previgente Piano di Recupero.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento prevede il recupero urbanistico dell'area, tramite il completamento del P.d.R. in parte realizzato. In particolare l'intervento prevede:

**AMMESSE**

- per il sub-comparto RQ1.6A, il completamento delle volumetrie esistenti in fase di realizzazione per il rilascio di certificato di agibilità previa cessione delle urbanizzazioni originariamente previste dal Piano di Recupero, mediante intervento diretto convenzionato; su i fabbricati una volta completati, varrà la disciplina delle zone B2 delle NTA (art. 30.2.4);
- per il sub-comparto RQ1.6B, la realizzazione della restante volumetria già demolita, secondo i parametri già definiti dal P.d.R. precedentemente convenzionato.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da P.d.R. precedentemente convenzionato, suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
  - verde pubblico (F2.2) come da P.d.R. precedentemente convenzionato suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
  - viabilità pubblica come da P.d.R. precedentemente convenzionato suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
  - A carico del sub-comparto **RQ1.6B** sistemazione della viabilità
-

extracomparto nel tratto di Via di Pacenzia fino al collegamento con S.P. Sette Ponti, come rappresentato nella presente scheda norma, previa acquisizione dell'area da parte della Pubblica Amministrazione.. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare sarà effettuata in sede di stipula della convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale. Il soggetto attuatore dovrà farsi carico delle spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori, agli espropri necessari e alle opere per la sua completa realizzazione e collaudo. L'Amministrazione Comunale di riserva la possibilità di procedere alla realizzazione della sistemazione del tratto viario interessato con opera pubblica fuori dal previsto Piano di Recupero sub-comparto **RQ1.6B**, in questo caso la Convenzione dovrà individuare ulteriori opere pubbliche da realizzare con l'attuazione della presente scheda norma, che siano equiparabili per dimensioni e impegno economico, alla sistemazione della viabilità nel tratto indicato.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

Specificatamente per il sub-comparto **RQ1.6B**, qualora l'Amministrazione Comunale non intenda procedere alla sistemazione del tratto di viabilità extracomparto con opera pubblica fuori dal previsto Piano di Recupero, la convenzione del suddetto comparto, deve garantire la preventiva sistemazione del tratto di viabilità extracomparto nonché la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli ulteriori interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA. Nella convenzione dovrà darsi esplicitamente atto che il rilascio dei abilitativi per l'attuazione dell'intervento avrà luogo unicamente a seguito della realizzazione, collaudo e presa in carico del tratto di viabilità oggetto di sistemazione.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - contenimento inquinamento aria;
  - progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale, rispettando criteri formali e tipologici coerenti con il contesto;
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la maglia agraria e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni) ove presenti;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà
-

-----  
privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;

- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

## **SUB-COMPARTO RQ1.6A**

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde in gran parte alla classe G2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il Bordo Est è ricompresa nella G3, pericolosità elevata.

### **Pericolosità sismica**

Gran parte del comparto ricade in classe S3 sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta a potenziale deformazione superficiale. Due piccole porzioni lungo il margine settentrionale sono ricomprese nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Gran parte del comparto è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La Pericolosità da alluvioni rimane tutta interna alla porzione d'alveo del Borro del Valecchi presente nel comparto.

Una porzione del comparto quindi, nella parte est, ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri del Borro del Valecchi.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

#### **Criteri di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

### **SUB-COMPARTO RQ1.6B**

#### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde in gran parte alla classe G2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il Bordo Est è ricompresa nella G3, pericolosità elevata.

#### **Pericolosità sismica**

Gra parte del comparto ricade in classe S2, pericolosità media. Piccole porzioni lungo i margini sono ricomprese nella classe S3 sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta a potenziale deformazione superficiale.

#### **Pericolosità da alluvioni**

Gran parte del comparto è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La Pericolosità da alluvioni rimane tutta interna alla porzione d'alveo del Borro del Valecchi presente nel comparto.

Una porzione del comparto quindi, nella parte est, ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri del Borro del Valecchi.

### **Criteria generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteria di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteria di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi.

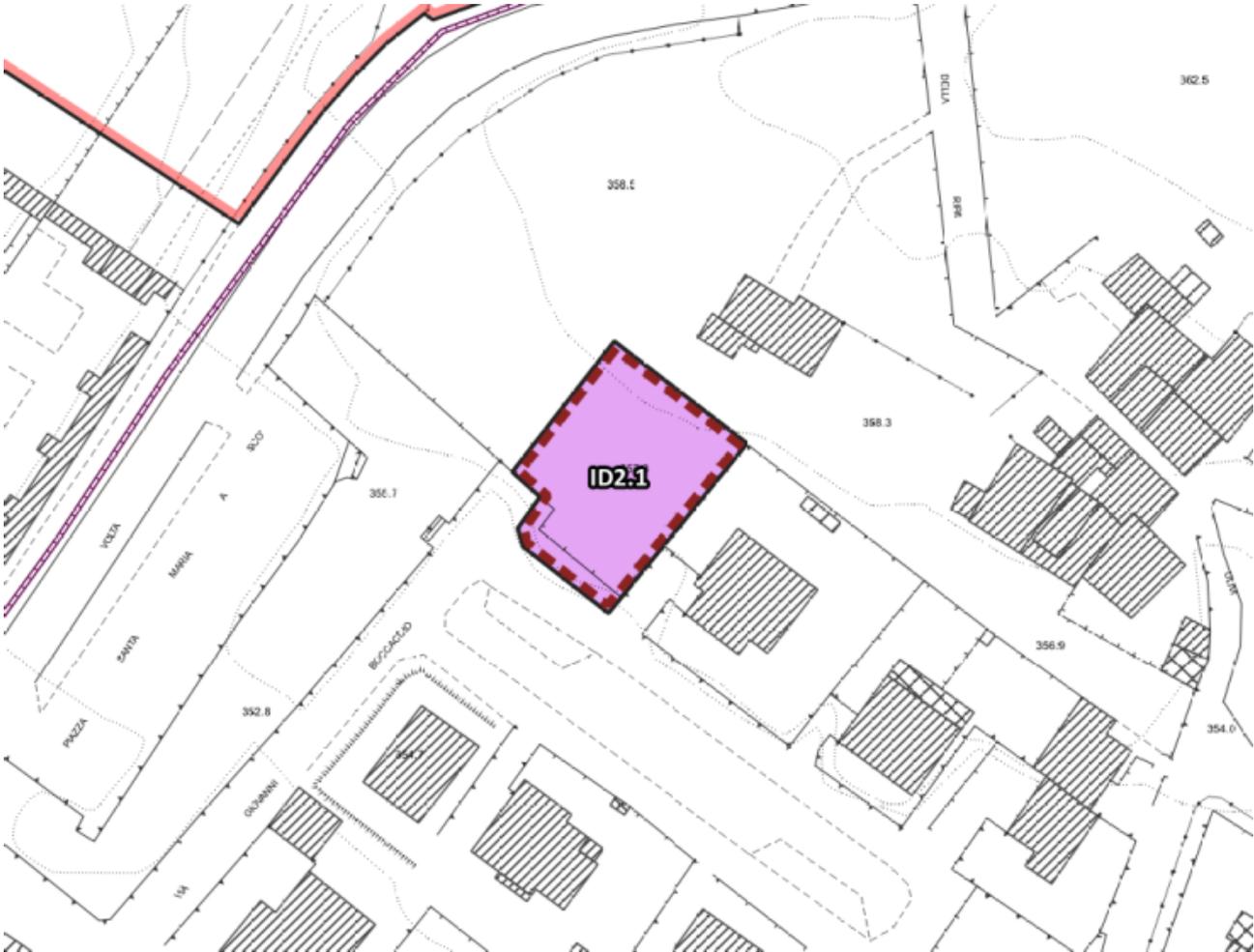
Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

## **2. Loc. Pian di Scò**

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.1 Loc. Pian di Scò – Via Boccaccio</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	635 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Pian di Scò, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa una <b>SE</b> massima di 230 mq, <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa per gran parte dell'area. Una piccola porzione, nella zona Nord del comparto ricade all'interno della classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

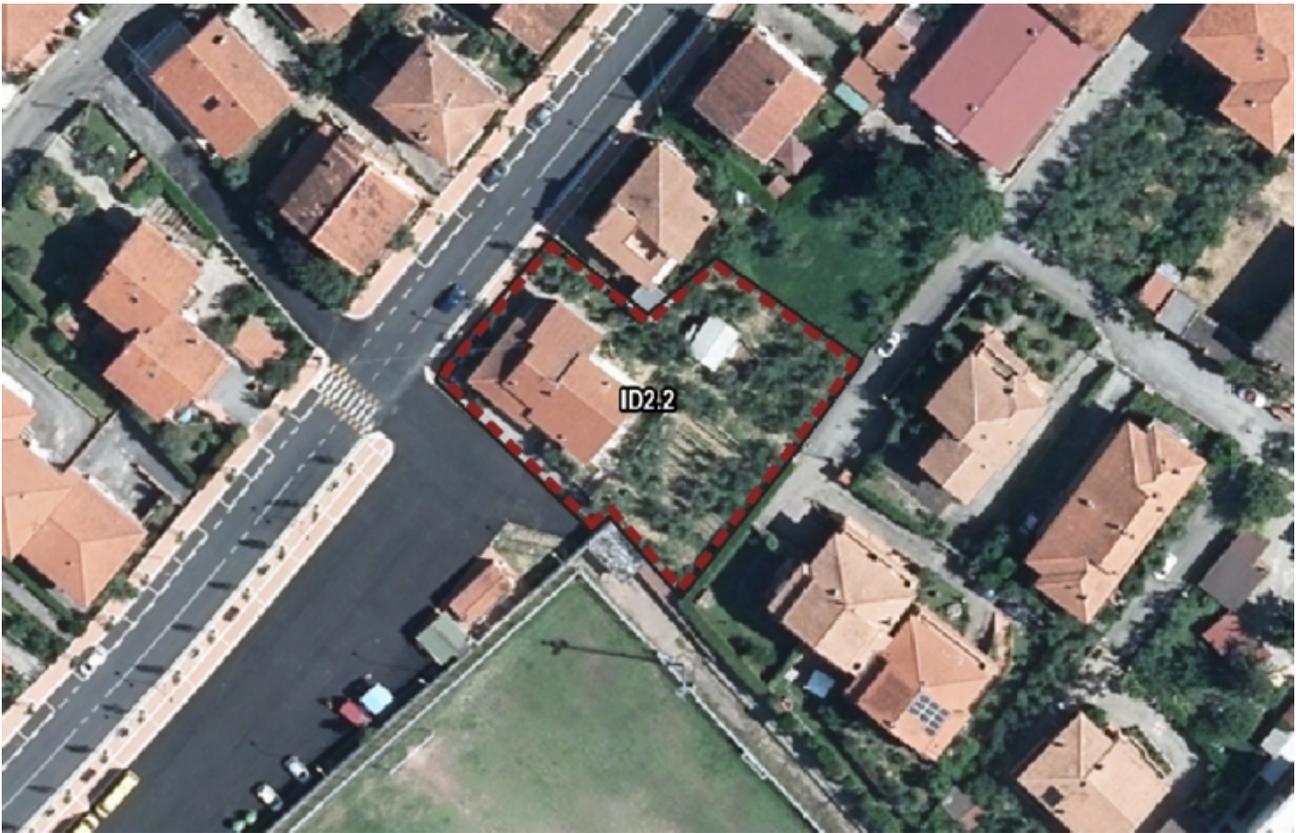
<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.2 Loc. Pian di Scò – Via Alcide de Gasperi</b>	



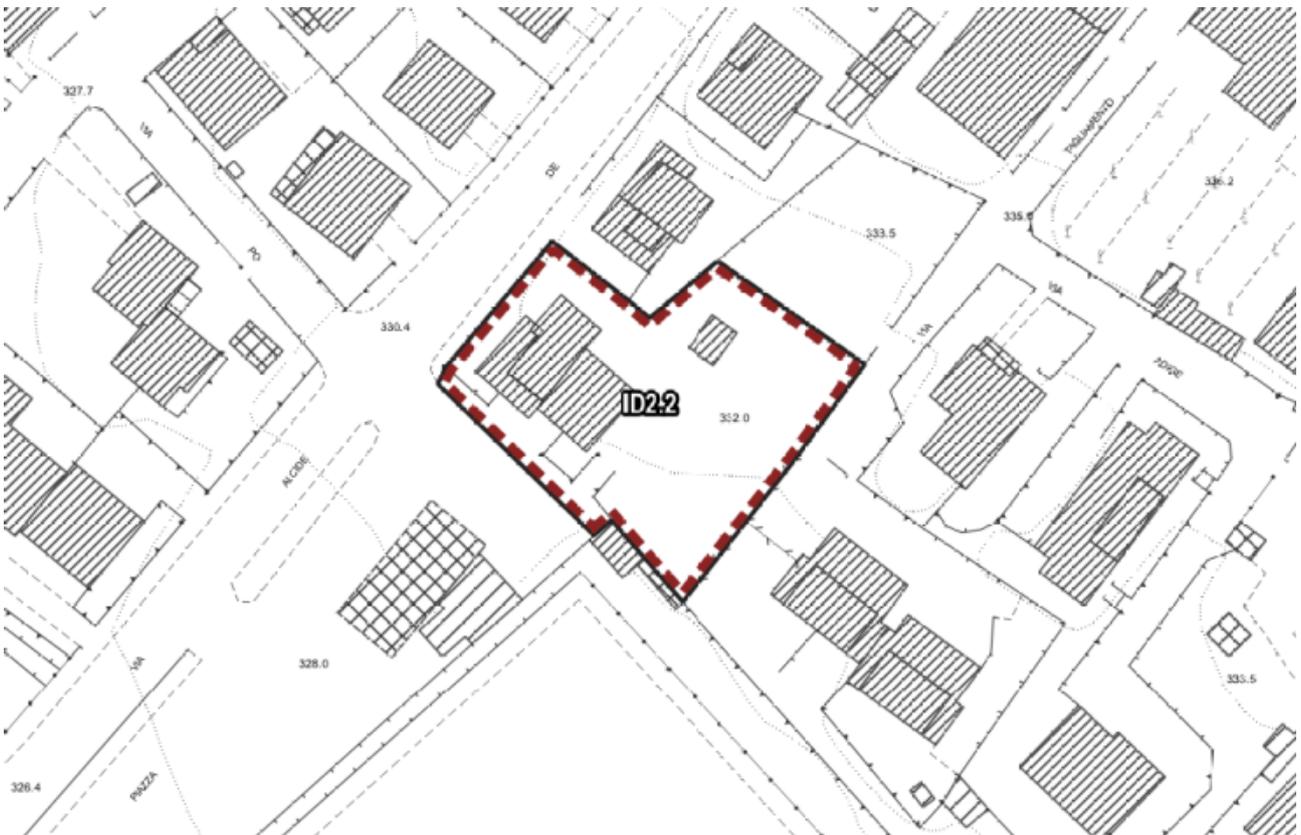
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.411 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq in aggiunta all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'edificio esistente
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Pian di Scò, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

**AMMESSE** E' ammessa una **SE** massima di 115 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** pari a quella esistente. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

Per i volumi esistenti è da considerarsi la disciplina delle zone B1 di cui all'art. 52.2.3 delle NTA.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Il nuovo fabbricato dovrà essere previsto in adiacenza a quello esistente.

**PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S3, pericolosità elevata per gran parte dell'area in funzione di potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Una parte del comparto, posto nella zona Sud è ricompreso nella classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.3 Loc. Pian di Scò – Via Mascagni</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	623 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq comprensiva della SE esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Pian di Scò, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 115 mq comprensiva della eventuale SE esistente, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** L'attuazione dell'intervento è vincolata alla demolizione di tutti gli eventuali manufatti presenti nell'area.

**PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.4 Loc. Pian di Scò – Via Palagio</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.088 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	305 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Plurifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e conseguente ricucitura del margine urbano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale a conclusione della lottizzazione in parte realizzata e della quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione.

E' ammessa una **SE** massima di 305 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è plurifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine sud-est dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde prevedendo un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.5 Loc. Pian di Scò – Via Palagio</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	469 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	145 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e conseguente ricucitura del margine urbano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale a conclusione della lottizzazione in parte realizzata e della quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione.  E' ammessa una <b>SE</b> massima di 145 mq, <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.6 Loc. Pian di Scò – Via Giuseppe Impastato</b>	



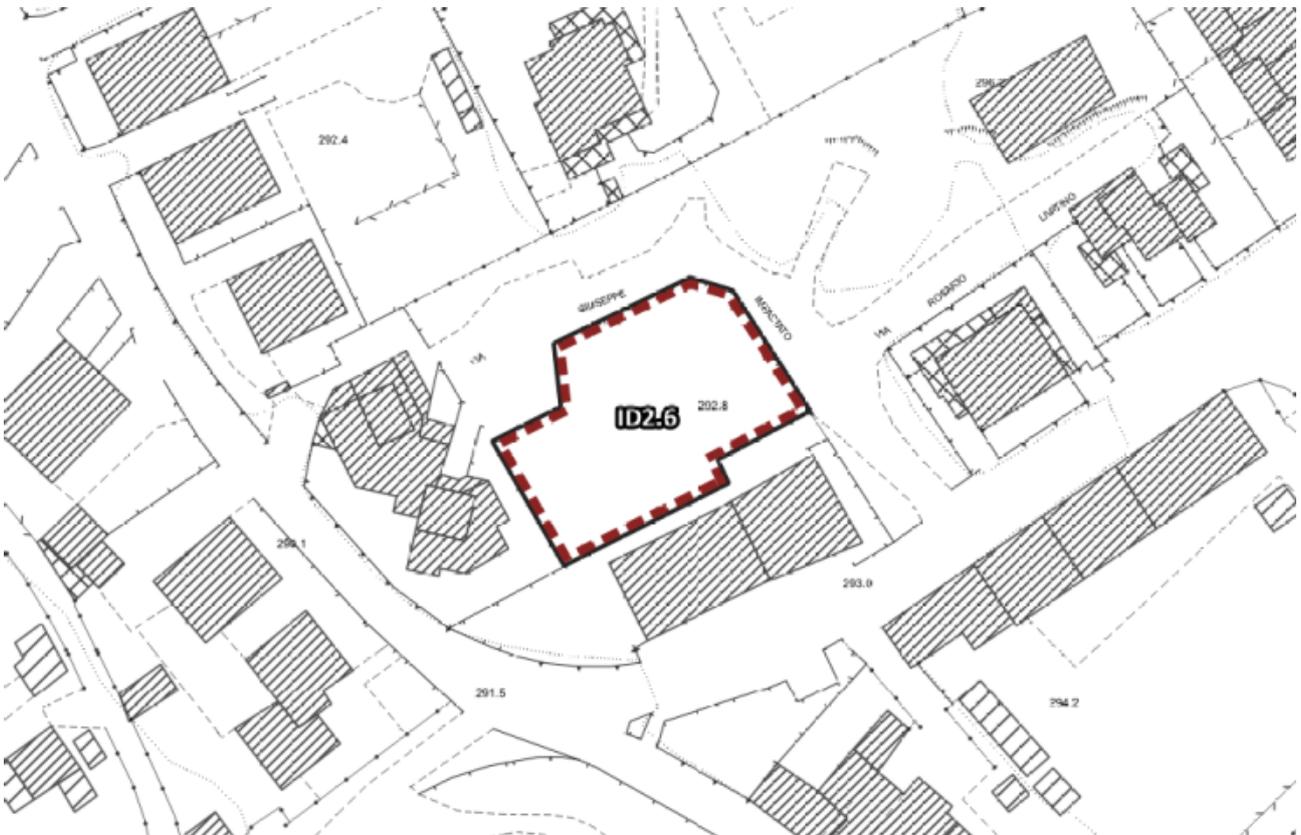
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	864 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località Pian di Scò. E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una <b>SE</b> massima di 115 mq, <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	E' ammessa la realizzazione delle nuove volumetrie in adiacenza del fabbricato esistente posto a sud del comparto, lungo Via G. Impastato. La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.1 Loc. Pian di Scò – Via Peter Russel</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		2.554 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.559 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		600 mq + 50% derivante dalla riqualificazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		7,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare e linea
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
	Cessione alla pubblica amministrazione dell’area identificata come <b>E0</b>	

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 600 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,50 ml come da volumi presenti nell'area. La tipologia edilizia ammessa è mono, bifamiliare o in linea.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualficazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il nuovo intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare in corrispondenza dell'**Area accentrato edificato** a ovest e la realizzazione di un edificio residenziale in linea in corrispondenza dell'**Area accentrato edificato** a est. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 300 mq.
- cessione alla pubblica amministrazione dell'area interna al comparto identificata come **EO**, finalizzata a futura realizzazione di spazi pubblici.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del

---

-----  
conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;

- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

### **Pericolosità sismica**

La porzione Ovest del comparto ricade nella classe S3, pericolosità elevata sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta alla presenza di detrito di falda.

La porzione Est del comparto è ricompresa nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire la presenza della coltre detritica, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.2</b> Loc. Pian di Scò – Via Dante Alighieri	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.418 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.865 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Plurifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 500 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è plurifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Dovrà essere mantenuto il muro di contenimento su Via della Ripa.

**PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
-

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.3</b> Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		3.850 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.738 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		690 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		7,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	F4 – Impianti tecnologici di interesse generale esistenti



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 690 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare o trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

Per l'area **F4.1** sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 36.4 delle NTA.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati adiacenti, più bassi su via Carducci, e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti.

La nuova viabilità di collegamento tra via P. Neruda e via del Palagio dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 300 mq a sistemazione e ampliamento del parcheggio adiacente esistente posto fuori dal comparto;
  - Collegamento della viabilità a servizio delle aree residenziali tra via Palagio e via Neruda. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare
-

-----  
sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica che tenga in opportuna considerazione le altezze, le gerarchie e gli allineamenti dei fabbricati contermini;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.4</b> Loc. Pian di Scò – Via Gandhi	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	715 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	636 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	180 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	100 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
 Area accentrato edificato	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 180 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente a nord-ovest del comparto.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 100 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - prevedere un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità ;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
-

- 
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.5 Loc. Pian di Scò – Via di Casalivo</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.983 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.225 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Cessione alla P.S. per minimo 700 mq
<b>PIAZZA PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 345 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

Per il fabbricato esistente all'interno della Scheda Norma è previsto interventi di ristrutturazione edilizia al fine di recuperare il locale e la tettoia ad uso accessorio alla residenza.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente ad est del comparto.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Cessione senza realizzazione alla Pubblica Amministrazione dell'area indicata come Parcheggio pubblico (**PP2**), per una quantità minima di 700 mq. L'effettiva quantificazione dell'area da cedere sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
- Realizzazione di una piazza pubblica, al termine della via di Casalivo, con pavimentazione coerente alle caratteristiche del nucleo di antica formazione e recupero del tratto in pietra ancora presente nella parte nord. L'effettiva quantificazione della piazza sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve

---

-----  
garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- prevedere un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell' intervento coordinato/integrato con l'oliveto esistente;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessita di adeguamento di aree per la sosta ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto in coerenza con i materiali preesistenti;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica della porzione del comparto posta ad Ovest corrisponde in massima parte alla classe G2, pericolosità media, ed in minima parte alla classe G4, pericolosità molto elevata in corrispondenza dello spigolo Nord Ovest. La porzione del comparto posta ad Est ricade interamente nella classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica della porzione del comparto posta ad Ovest corrisponde in massima parte alla classe S2, pericolosità media. Due piccole porzioni, con ricomprese nella classe S3 per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa, e nella classe S4 per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

La porzione del comparto posta ad Est ricade interamente nella classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare entrambe le porzioni del comparto sono esterne alle aree che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area ovest è prevista la destinazione a verde privato.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.6</b> Loc. Pian di Scò – Via Luigi Galvani	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.152 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	899 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	200 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 230 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 200 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- necessita di adeguamento di aree per la sosta;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.7</b> Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.612 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.865 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	700 mq – produttivo artigianale 90 mq – alloggio custode
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	9,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo (lungo strada)
 <b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo e ridisegno del margine urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 700 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 9,00 ml.

E' altresì ammessa la realizzazione di residenza per alloggio del custode di servizio alle nuove attività produttive, di dimensione massima pari a 90 mq di **SE**.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

All'interno della Scheda Norma non sono ammesse attività estrattive, impianti per autodemolizioni, attività di recupero e riciclaggio di materiali.

L'accesso carrabile alla pertinenza dovrà avvenire da via Carducci, in considerazione del minore dislivello tra la viabilità ed il piano di campagna.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare al margine della zona produttiva.

Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'area di trasformazione sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq, da individuarsi lungo Via Carducci;
  - nuovo tratto di viabilità di servizio alle nuove attività produttive, in prolungamento di Via Carducci e in raccordo con Via Neruda, con sistemazione dei tratti finali esistenti delle due viabilità. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
-

-----  
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto.
- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto in coerenza con i materiali preesistenti;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa per la porzione Ovest del comparto ed alla classe G2, pericolosità media per la porzione Est.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

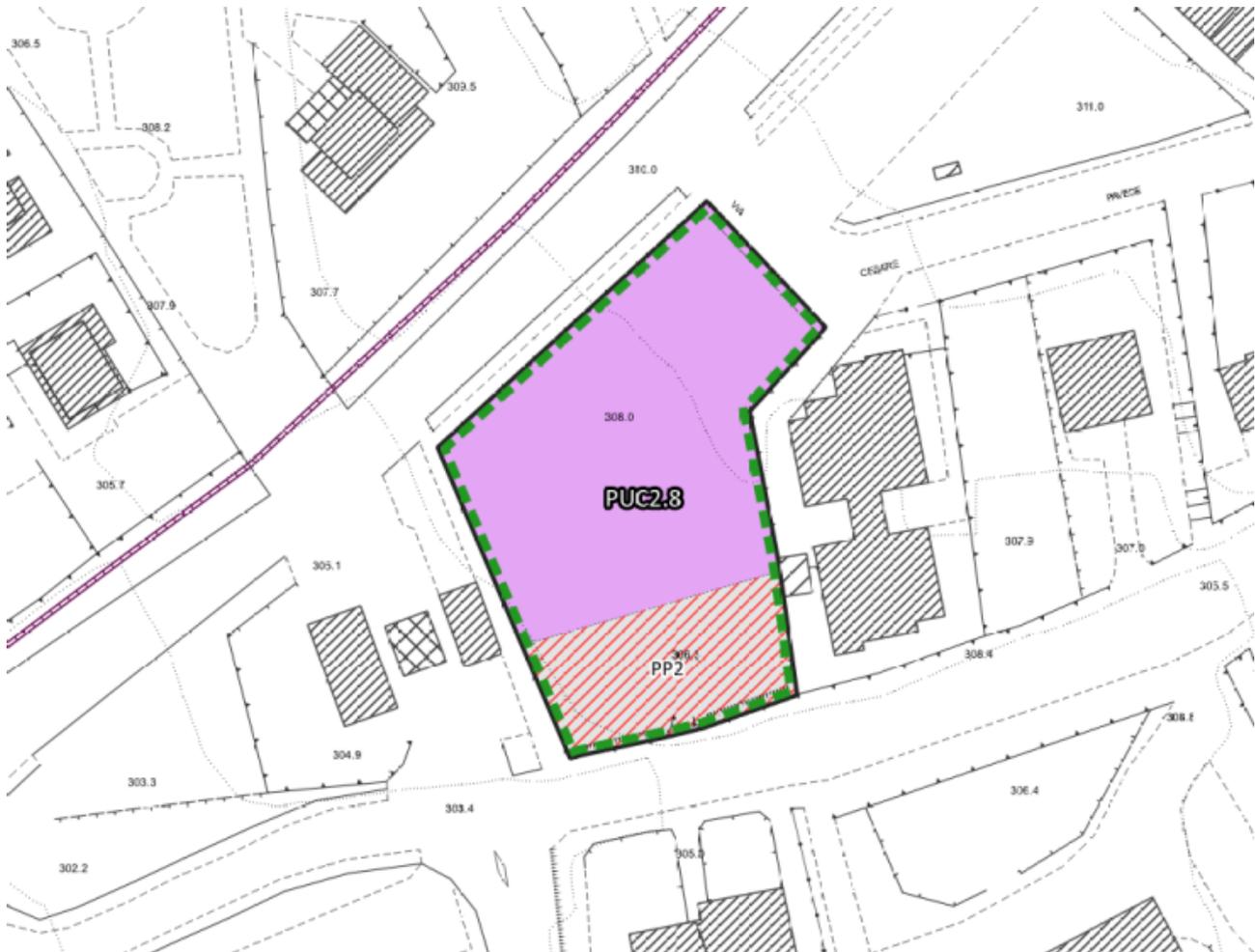
**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.8</b> Loc. Pian di Scò – Via Roma	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		2.418 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.819 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		

	Area accentrato edificato
---	---------------------------



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- necessita di adeguamento di aree per la sosta;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.9 Loc. Pian di Scò – Via Palagio</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.385 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.199 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b> 100 mq minimo
	Cessione alla pubblica amministrazione dell’area identificata come <b>EO</b>

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via Palagio attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica con le caratteristiche ed i materiali tipici dell'architettura di zona ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.

Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondente all'area indicata come **Verde privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 100 mq;
  - cessione alla pubblica amministrazione dell'area interna al comparto identificata come **E0**, finalizzata a futura realizzazione di passaggio pubblico legato alle strategie di Piano Strutturale.
-

-----  
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- prevedere sul margine "ovest" a verde privato, un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- garantire un'adeguata fascia di rispetto su via del Palagio con arretramento dei nuovi fabbricati e mantenimento degli olivi esistenti;
- progettazione architettonica di qualità e coerente con i tipi e i materiali dell'architettura tradizionale rurale;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.10</b> Loc. Pian di Scò – Via Palagio	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		3.210 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.884 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	200 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via Palagio attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica con le caratteristiche ed i materiali tipici dell'architettura di zona ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.

Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondente all'area indicata come **Verde privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 200 mq;

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- prevedere sul margine “ovest” a verde privato, un’adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell’intervento ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- garantire un’adeguata fascia di rispetto su via del Palagio con arretramento dei nuovi fabbricati e mantenimento degli olivi esistenti;
- progettazione architettonica di qualità e coerente con i tipi e i materiali dell’architettura tradizionale rurale;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta pubblica;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

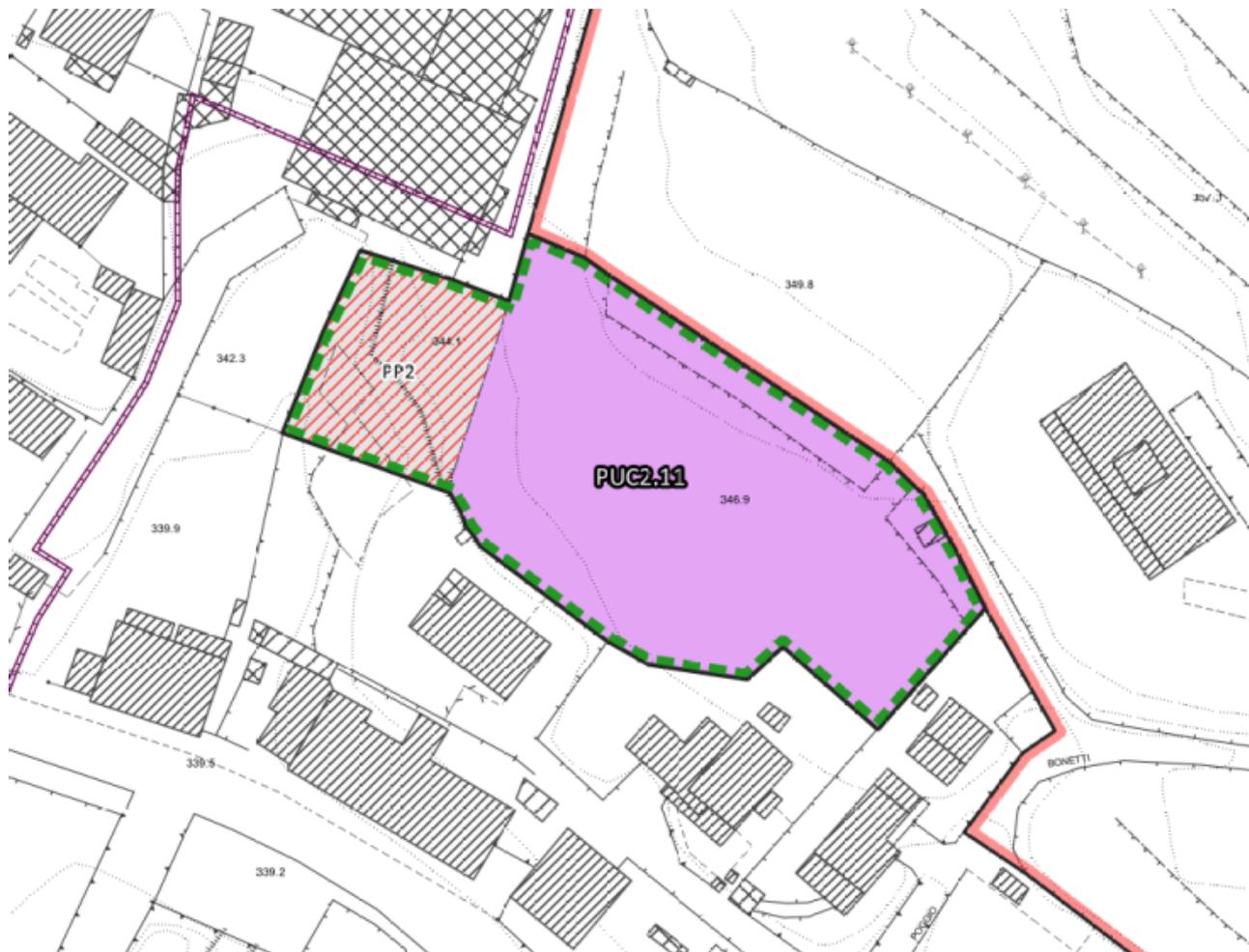
**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.11</b> Loc. Pian di Scò – Viale Marconi	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		3.299 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.675 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	600 mq (Da cedere alla Pubblica Amministrazione)
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di Viale Marconi (S.P. 1 Setteponti) rispettando lo skyline del tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta esistente a nord del comparto.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle seguenti aree per la futura realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico:

- Area per la realizzazione di Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 600 mq, in adiacenza all'area esterna al comparto destinata a parcheggio pubblico (PP2) posta al lato ovest del comparto.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria cessione gratuita alla P.A. delle aree sopra indicate per realizzazione di opere di interesse pubblico con le modalità previste

---

-----  
all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- prevedere sul margine "nord" a verde privato, un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento integrandosi all'oliveto esistente ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- garantire un adeguato inserimento su via Marconi coerente con il contesto e lo skyline del tessuto esistente;
- progettazione architettonica di qualità e coerente con i tipi e i materiali dell'architettura tradizionale rurale;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 6 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua AV8587.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteria di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

**Criteria di fattibilità idraulica**

La zona destinata a parcheggio pubblico ricade in un'area depressa che rappresenta la parte più alta della valle del Borro della Docciolina. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti su quest'area, allo stato attuale ed in seguito agli interventi. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.12</b> Loc. Pian di Scò – Via F. Garbaglia	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		2.137 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.761 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località Pian di Scò.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere mantenuta una apposita fascia di filtro dal tessuto storico, identificata con l'area **verde privato (Vpr)**, inserendo aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (**PP2**), di superficie minima pari a 300 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - prevedere un'adeguata fascia tampone di separazione tra il tessuto storico e la nuova edificazione che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico con specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta pubblica;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si
-

-----  
dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;

- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

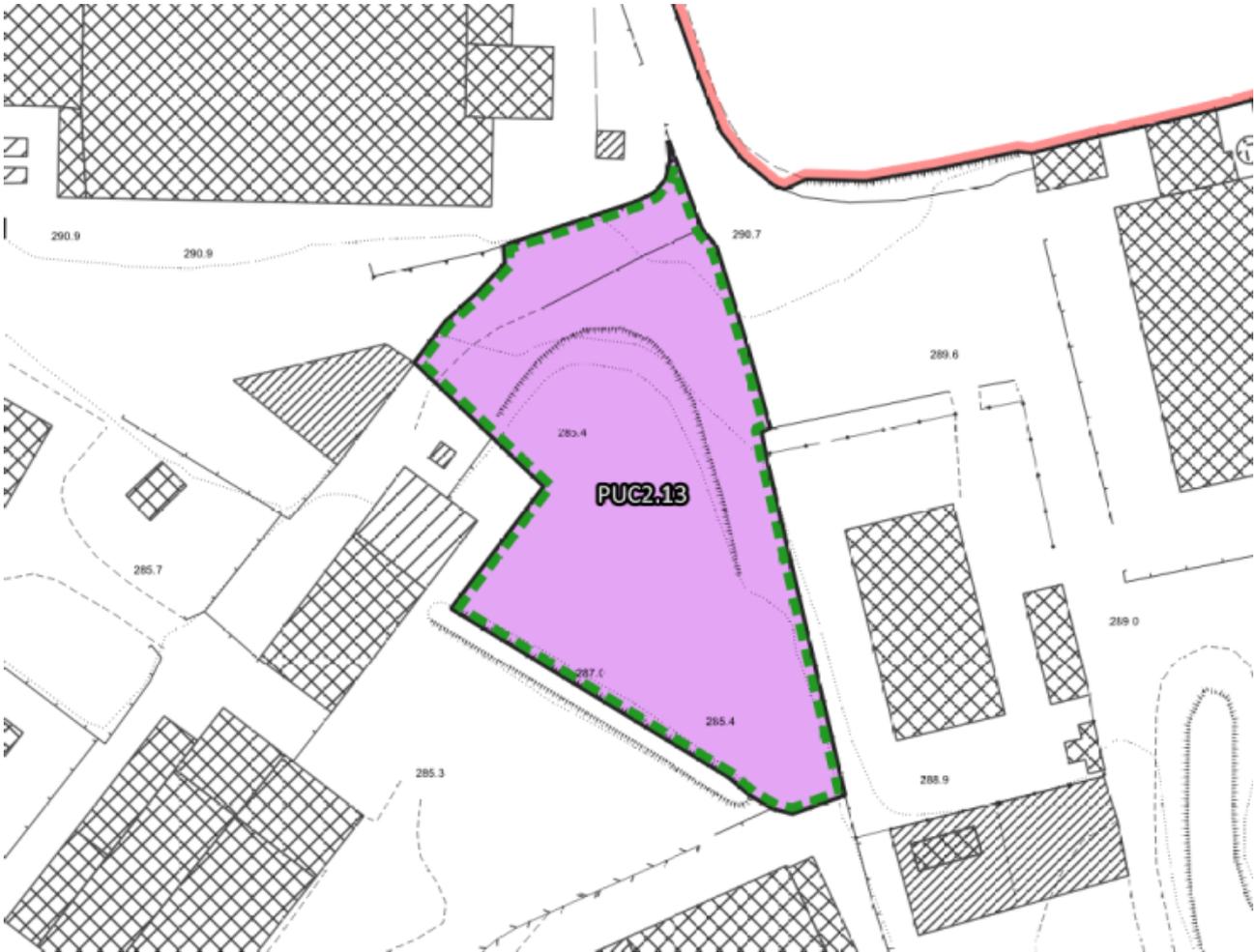
**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.13</b> Loc. Pianacci	



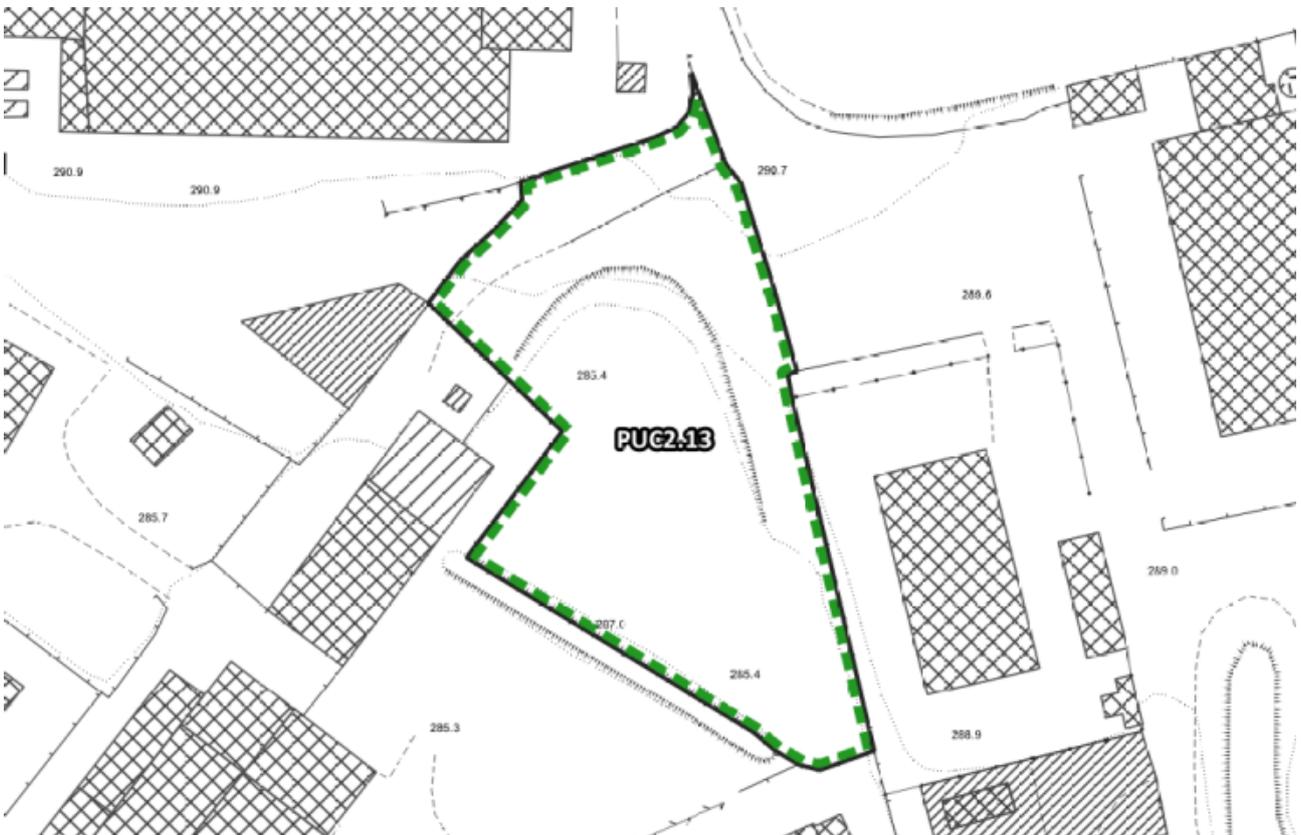
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.818 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	850 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	9,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
Monetizzazione delle aree a standard da quantificare in sede di convenzione	

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo della località Pianacci.  
E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 850 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 9,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.  
Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Monetizzazione delle aree a standard da quantificare in sede di convenzione secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- contenimento inquinamento aria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto.
- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con

---

l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;

- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità in corrispondenza della scarpata che delimita verso monte l'area, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza, e verificare la necessità di opere di contenimento.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Il comparto è ubicato all'interno di una zona depressa rispetto alle aree circostanti. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto, allo stato attuale ed in seguito agli interventi. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.





Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano e completamento del tessuto produttivo della località Pianacci.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 1.300 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 9,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Monetizzazione delle aree a standard da quantificare in sede di convenzione secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
  - impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia
-

-----  
tamponi di separazione tra la nuova edificazione e il margine est che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico;

- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde in massima parte alla classe G2, pericolosità media. Piccole porzioni ricadono nella classe G1, pericolosità bassa, lungo il margine occidentale e nella classe G4, pericolosità molto elevata, lungo il margine orientale.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in gran parte nella classe S2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il lato Est è ricompresa nella classe S4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 20 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua Borro della Docciolina (AV8959).

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area ovest è prevista la destinazione a verde privato.

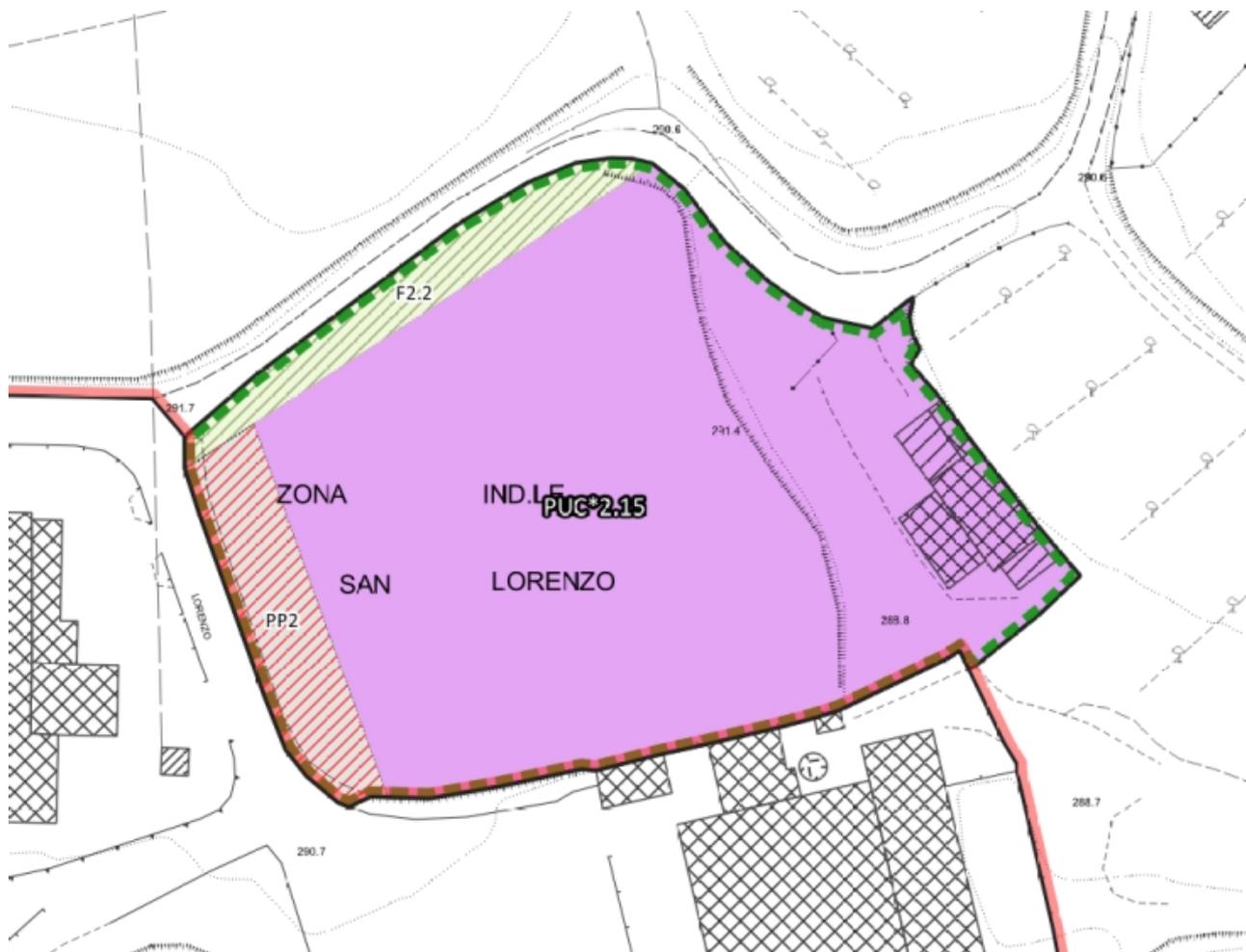
A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 2</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC*2.15</b> Loc. Pianacci	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.949 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	5.944 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.600 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	8,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – artigianale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
 <b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	500 mq minimo
<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018	

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano e completamento del tessuto produttivo della località Pianacci.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 850 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 9,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

Le nuove volumetrie dovranno attestarsi il più possibile vicino al sistema produttivo esistente, così da accorpare l'edificato e mantenere varchi paesaggistici verso il territorio rurale. A tal fine dovrà essere lasciata una fascia inedita a nord lungo la viabilità, sufficientemente ampia da garantire il mantenimento dei varchi e delle visuali.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

Dovranno essere tutelati i margini dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq;
- Verde pubblico non attrezzato (F2.2), di superficie minima pari a 500 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve

---

-----  
garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- contenimento inquinamento aria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone di separazione tra la nuova edificazione e il margine nord che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi, salvaguardando i varchi e le visuali accorpando la nuova edificazioni in prossimità dell'edificato esistente;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto in coerenza con i materiali preesistenti;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa per la zona Ovest ed alla classe G2, pericolosità media per la zona Est.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni, tuttavia si segnala che il Borro della Docciolina (AV8959) ha inizio internamente al comparto.

Pertanto una porzione nella parte est del comparto ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

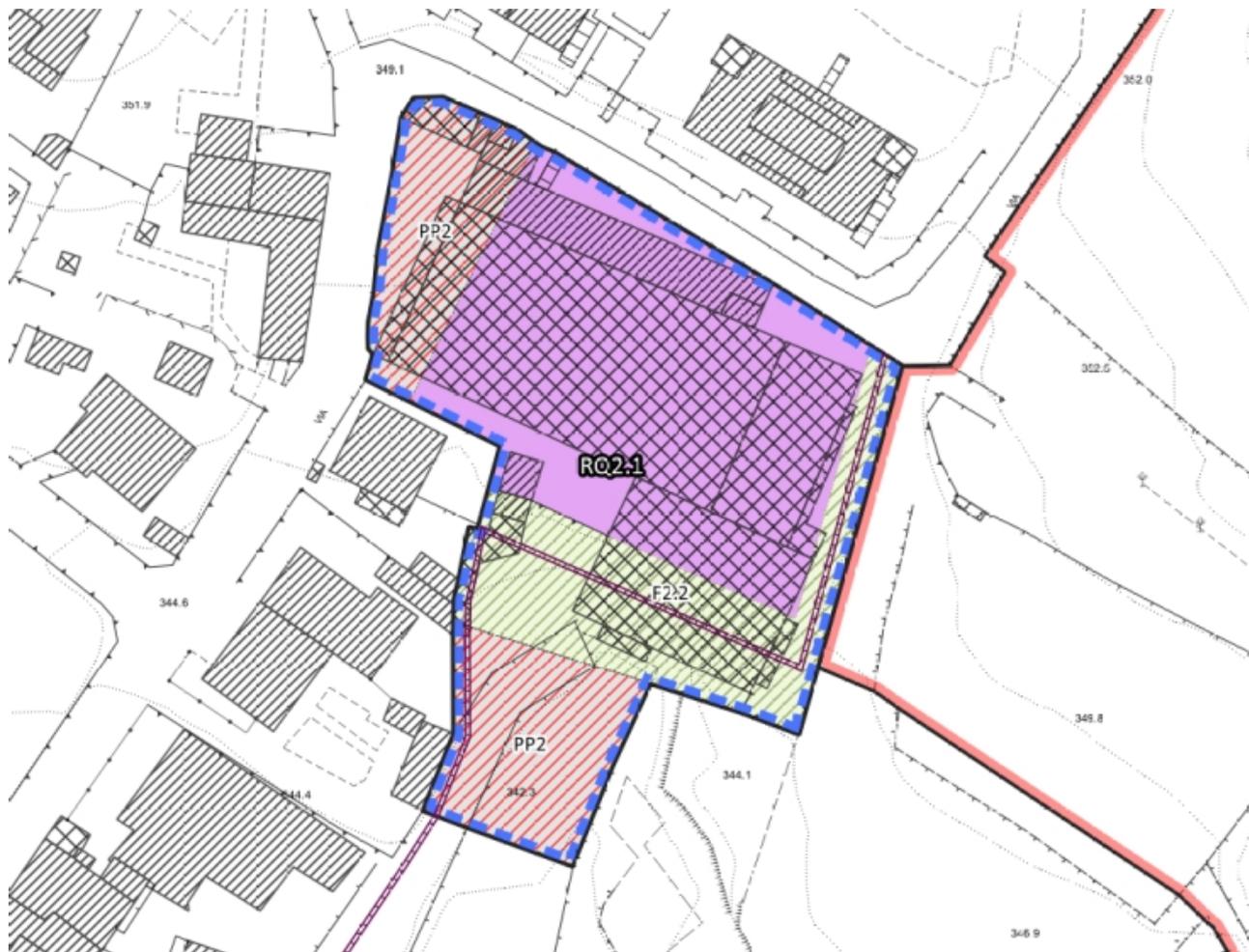
Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV8959, Borro della Docciolina.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del borro AV8959 e del Borro della Docciolina dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

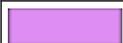
<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 2.1 Loc. Pian di Scò – Via del Macello</b>	



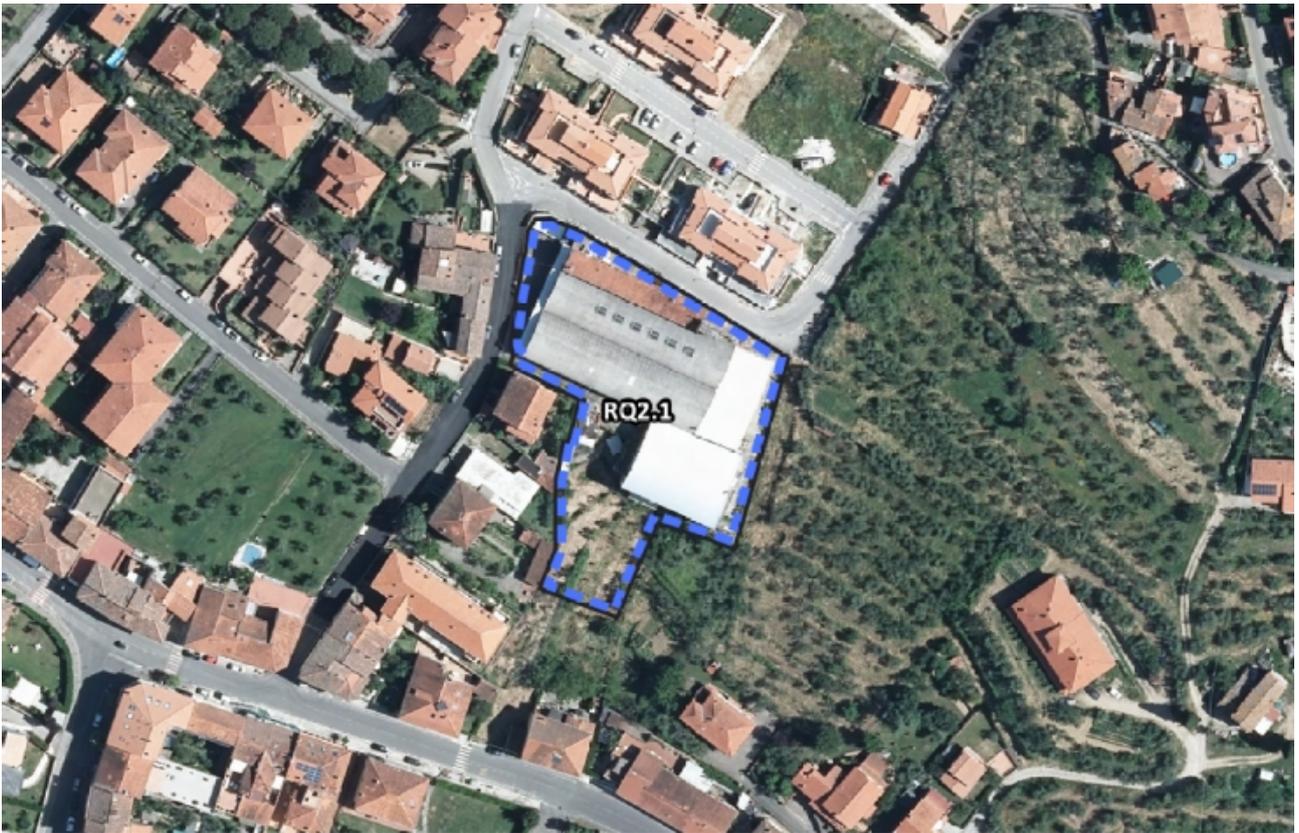
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		4.489 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.300 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		1.350 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Linea – plurifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.000 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.000 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 1.350 mq
- **IC** = 40%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Linea – Plurifamiliare

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, il nuovo edificio o i nuovi edifici saranno localizzati a nord nella parte attualmente occupata dai fabbricati produttivi, in continuità con l'insediamento esistente, e dovranno avere accesso

---

-----  
carrabile da via della Ripa; il nuovo impianto dovrà essere studiato mantenendo quale piano d'imposta quello dell'attuale quota del fabbricato produttivo, situato ad un livello inferiore di circa un piano rispetto a via dei Macelli: tale dislivello potrà essere utilizzato per localizzare autorimesse e locali accessori seminterrati, adiacenti al margine nord dell'area.

La parte più interna, corrispondente al terreno in pendio posto a quote intermedie tra via dei Macelli e via Marconi dovrà rimanere ineditata; sono ammesse sistemazioni strettamente necessarie alla fruizione dell'area come spazio verde di pertinenza privata o di uso pubblico (giardino, orto).

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

-----  
L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (**PP2**), di superficie minima pari a 1.000 mq da individuarsi in parte lungo Via della Ripa – Via del Macello, e in parte a sud del comparto in adiacenza all'area esterna al comparto destinata a parcheggio pubblico (**PP2**);
- Verde pubblico non attrezzato (**F2.2**), di superficie minima pari a 1.000 mq, con percorso pubblico pedonale che colleghi l'area a parcheggio a sud del comparto con Via del Macello. Il tracciato riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale; se recupero in loco, la nuova edificazione dovrà essere localizzata nella parte a nord del comparto, mantenendo i piani d'imposta attuali e riservando gli spazi interni ad aree a verde privato e/o pubblico;
  - cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
-

- 
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

### **Pericolosità sismica**

La porzione Est del comparto è ricompresa nella classe S2, pericolosità media, mentre la porzione Ovest è ricompresa nella classe S3, pericolosità elevata sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta alla presenza di detrito di falda.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire la presenza della coltre detritica, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

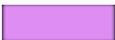
### **Criteri di fattibilità idraulica**

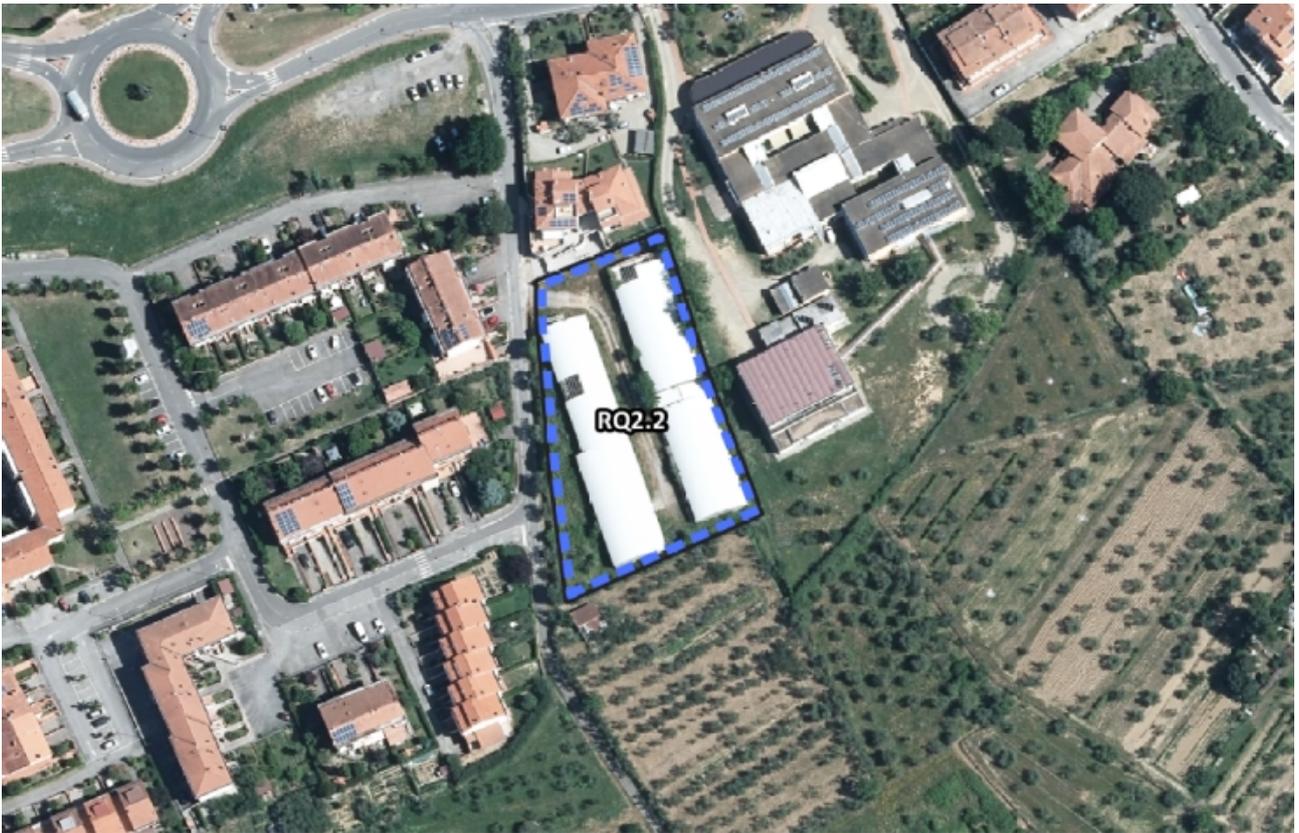
Il comparto è ubicato a cavallo della parte più alta della valle del Borro della Docciolina. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto, allo stato attuale ed in seguito agli interventi. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 2.2 Loc. Pian di Scò – Via Monamea</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.759 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla SE esistente
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>AREA DA CEDERE ALLA P.A.</b>	Da quantificare in sede di convenzione



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero di *credito edilizio* dalle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti incongrue rispetto al contesto circostante e l'acquisizione di *credito edilizio* pari alla S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

A seguito dell'acquisizione del *credito edilizio* dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento prevede la cessione dell'intera area alla Pubblica Amministrazione, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti e alla bonifica dell'intera area. L'effettiva superficie di area da cedere alla P.A. sarà quantificata in sede di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale; se recupero in loco, la nuova edificazione dovrà essere localizzata nella parte a nord del comparto, mantenendo i piani d'imposta attuali e

---

- 
- riservando gli spazi interni ad aree a verde privato e/o pubblico;
- cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe di pericolosità sismica S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare dell'area di intervento, la Pericolosità da alluvioni è irrilevante.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Considerando le pericolosità dell'area, il contesto morfologico subpianeggiante lontano da qualsiasi forma di dissesto, e trattandosi di un intervento di demolizione senza ricostruzione non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.

L'indagine geologica dovrà comunque far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

### **3. Loc. Faella**

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 3.1 Loc. Faella – Via dell’Asilo</b>	



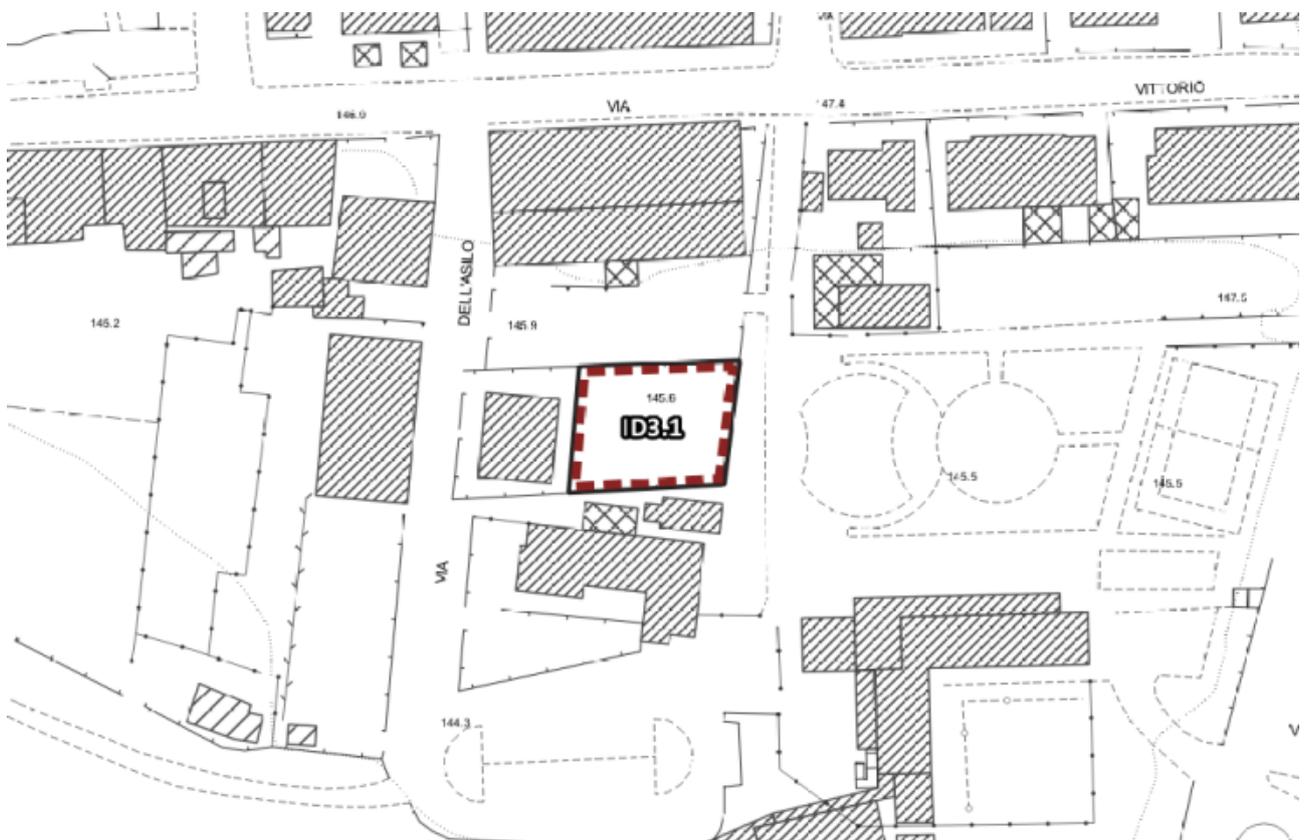
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	344 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	110 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Faella, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa una <b>SE</b> massima di 110 mq, <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

### **Pericolosità da alluvioni**

Gli studi idraulici condotti in questa sede hanno evidenziato la fragilità idraulica a carico del comparto per esondazioni con tempi di ricorrenza compresi tra 30 e 200 anni per la parte più a sud e tra 200 e 500 anni per il resto del comparto.

In funzione di ciò, il comparto è ricompreso nella classe P1, aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o pericolosità da alluvione bassa ai sensi del PGRA, per la parte più a nord e nella classe P2, aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o pericolosità da alluvione media ai sensi del PGRA per la porzione a sud.

Magnitudo idraulica idraulica: moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori ai 25 cm.

L'intero comparto, è ricompreso nelle aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'Art.2 lettera S della L.R. 41/2018.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico all'interno della Pericolosità da alluvione P2 si dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 2, 4 e 5 della LR.41/2018.

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.1 Loc. Faella – Via Molina</b>	



Scala 1:1.000

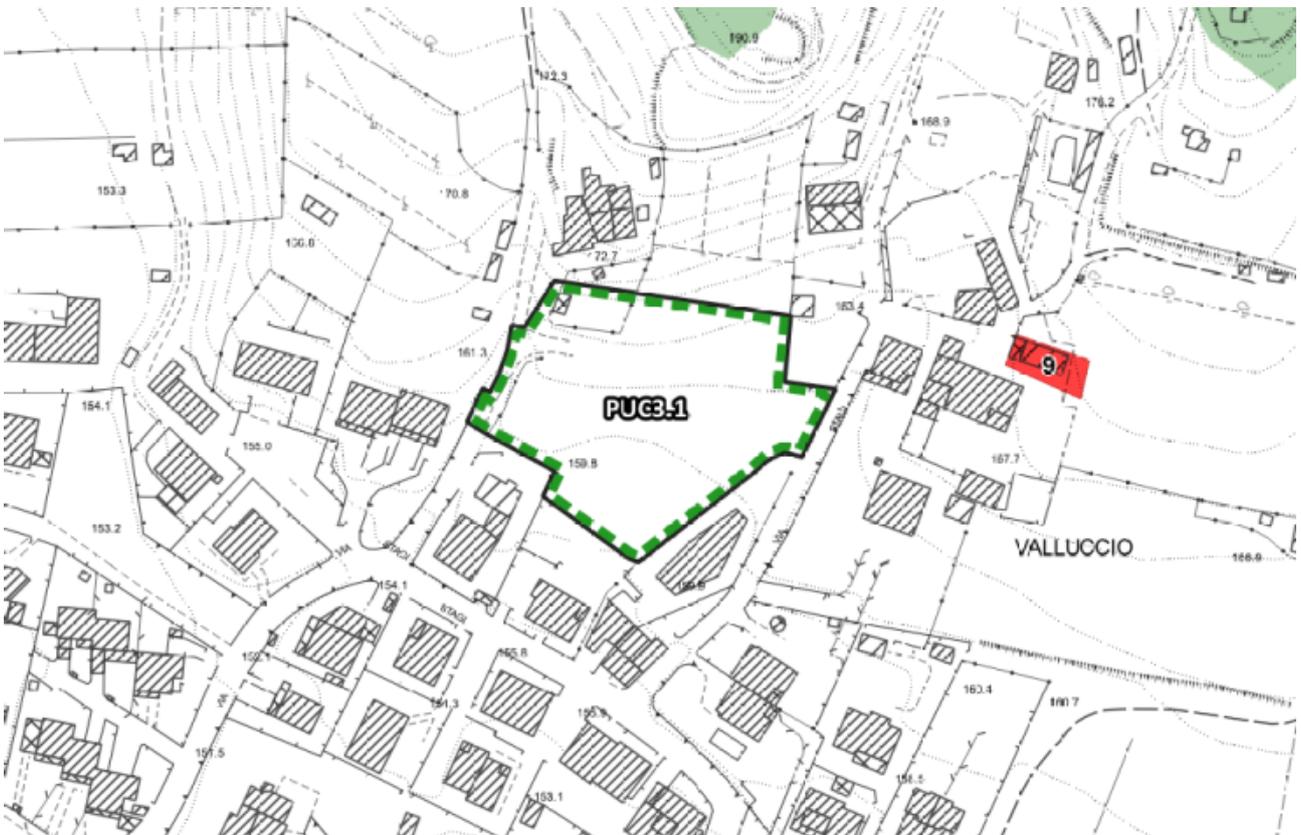
<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		4.302 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.383 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		690 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	900 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**

 Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano della località Faella.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 690 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La nuova viabilità di progetto interna al comparto dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Pertanto dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 300 mq;
  - Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 900 mq;
  - Viabilità pubblica di progetto le cui dimensioni effettive saranno quantificate in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
-

-----  
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- prevedere sul margine "nord" un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli eventuali elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- viabilità alberata adeguatamente progettata anche per la mobilità ciclabile e pedonale secondo standard di sicurezza elevati;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Accurato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 10 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua Torrente Faella.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

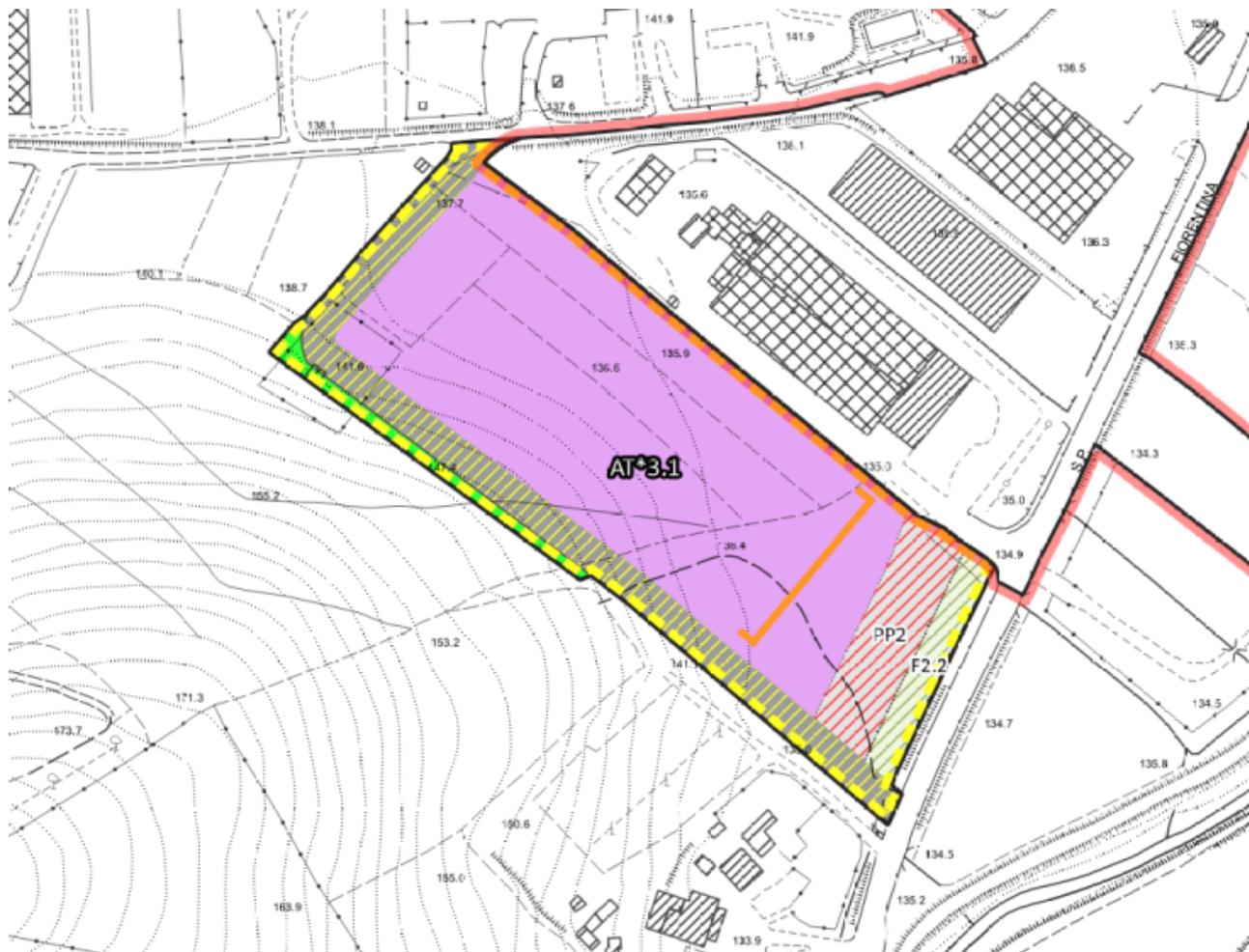
**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT* 3.1 Loc. Faella – SP9 Fiorentina</b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		14.442 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		9.830 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		4.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		8,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Produttivo – artigianale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.100 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	800 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>		

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018

**ELEMENTI GRAFICI**

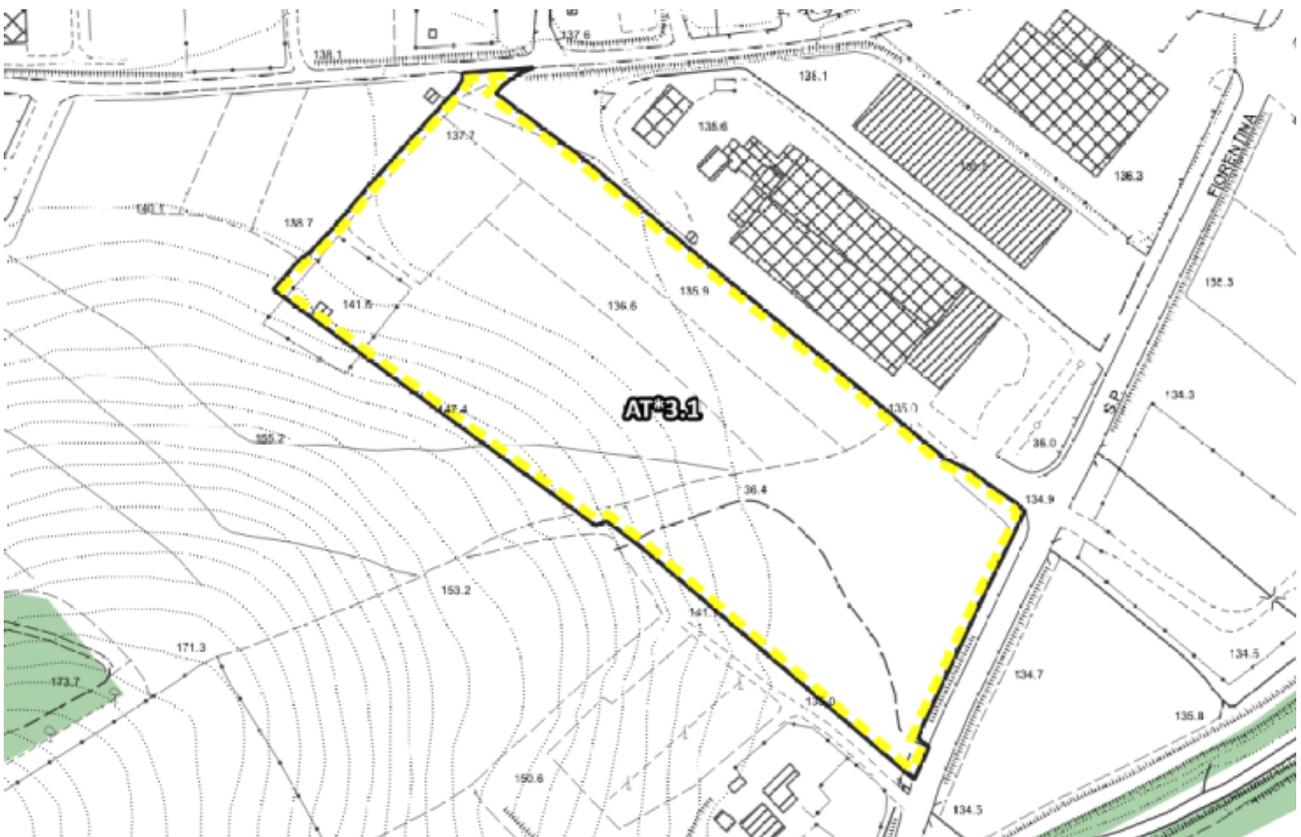
 Area accentrato edificato

 Verde di arredo stradale

 Allineamento edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di Piano Strutturale di incrementare l'attività produttiva comunale in località Faella, in continuità con l'area produttiva esistente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva - artigianale con i seguenti parametri:

- **S.E.** = 4.500 mq
- **IC** = 50%
- **HF** = 8,00 ml

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, impiego di paramenti verticali verdi e coperture piane al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

I nuovi edifici dovranno essere individuati principalmente in adiacenza all'area produttiva esistente, così da concentrare l'edificazione rispetto al tessuto produttivo esistente. Dovrà essere mantenuto l'allineamento del fronte strada Provinciale Fiorentina rispetto ai fabbricati produttivi esistenti adiacenti al comparto.

Dovranno essere preservate le visuali verso le balze, pertanto dovrà essere mantenuta una opportuna fascia inedificata lungo S.P. 9, ove è ammessa la realizzazione delle aree a standard pubblico. Le alberature impiegate in tali aree dovranno avere altezze moderate al fine di tutelare le visuali sopra dette. Pertanto il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto per le visuali verso le balze.

---

-----  
La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere tutelati i margini dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

-----  
**OPERE PUBBLICHE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di  
**E CONVENZIONE** interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.100 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 800 mq (minimo) di verde pubblico, con valenza di fascia di rispetto delle visuali verso le balze;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
  - impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone di separazione tra la nuova edificazione e il margine sud-ovest che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico, concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti e adeguandosi alle matrici e agli elementi ordinatori delle sistemazioni fondiarie;
  - analogamente dovrà essere prevista una fascia di rispetto lungo la S.P. 9 a tutela delle visuali verso le Balze;
  - progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con
-

- 
- l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- opere di difesa del suolo come da disciplina e di settore;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
  - Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media per gran parte dell'area. Una minima parte, lungo il lato Sud Ovest ricade all'interno della classe G3, pericolosità elevata.

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica e per instabilità geomorfologica dovuta alla presenza di una frana di scivolamento inattiva (quiescente). Una minima porzione è ricompresa nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Gli studi idraulici condotti in questa sede hanno evidenziato l'assenza di fragilità idrauliche a carico del comparto per esondazioni con tempi di ricorrenza fino a 200 anni. Una piccola porzione del comparto, nel settore Est ricade comunque all'interno della classe P1, aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

Una limitata parte del comparto nella zona più a valle, è ricompresa nelle aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'Art.2 lettera S della L.R. 41/2018.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Relativamente agli aspetti idraulici, per gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 3.1 Loc. Faella – Via dello Stagi</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.293 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.293 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	400 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	150 mq minimo
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 400 mq
- **IC** = 40%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane

---

-----  
(spazi pubblici).  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) di superficie minima pari a 150 mq, lungo via Rantigioni nella fascia antistante l'edificio esistente;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale;
- cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Gli studi idraulici condotti in questa sede hanno evidenziato la fragilità idraulica per esondazioni con tempi di ricorrenza compresi tra 30 e 200 anni a carico di gran parte del comparto comparto. Una piccola fascia lungo i bordi Ovest e Nord sono invece fragili per esondazioni con tempi di ricorrenza fino a 30 anni.

In funzione di ciò il comparto è ricompreso tra la classe P2, aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 e la classe P3, aree a pericolosità per alluvioni frequenti ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

Magnitudo idraulica: moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori ai 25 cm.

Lungo il margine Est del comparto scorre il Borro Rantigioni (AV9242) inserito nel reticolo di riferimento della Regione Toscana.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

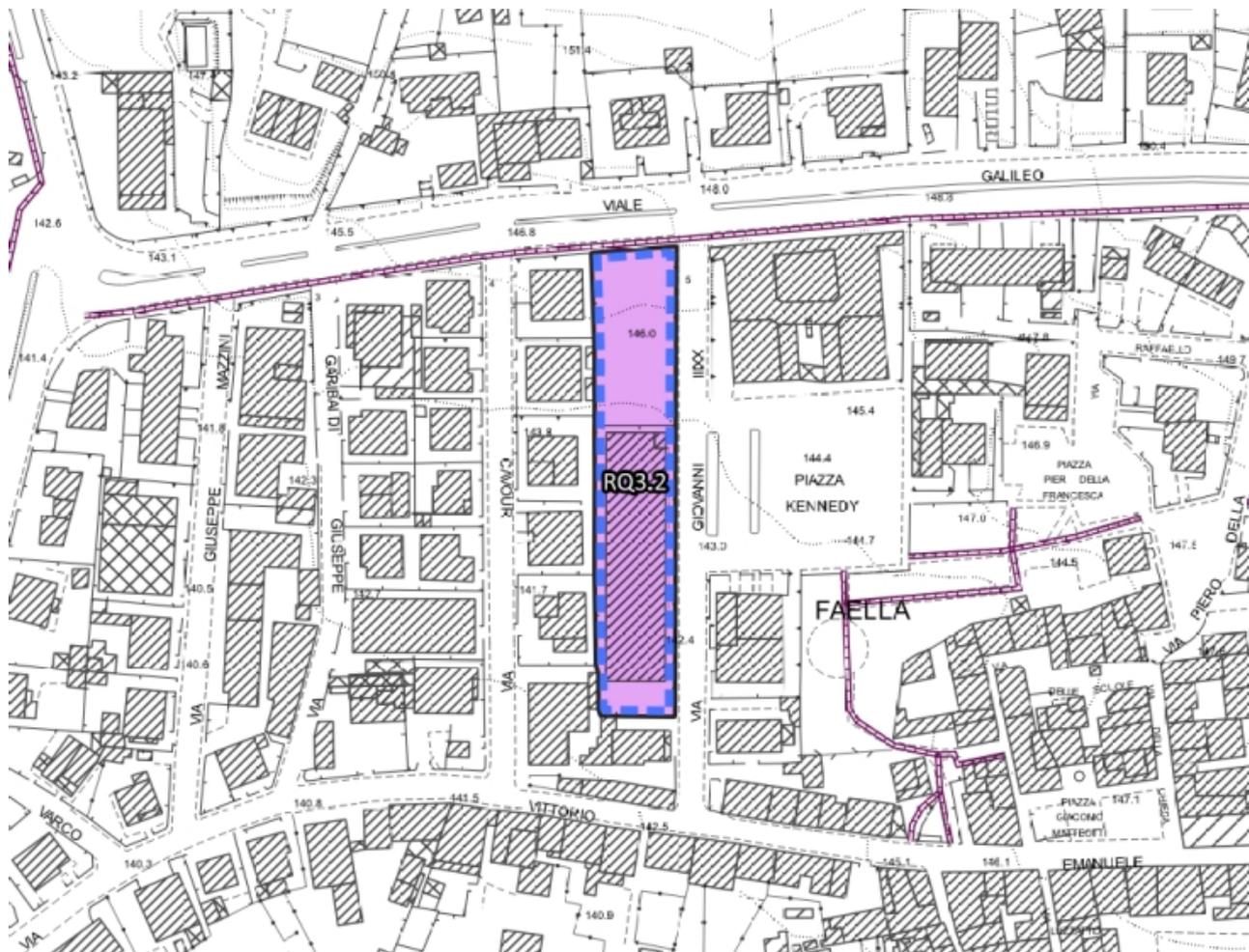
### **Criteri di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del Borro Rantigioni e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico, gli interventi ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2, P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.12 comma 2, 2bis,3 e 4 della LR.41/2018.

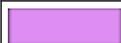
<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 3.2 Loc. Faella – Via Giovanni XXIII</b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.827 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.827 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	920 mq (in caso di demolizione e ricostruzione)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare (in caso di demolizione e ricostruzione)
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, commerciale al dettaglio
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68

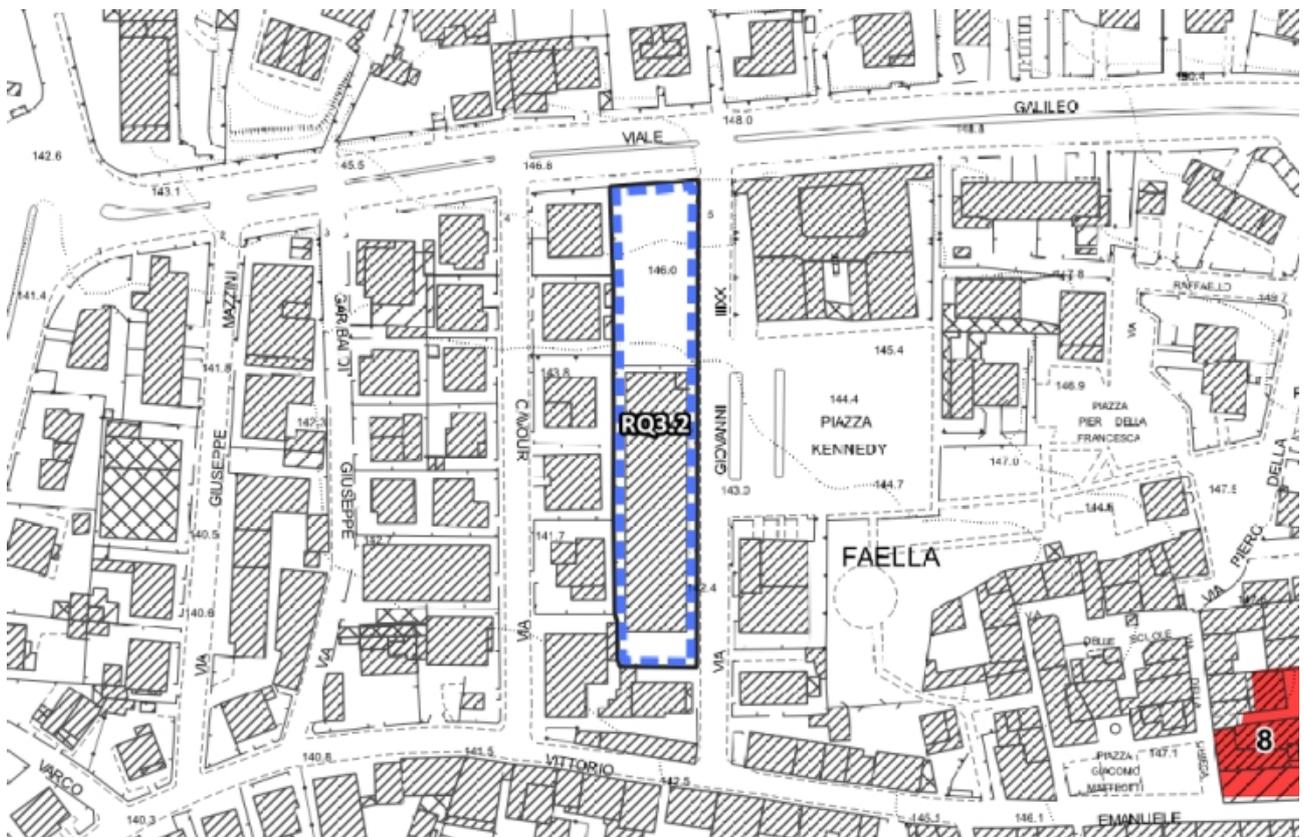
**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

c) Recupero dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale (Ristrutturazione edilizia conservativa)

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 920 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare

In alternativa è altresì ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale a parità di SE, preservandone i caratteri tipologici ed architettonici della facciata est prospiciente a Piazza Kennedy. E' inoltre ammessa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio al piano terra.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre

---

-----  
che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

L'intervento dovrà porre particolare attenzione al rapporto con le aree pubbliche esistenti nella zona, in particolar modo con Piazza Kennedy, con le seguenti modalità:

- Nel caso di Ristrutturazione edilizia conservativa, dovranno essere preservati i caratteri tipologici della facciata est prospiciente Piazza Kennedy, mantenendo un disegno organico della stessa evitandone alterazioni che possano costituire elementi critici nel rapporto spazio-visivo con la piazza. In particolare dovrà essere mantenuta l'impostazione formale degli elementi architettonici predominanti (strutture in cemento armato) ed il rapporto tra le parti aggettanti ed i vuoti (loggiate).
- Nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati, dovrà essere previsto un progetto organico dialogante e coerente con la piazza e con le aree pubbliche esistenti, risultando coerente con il tessuto insediativo della zona.

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

-----  
L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale;
  - impianto urbanistico e tipologico nel rispetto dei caratteri prevalenti del tessuto esistente e dell'assetto delle aree pubbliche;
-

- 
- in caso di ristrutturazione i tipi edilizi prospicienti la piazza Kennedy non dovranno introdurre elementi incongrui rispetto alle architetture e ai rapporti dimensionali e volumetrici tra “pieni” e “vuoti” preesistenti;
  - cessione dell’area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La porzione Sud del comparto ricade nella classe S3, pericolosità elevata per per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica, mentre la porzione nord è ricompresa nella classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

La gran parte del comparto è ricompresa nella classe P1, aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>OP* 3.1 Loc. Faella – Via dell’Artigianato</b>	

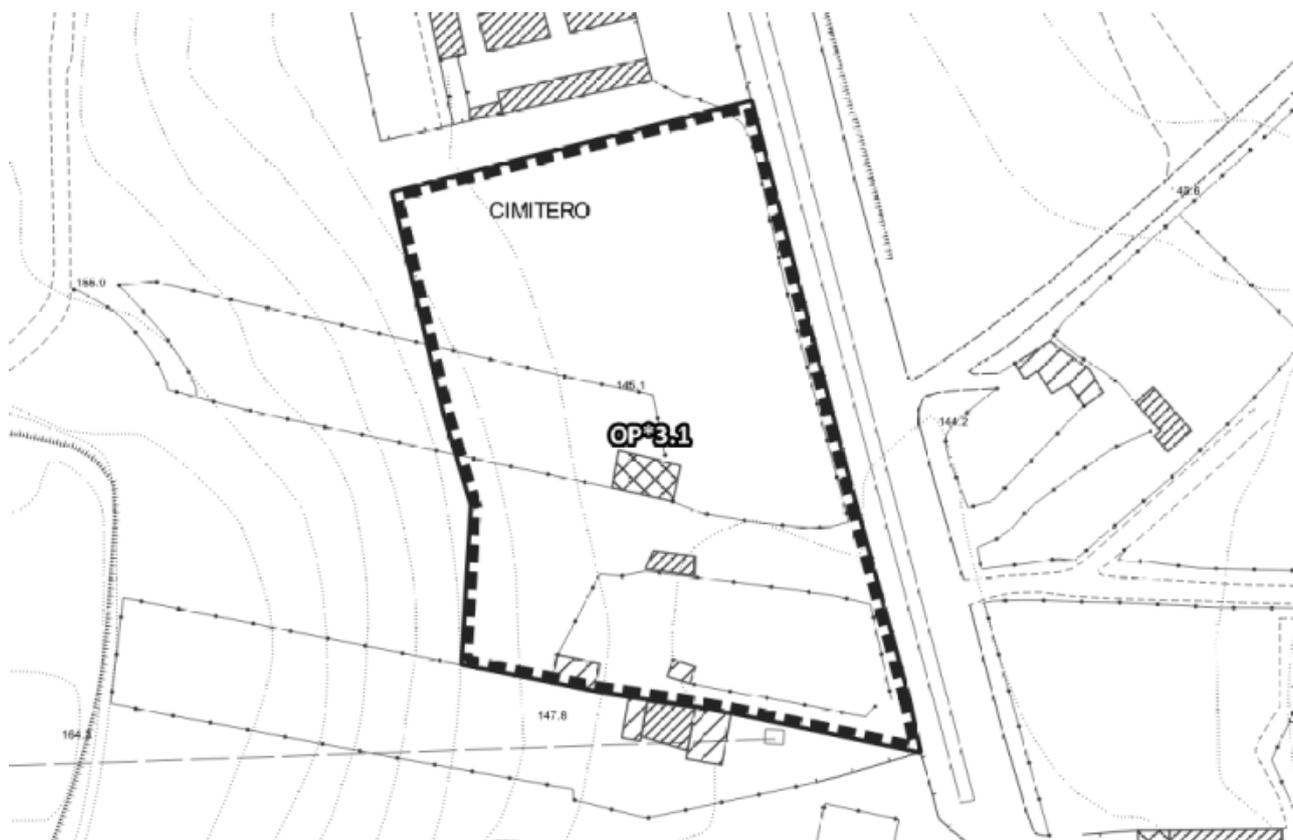


Scala 1:1.000

<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.200 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	2.600 mq minimo
<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>		
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018		



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un'area per spazi pubblici (parcheggio verde e verde pubblico) di connessione tra l'area a servizi (cimitero) e l'ambito urbano di Faella.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

Dovrà essere integrata la vegetazione posta nei bordi di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito rurale, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandoli con elementi verdi coerenti con il contesto paesaggistico nel quale si inseriscono.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento inquinamento luminoso
  - prevedere sui margini un'adeguata transizione tra verde formale delle attrezzature e la struttura rurale esterna ai margini che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - progettazione spazi aperti nel rispetto degli eventuali elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
  - impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto,
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto e minimizzare l'estensione delle superfici impermeabili;
  - Progettazione delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto
-

-----  
secondo i principi della eco-sostenibilità.

- Accurato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata. La porzione Sud è ricompresa nella classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica e per instabilità geomorfologica dovuta alla presenza di una frana di scivolamento inattiva (quiescente). Una piccola porzione è ricompresa nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

La zona del comparto più alta in quota è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La fascia ad Est, maggiormente depressa e perimetrale al piccolo corso d'acqua (non ricompreso nel reticolo di riferimento della Regione Toscana), che si sviluppa al margine della strada sterrata è invece ricompresa nelle pericolosità P1 e P2.

Magnitudo idraulica: moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori ai 20 cm.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, la presenza di coltri detritiche, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento per la realizzazione del parcheggio dovranno verificare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, in modo da fornire le indicazioni utili per la corretta realizzazione del pacchetto stradale.

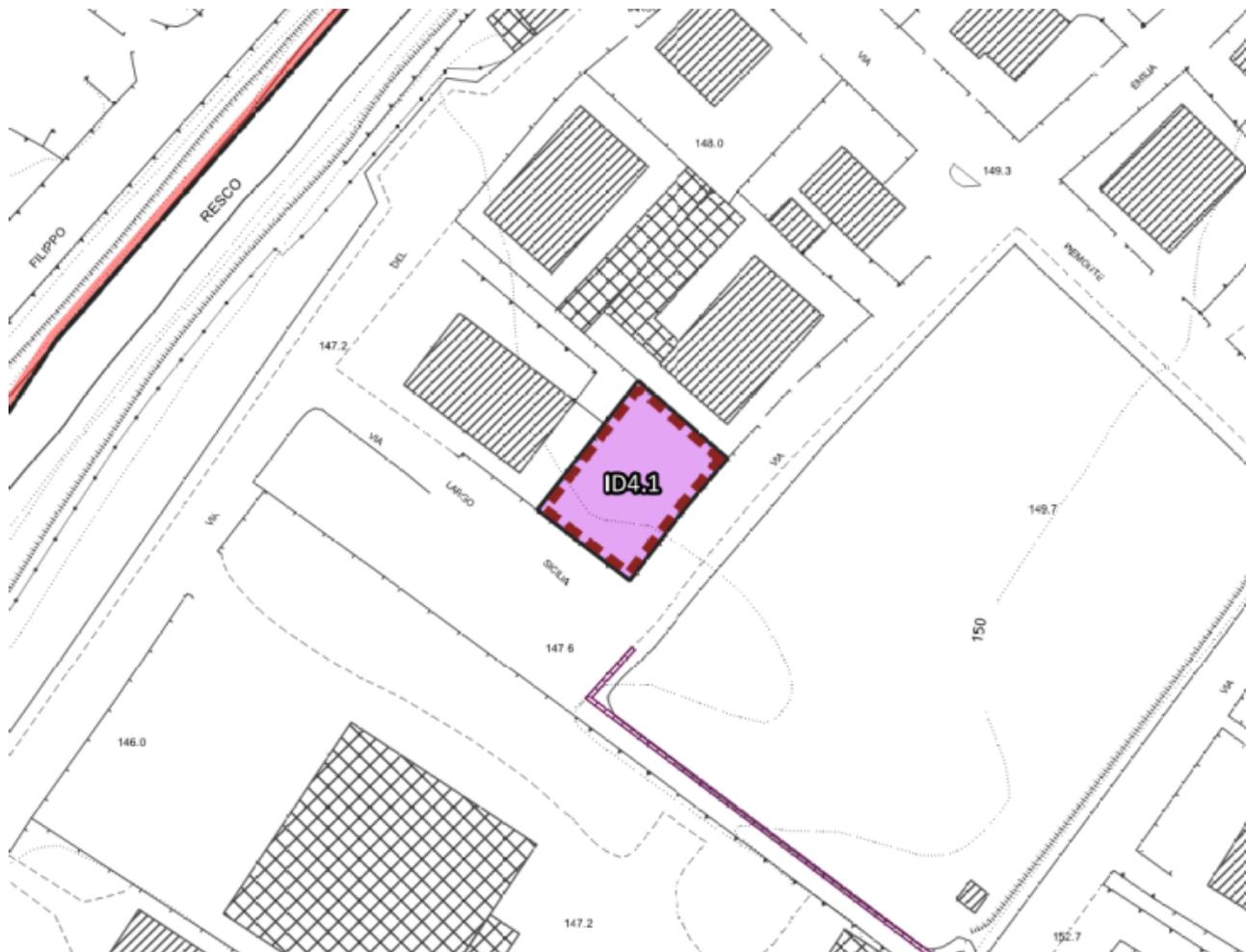
### **Criteri di fattibilità idraulica**

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico l'area destinata a parcheggio dovrà rispettare quanto dettato dall'art.13 comma 4 lett.b della LR41/2018.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

## **4. Loc. Vaggio**

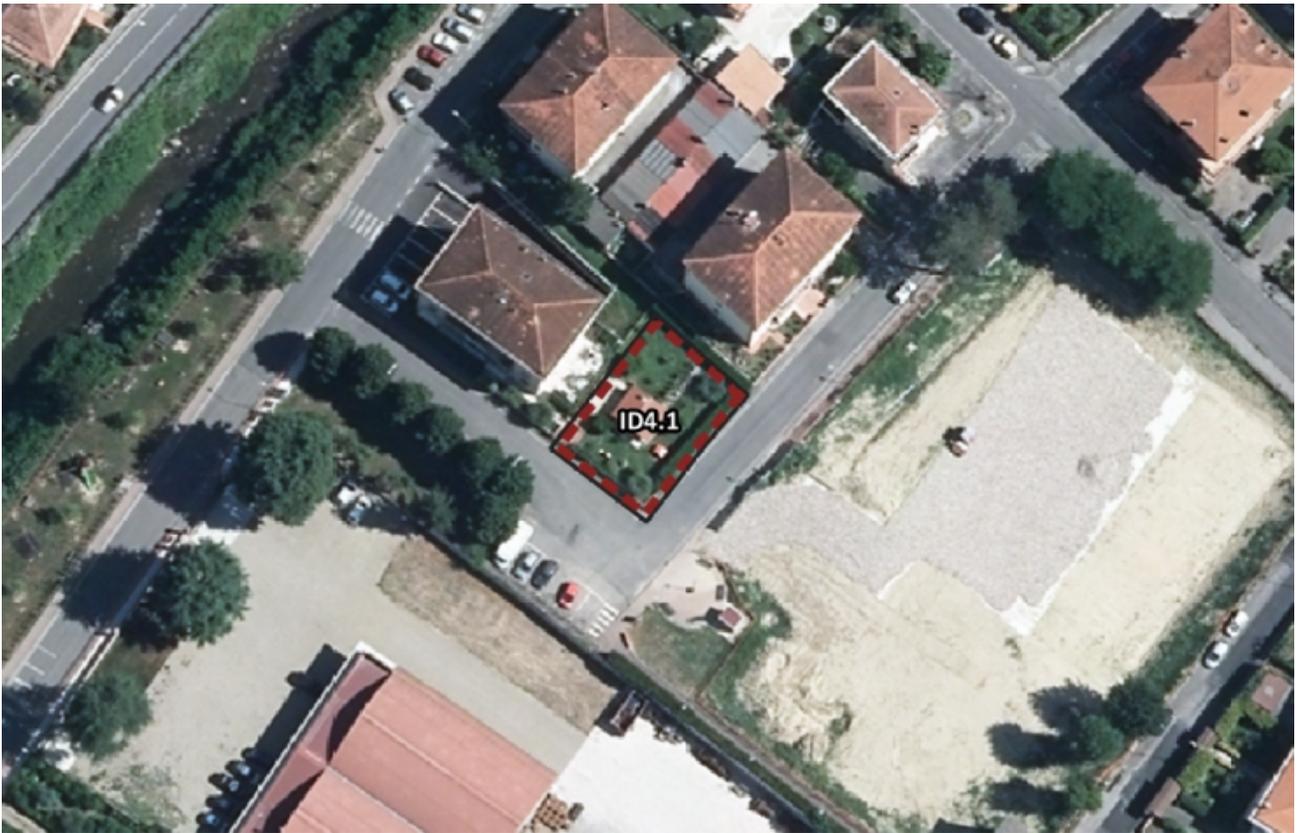
<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 4.1 Loc. Vaggio – Via Emilia</b>	



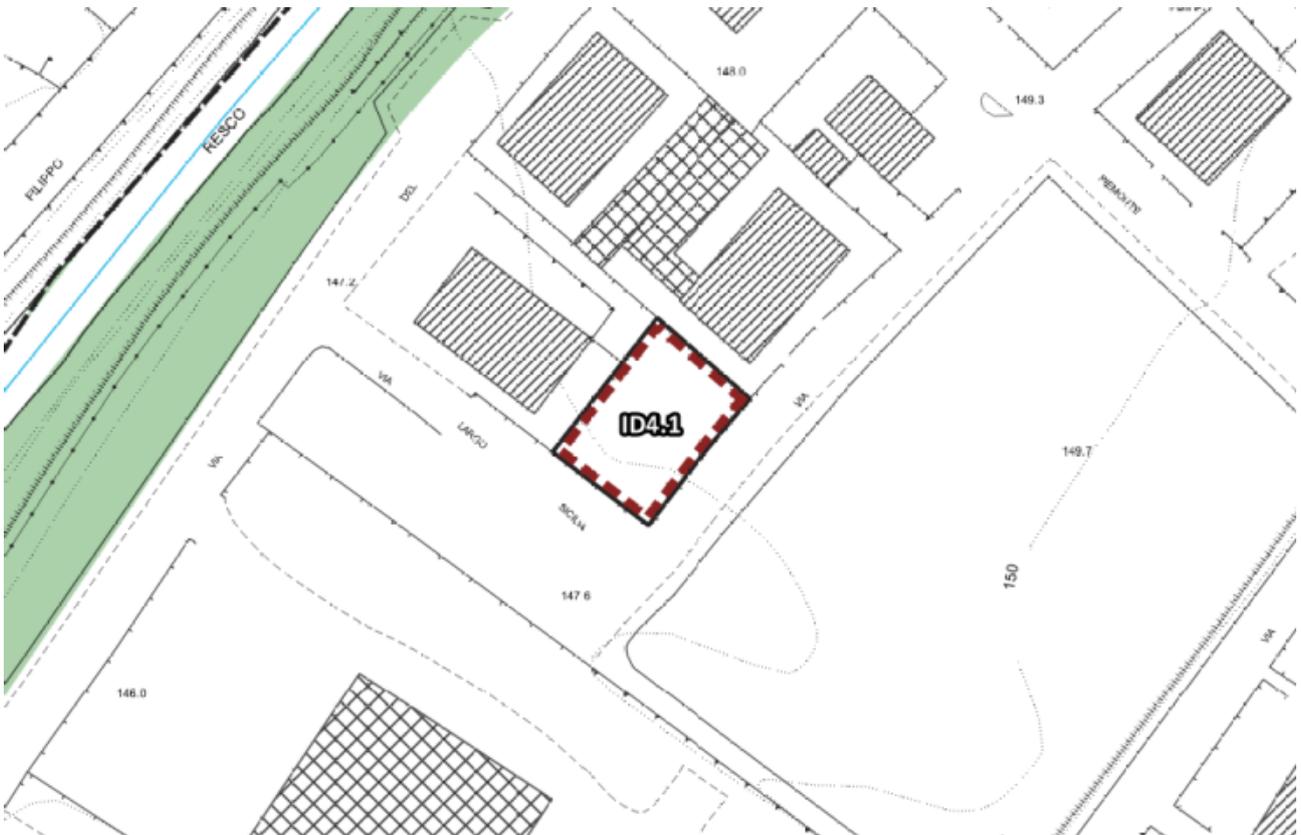
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	350 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	110 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Vaggio, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa una <b>SE</b> massima di 110 mq, <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Gli studi idraulici condotti in questa sede hanno evidenziato la fragilità idraulica a carico del comparto per esondazioni con tempi di ricorrenza fino a 30 anni per l'intero comparto.

Questa zona è quindi ricompresa nella classe P3, aree a pericolosità per alluvioni frequenti, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o (P1), o pericolosità da alluvione elevata ai sensi del PGRA.

Magnitudo idraulica: moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori ai 5 cm.

Lungo il margine Nord est del comparto scorre, tombato un corso d'acqua inserito nel reticolo di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV8706.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Il comparto è ricompreso interamente nella classe P3, aree a pericolosità per alluvioni frequenti. Gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico gli interventi di nuova costruzione previsti nell'area dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 1 lett.b) e comma 5 della LR.41/2018.

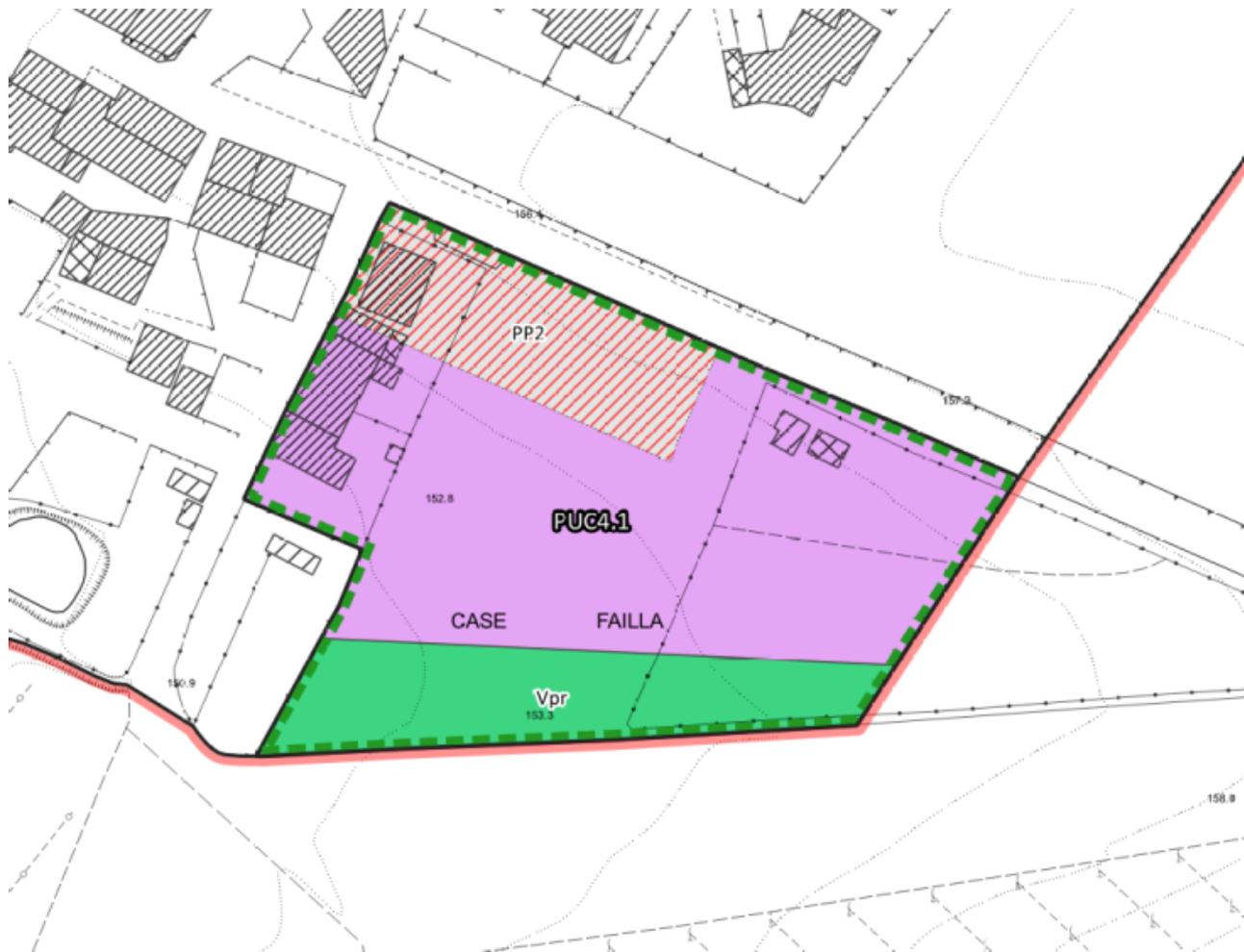
Inoltre al margine nord dell'area è presente un corso d'acqua tombato inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV8706. Il tracciato planimetrico riportato nel reticolo regionale è indicativo e deve essere verificato con rilievi in sito per determinarne l'esatto andamento dal quale dipende l'estensione delle fasce di rispetto. L'eventuale diversa posizione deve essere comunicata alla Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Superiore che provvederà ad aggiornare la cartografia del reticolo idraulico di cui alla LRT79/2112 e smi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico gli interventi di nuova costruzione previsti nell'area dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 1 lett.b) e comma 5 della LR.41/2018.

<b>UTOE 3</b>	Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 4.1</b> Loc. Failla	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.082 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.232 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	690 mq + 50% derivante dal recupero dei fabbricati esistenti interni al comparto
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	800 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano della località Faella.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 690 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dal recupero dei fabbricati esistenti interni al comparto.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Ai fini dell'attuazione dell'intervento dovranno essere demoliti i volumi esistenti presenti nella scheda norma.

**PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di inedificabilità a contatto con il territorio rurale, corrispondente all'area indicata come **Verde privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 800 mq.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi

---

**AMBIENTALI**

- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica previa demolizione e bonifica dei volumi esistenti;
- progettazione architettonica e del sistema del verde che qualifichino da un punto di vista paesaggistico il bordo costruito sul margine sud anche mediante una adeguata fascia di transizione tra verde privato e territorio rurale;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti con modelli ed elementi tipici del linguaggio del territorio rurale;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 10 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua Torrente Resco.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

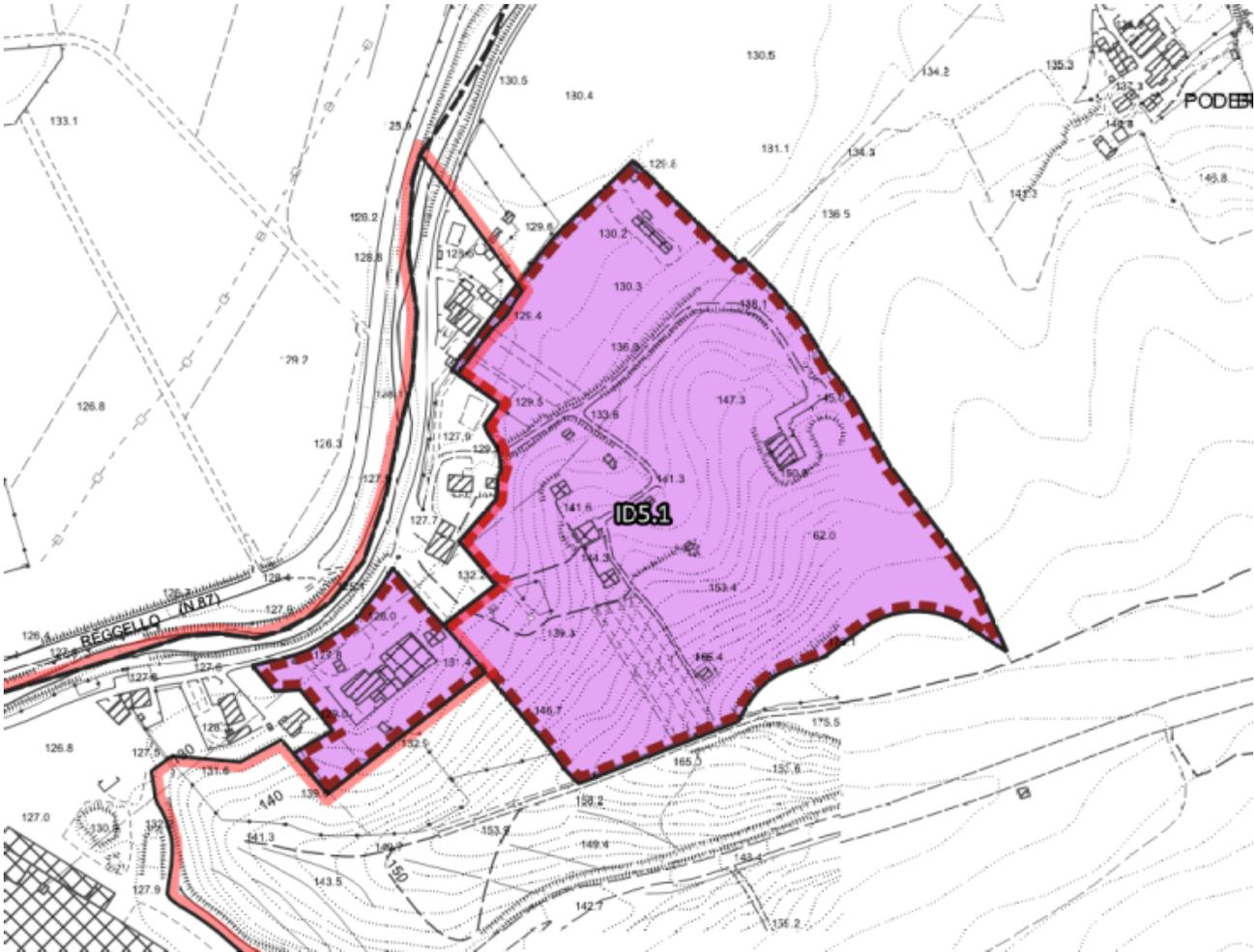
Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

## 5. Loc. Matassino

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 5.1 Loc. Matassino – Via della Fornace</b>	



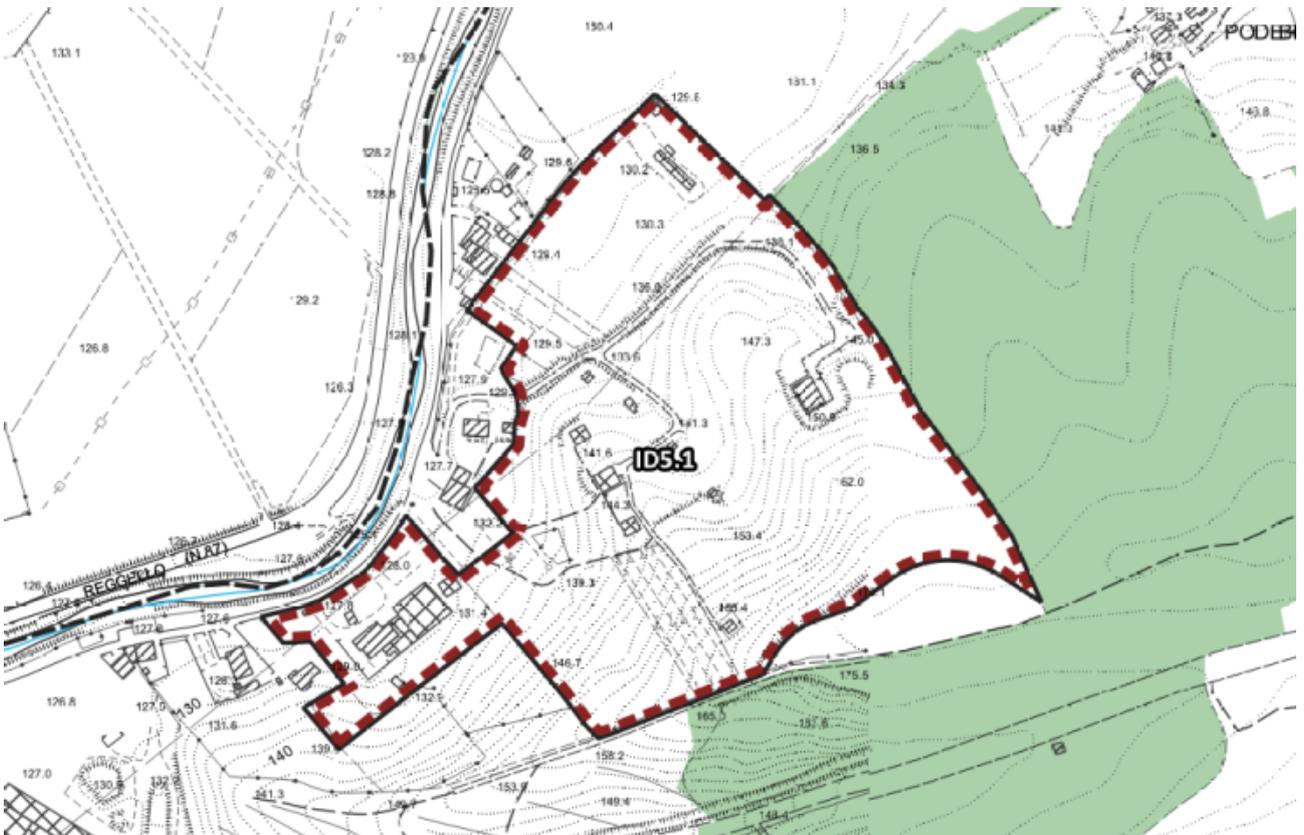
Scala 1:4.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	63.085 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	510 mq in ampliamento alla SE esistente
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	510 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	3,50 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo specialistico (esistente)

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:4.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** Nell'area a destinazione d'uso produttiva in loc. Matassino è situata un'azienda pirotecnica, comprendente una vasta area di pertinenza e alcuni edifici di modeste dimensioni a supporto dell'attività.

L'intervento è finalizzato all'ampliamento di tale attività, tramite nuova edificazione a completamento della struttura produttiva specialistica, per un massimo di **SE** e **SC** di 510 mq e altezza massima **HF** di 3,5 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile riducendo al minimo la dispersione insediativa.

L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - opere di difesa del suolo e idraulica come da disciplina e di settore;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio o smaltimento autonomo appropriato.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica di gran parte del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata. Alcune porzioni sono invece ricomprese nella classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

Le porzioni del comparto interessate dalla presenza di fenomeni di scivolamento inattivi (quiescenti) sono da ricomprendersi nella classe S3, pericolosità elevata. Le zone esterne sono invece da ricomprendersi all'interno della classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Gran parte del comparto è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. Le zone a Nord, prossime al Torrente Resco sono invece ricomprese nelle pericolosità P1 e P2 e P3.

Magnitudo idraulica: molto severa, severa e moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 1,70 m

Parte del comparto ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri del torrente Resco.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali e la presenza di coltri detritiche, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

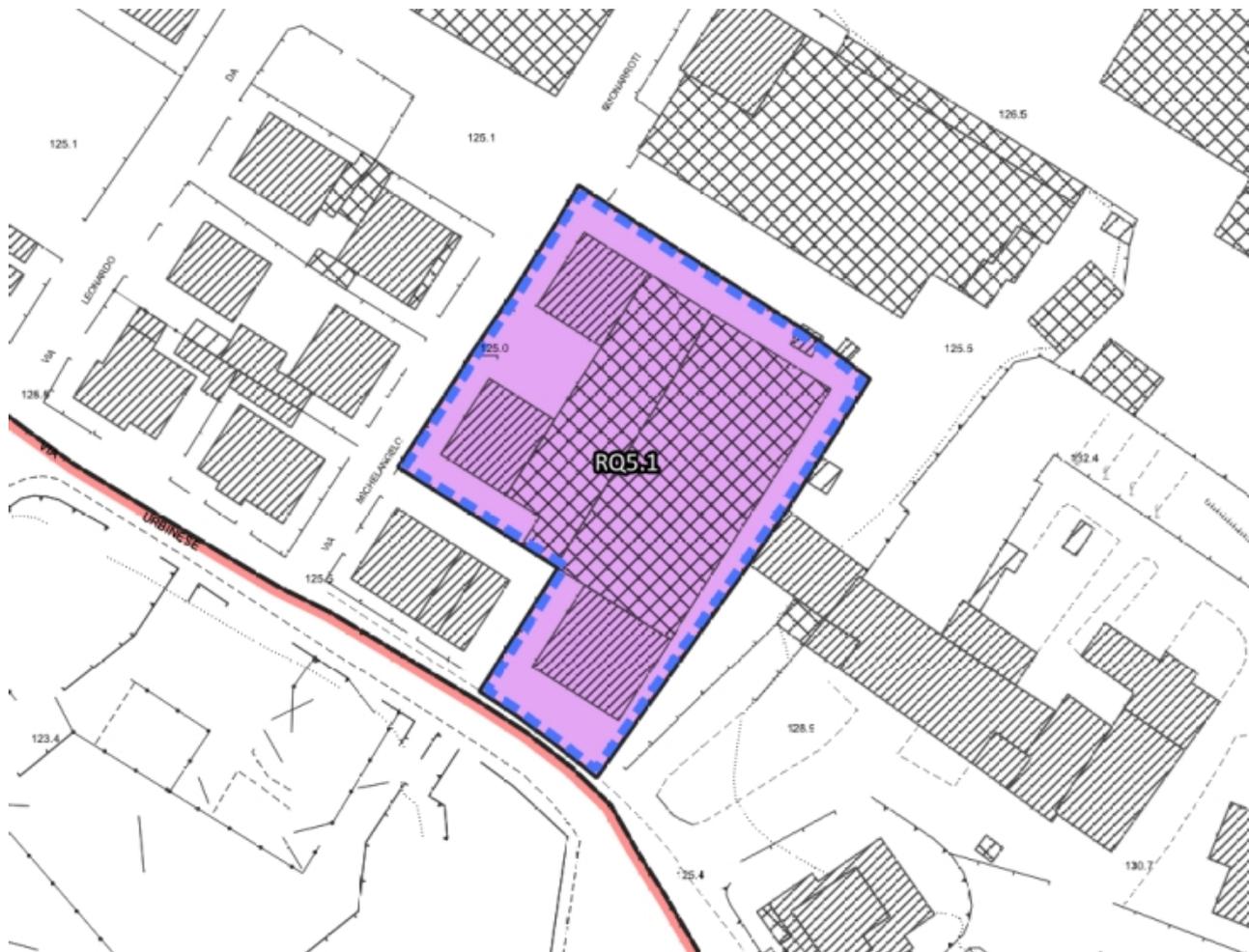
Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico gli interventi ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 e art.12 e art.16 della LR.41/2018.

Gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del Torrente Resco e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 5.1 Loc. Matassino – Via M. Buonarroti</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.579 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari a quella esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, commerciale, terziario-direzionale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale, commerciale, terziario-direzionale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = pari all'esistente
- **IC** = 50%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)

La tipologia d'uso commerciale, terziario-direzionale è ammessa nei limiti massi di 1.000 mq di SE.

Sull'edificio posto lungo Via Urbinese, fino all'attuazione della presente Scheda Norma, sono ammessi gli interventi della zona **B1** di cui all'art. 30.2.3 delle NTA.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

---

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

Nel caso di ricostruzione in loco delle volumetrie con destinazione d'uso commerciale, terziario-direzionale, l'accesso dovrà avvenire da Via Urbinese.

---

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.4, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale;
- cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

---

**PRESCRIZIONI PIT**

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Il comparto è ricompreso interamente nella classe P1, Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o pericolosità da alluvione bassa ai sensi del PGRA.

L'intero comparto, è ricompreso nelle aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'Art.2 lettera S della L.R. 41/2018.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la presenza di riporti antropici, la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.

## **6. Loc. Ontaneto - Montalpero**

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 6.1 Loc. Montalpero</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		5.676 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		4.558 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		1.035 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	500 mq minimo

	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Montalpero.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 1.035 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, corrispondente all'area indicata come **Verde privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (**PP2**), di superficie minima pari a 500 mq;
  - Percorso pedonale e verde pubblico (**F2.2**), di dimensioni minime pari a 500 mq, nella porzione nord-ovest del comparto. Il tracciato del percorso pedonale riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione
-

-----  
dell'Ufficio Tecnico comunale.

- Sistemazione della viabilità esistente posta a sud del comparto, le cui dimensioni effettive saranno quantificate in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori delle sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti);
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone sul margine nord-ovest a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
- opere di difesa del suolo come da disciplina di settore;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Una piccola porzione limitata alla zona Nord Est è ricompresa nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

La zona del comparto più alta in quota è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La fascia a Sud Ovest, maggiormente depressa e è invece ricompresa nella classe P1, aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

Gran parte del comparto, è ricompreso nelle aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'Art.2 lettera S della L.R. 41/2018.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

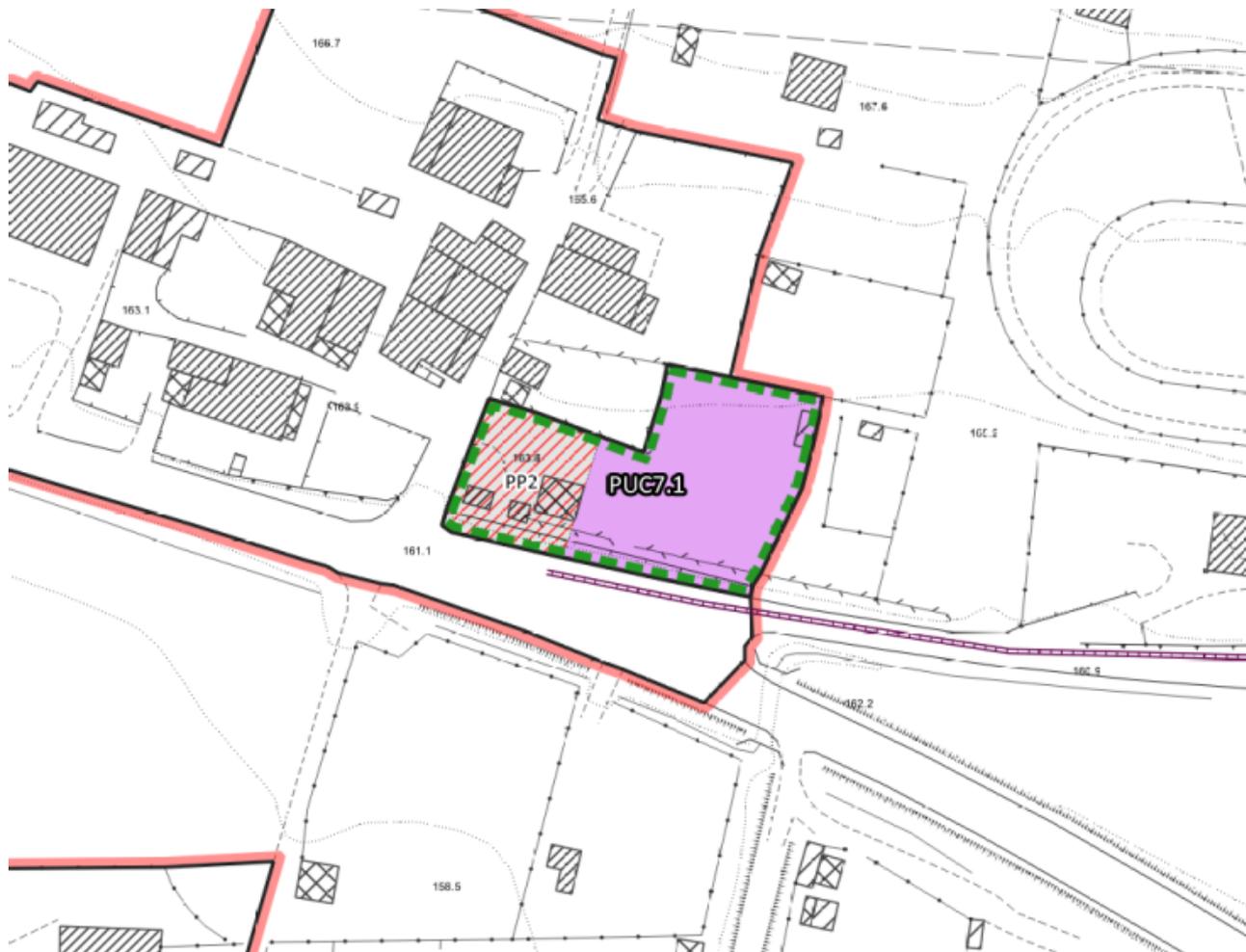
### **Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.

## **7. Loc. Il Pino**

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 7.1</b> Loc. Il Pino, SP9 Fiorentina	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.034 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	728 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	250 mq minimo
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	

 Area accentrato edificato
---



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano della località Il Pino.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 230 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 250 mq;

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti;
- prevedere un'adeguata fascia tampone sul margine nord a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e

---

-----  
tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;

- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area non ricade in quelle aree oggetto di studi sismici a supporto del Piano Operativo comunale.

**Pericolosità da alluvioni**

L'area è prossima al fondovalle del Torrente Faella, ma è ubicata a quote sensibilmente superiori rispetto al corso d'acqua. Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 3 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del Torrente.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione delle Argille del Torrente Ascione, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

## **8. Loc. Certignano**

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT 8.1 Loc. Certignano – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		7.323 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		4.228 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		1.200 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.000 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	2.000 mq minimo

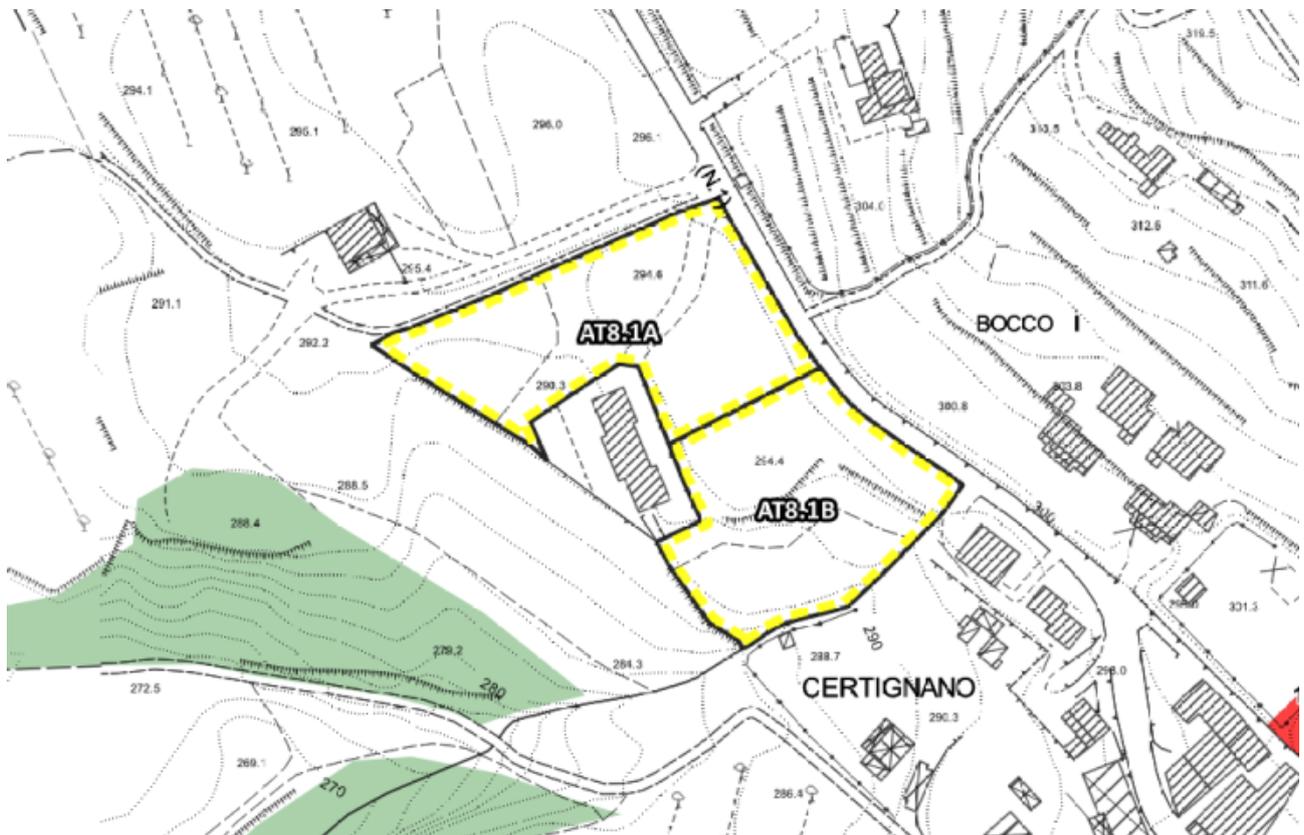
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

<b>SUB-COMPARTO AT8.1A – PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3880 mq	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.324 mq	
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	600 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana	
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %	
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare	
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale	
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.000 mq minimo

<b>SUB-COMPARTO AT8.1B – PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3443 mq	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.904 mq	
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	600 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana	
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %	
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare	
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale	
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.000 mq minimo



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuati nello schema grafico e secondo i parametri individuati dalla Scheda Norma.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano nella località Certignano, completando gli interventi non attuati.

**AMMESSE** L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** = 1.200 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, i parametri dovranno essere suddivisi in accordo alle tabelle di cui sopra.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** E' consentita la formazione di sub-comparti funzionali, così come individuati nello schema grafico, comprensivi delle opere di urbanizzazione afferenti, attuabili con tempistiche differenti. La realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione necessarie all'intero piano attuativo e temporalmente indifferibili, sarà a carico del primo soggetto attuatore del singolo sub-comparto funzionale.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

-----  
Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondente all'area indicata come **Verde privato** (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di rafforzare il manto vegetazionale esistente composto da olivi,; l'area dovrà assumere il valore di centralità attorno al quale sviluppare il progetto urbanistico/edilizio.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, la quantità di standard pubblici dovrà essere suddivisa in accordo alle tabelle di cui sopra, garantendo comunque un progetto unitario delle aree pubbliche, in particolar modo dell'area a **verde pubblico di progetto** (F2.2.).

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori delle sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti);
  - impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone sul margine sud-ovest a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
  - progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto limitando alla sola sede stradale la pavimentazione bituminosa, mentre le aree di
-

-----  
sosta e di manovra dovranno essere realizzate con materiali drenanti;

- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Piccole porzioni limitate alla zona Nord Est sono ricomprese nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata all'interno dell'abitato di Certignano, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
AT 8.2 Loc. Certignano – SP1 Setteponti	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		2.840 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		1.967 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		575 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	170 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	130 mq minimo

	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	----------------------------	--

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>
-------------------------

	Area accentrato edificato
---	---------------------------



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano in località Certignano.

**AMMESSE** L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** = 575 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 6,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere tutelati i margini dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 170 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
  - 130 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di rafforzare il manto
-

vegetazionale esistente composto da olivi;

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, la cui quantificazione effettiva sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori delle sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti);
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone sui margini a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto limitando alla sola sede stradale la pavimentazione bituminosa, mentre le aree di sosta e di manovra dovranno essere realizzate con materiali drenanti;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata all'interno dell'abitato di Certignano, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire la presenza di depositi eluvio-colluviali e l'eventuale presenza di coltri di alterazione, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

## **10. Loc. Pulicciano**

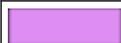
<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 10.1 Loc. Pulicciano</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		1.311 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.098 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		230 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	200 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pulicciano.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 230 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Le aree pertinenziali dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Percorso pedonale e verde pubblico (F2.2), di dimensioni minime pari a 200 mq, nei pressi del campo sportivo parrocchiale su area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di indisponibilità alla realizzazione è prevista la monetizzazione dell'intervento non realizzato. Il tracciato del percorso pedonale riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori della maglia agraria;
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

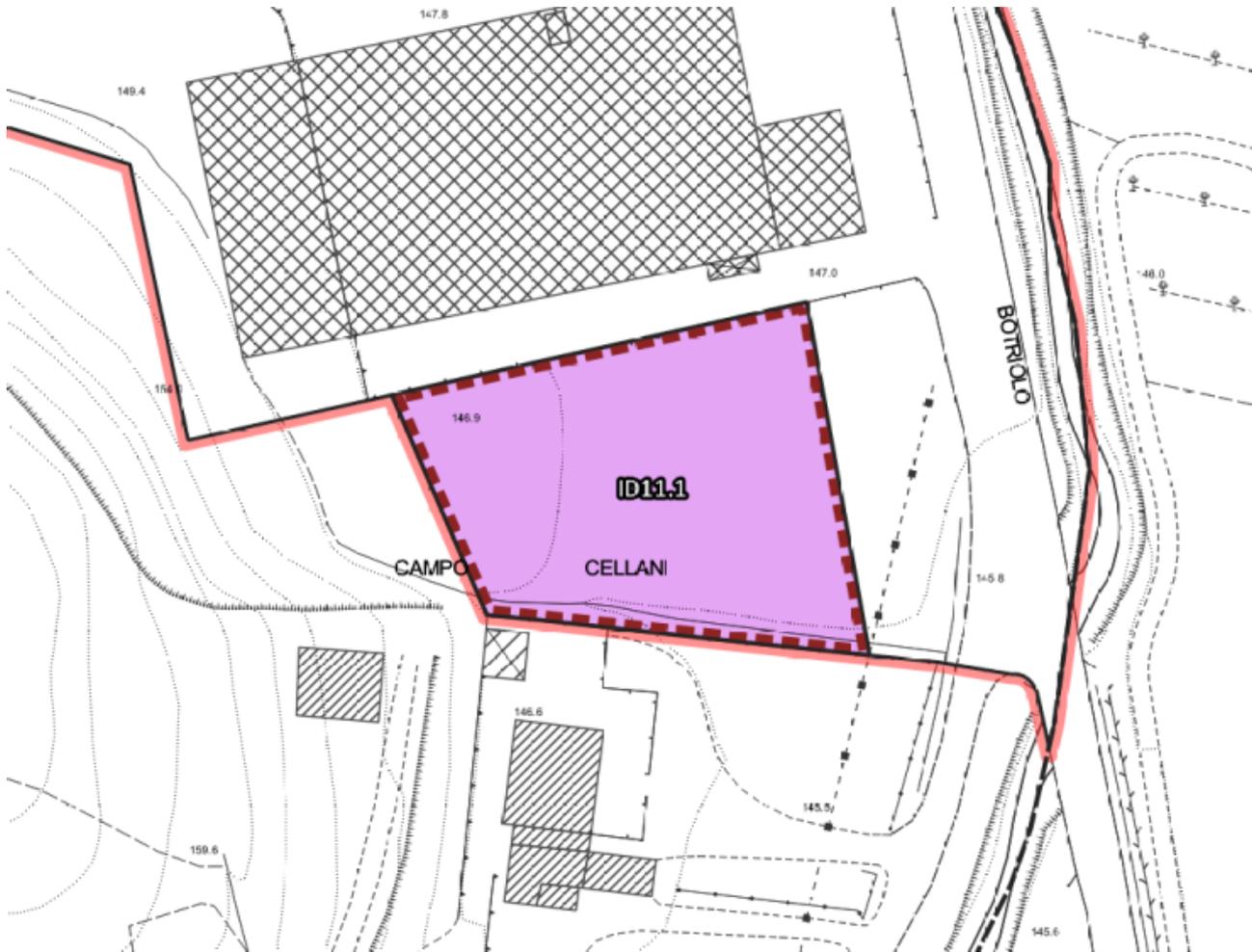
Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici e geomorfologici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente la presenza e lo spessore della coltre detritica e dei depositi eluvio-colluviali in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

## **11. Loc. Botriolo**

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 11.1 Loc. Botriolo</b>	



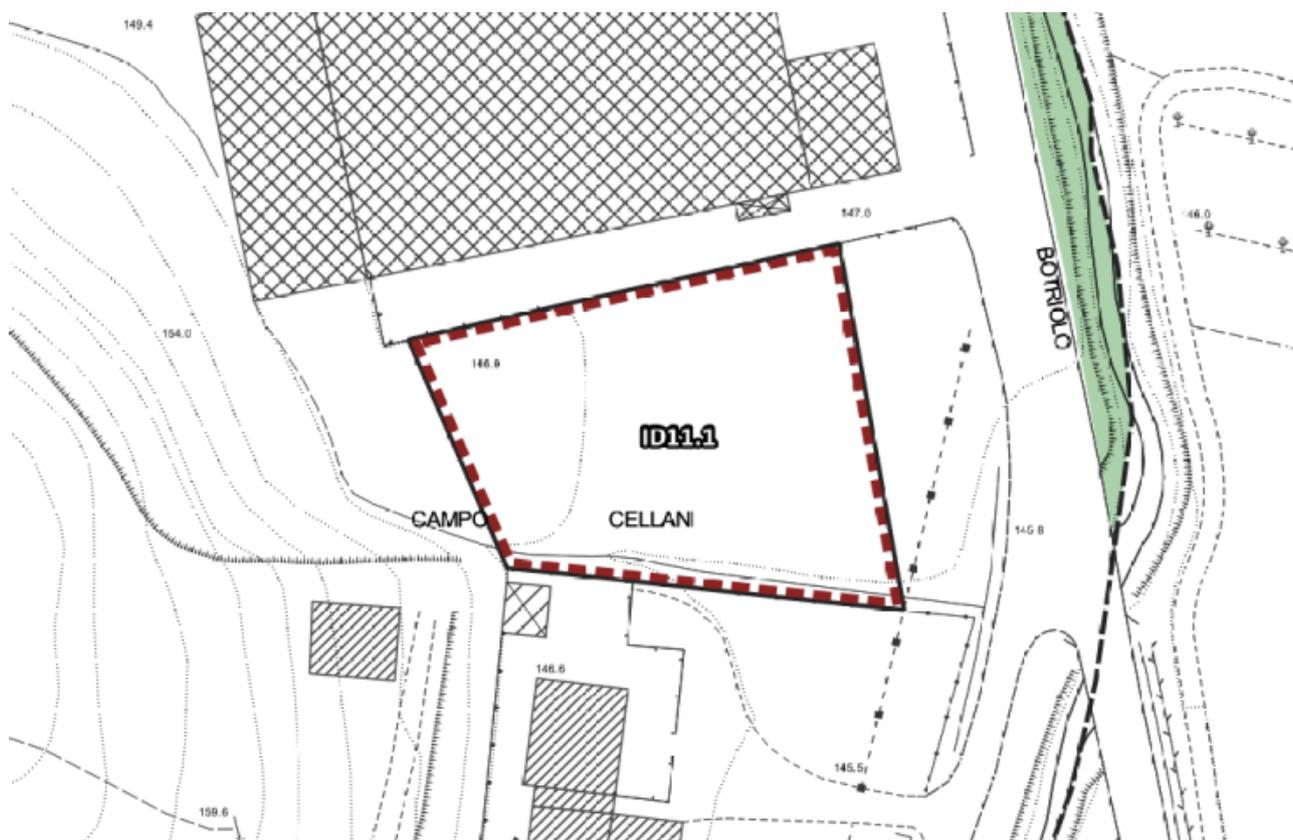
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.185 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.090 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	8,0 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo della località Botriolo, in un'area dove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 1.090 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 8,0 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, impiego di paramenti verticali verdi e coperture piane al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
  - progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
  - opere di difesa del suolo e idraulica come da disciplina e di settore;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
-

- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

L'intero comparto è ricompreso nella classe P1, Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o (P1), o pericolosità da alluvione bassa ai sensi del PGRA.

Un piccolissimo settore, lungo il lato Sud del comparto è ricompreso nelle classi P2 e P3.

Magnitudo idraulica: moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 40 cm.

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

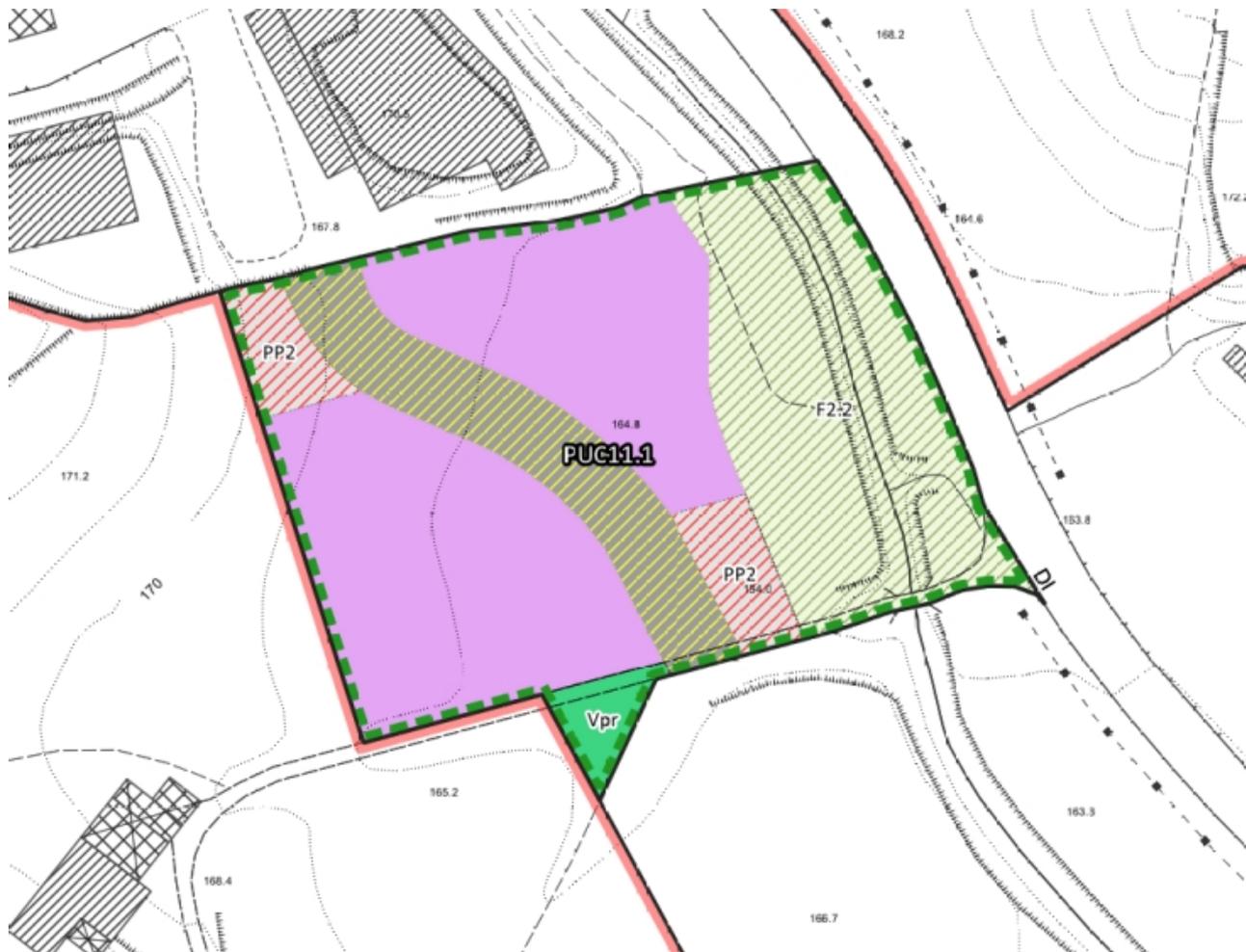
### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Gli interventi ricadenti all'interno delle piccole aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico gli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle aree per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.11 comma 1 lett.b) e comma 2, 5 della LR.41/2018.

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 11.1 Loc. Botriolo</b>	



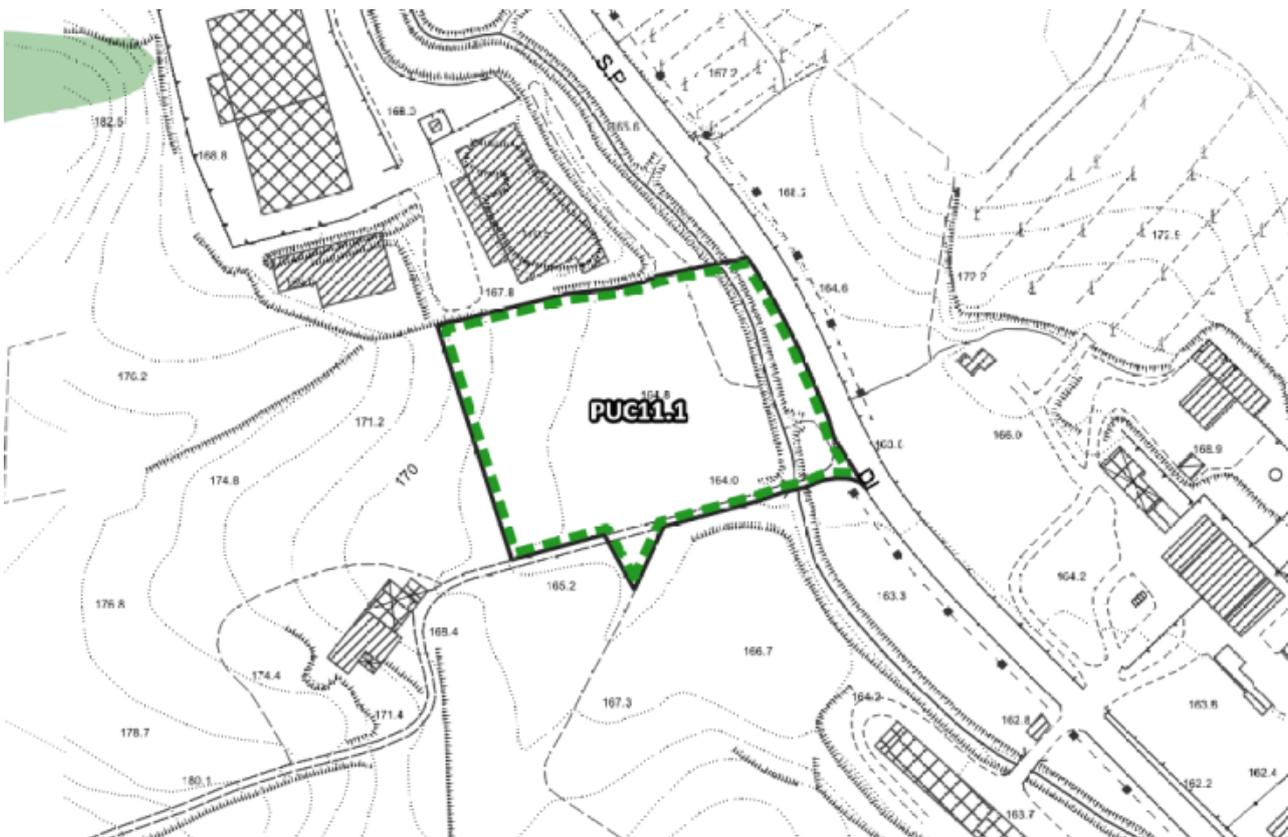
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		5.834 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		2.775 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		1.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		8,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Produttivo – artigianale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	390 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.700 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e potenziamento dell'area produttiva di Botriolo, ricucendo il tessuto tra la piattaforma produttiva esistente, e l'area oggetto di recupero posta a sud del comparto.

E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttivo-artigianale per una **SE** massima di 1.500 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 8,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, impiego di paramenti verticali verdi e coperture piane al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 390 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 1.700 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di costituire una fascia di rispetto fluviale;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, la cui quantificazione effettiva sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- contenimento inquinamento aria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti, progettando il margine dell'intervento in modo da qualificarlo da un punto di vista;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- opere di difesa del suolo e idraulica come da disciplina e di settore;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

L'area è ricompresa nelle pericolosità P1 e P2 nelle zone immediatamente esterne al corso d'acqua Borro del Molinaccio (AV10188). La zona d'alveo, anch'essa interna al comparto è invece ricompresa nella classe P3. La parte del comparto ad ovest è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede.

Magnitudo idraulica: molto severa, severa e moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 1,5 m

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV10188.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua AV10188 e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico la superficie fondiaria, l'area destinata a parcheggio pubblico e la viabilità pubblica di progetto risultano esterni alle aree a pericolosità per alluvione frequenti (P3) e poco frequenti (P2).

UTOE 3	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
AT* 11.1 Loc. Chiusoli	

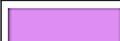


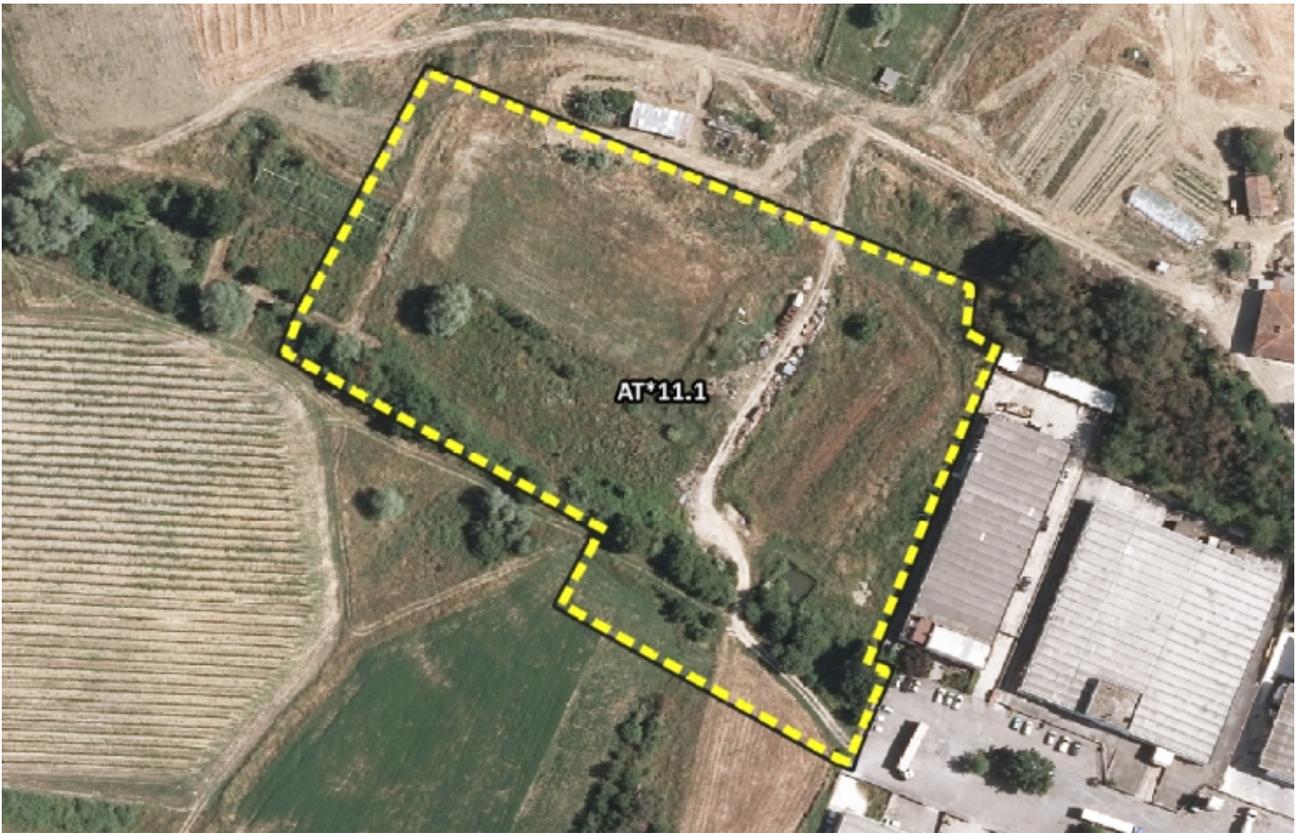
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		18.753 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		7.838 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		6.600 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		8,00 ml
DESTINAZIONE D'USO		Produttivo – artigianale
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	700 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	5.500 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		

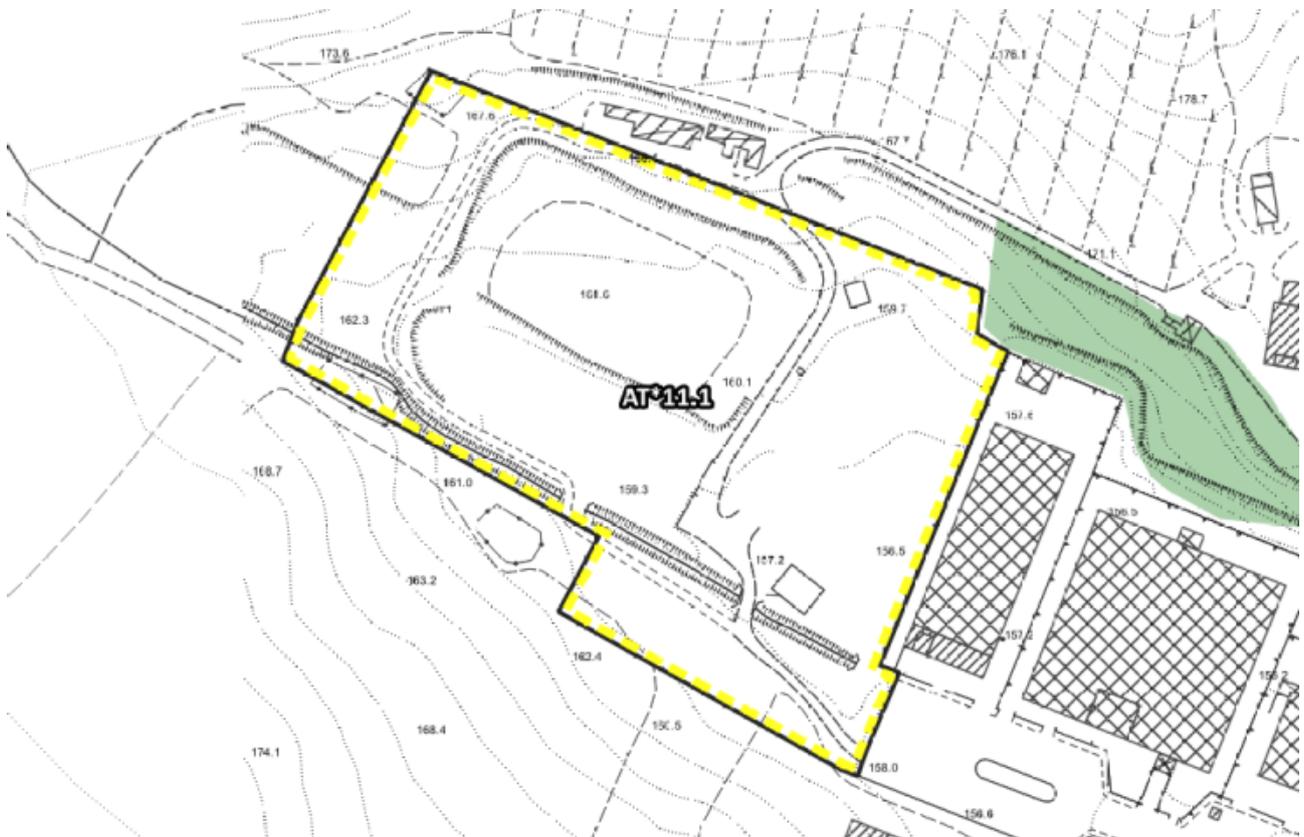
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018

**ELEMENTI GRAFICI**

 Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di Piano Strutturale di incrementare l'attività produttiva comunale completando la piattaforma esistente in località Chiusoli.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva - artigianale con i seguenti parametri:

- **S.E.** = 6.600 mq
- **IC** = 50%
- **HF** = 8,00 ml

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, impiego di paramenti verticali verdi e coperture piane al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

Dovranno essere preservate le visuali verso le balze, pertanto dovrà essere mantenuta una opportuna fascia inedificata costituita dalle aree a verde pubblico di progetto (F2.2). Le alberature impiegate in tali aree dovranno avere altezze moderate al fine di tutelare le visuali sopra dette.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

-----  
Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il “bordo costruito” con aree ed elementi verdi che qualifichino l’inserimento paesaggistico dell’intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.  
-----

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

L’intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 5.500 mq (minimo) di verde pubblico, con valenza di fascia di rispetto delle visuali verso le balze;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all’interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all’art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti, progettando il margine dell’intervento in modo da qualificarlo da un punto di vista paesaggistico riferendosi agli elementi matrice della maglia fondiaria (muri a secco o altri elementi fondanti);
  - Tutela delle visuali verso le Balze con idonea fascia inedificata da destinare a verde pubblico
  - progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l’impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
  - opere di difesa del suolo e idraulica come da disciplina e di settore;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
-

- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

#### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media per l'intera area, ad esclusione di una piccolissima fascia lungo il lato Sud ricompresa nella classe G3, pericolosità elevata.

#### **Pericolosità sismica**

L'area ricade in gran parte nella classe S2, pericolosità media, ad esclusione di una piccolissima fascia lungo il lato Sud ricompresa nella classe S3, pericolosità elevata per instabilità geomorfologica dovuta a fenomeni di deformazione superficiale.

#### **Pericolosità da alluvioni**

Il comparto si estende a cavallo del corso d'acqua AV10369, inserito nel reticolo di riferimento della Regione Toscana. Le porzioni maggiormente distanti dal corso d'acqua e più alte in quota sono esterne alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede.

Le zone maggiormente depresse e più vicine al corso d'acqua sono invece ricomprese nelle pericolosità P1 e P2 nelle zone immediatamente esterne al corso d'acqua. La zona d'alveo, compresa una fascia di larghezza variabile tra 10 e 58 metri al suo esterno è invece ricompresa nella classe P3.

Magnitudo idraulica: molto severa, severa e moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 1,5 m

#### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

#### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

#### **Criteri di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV10369.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del fosso denominato AV10369 dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

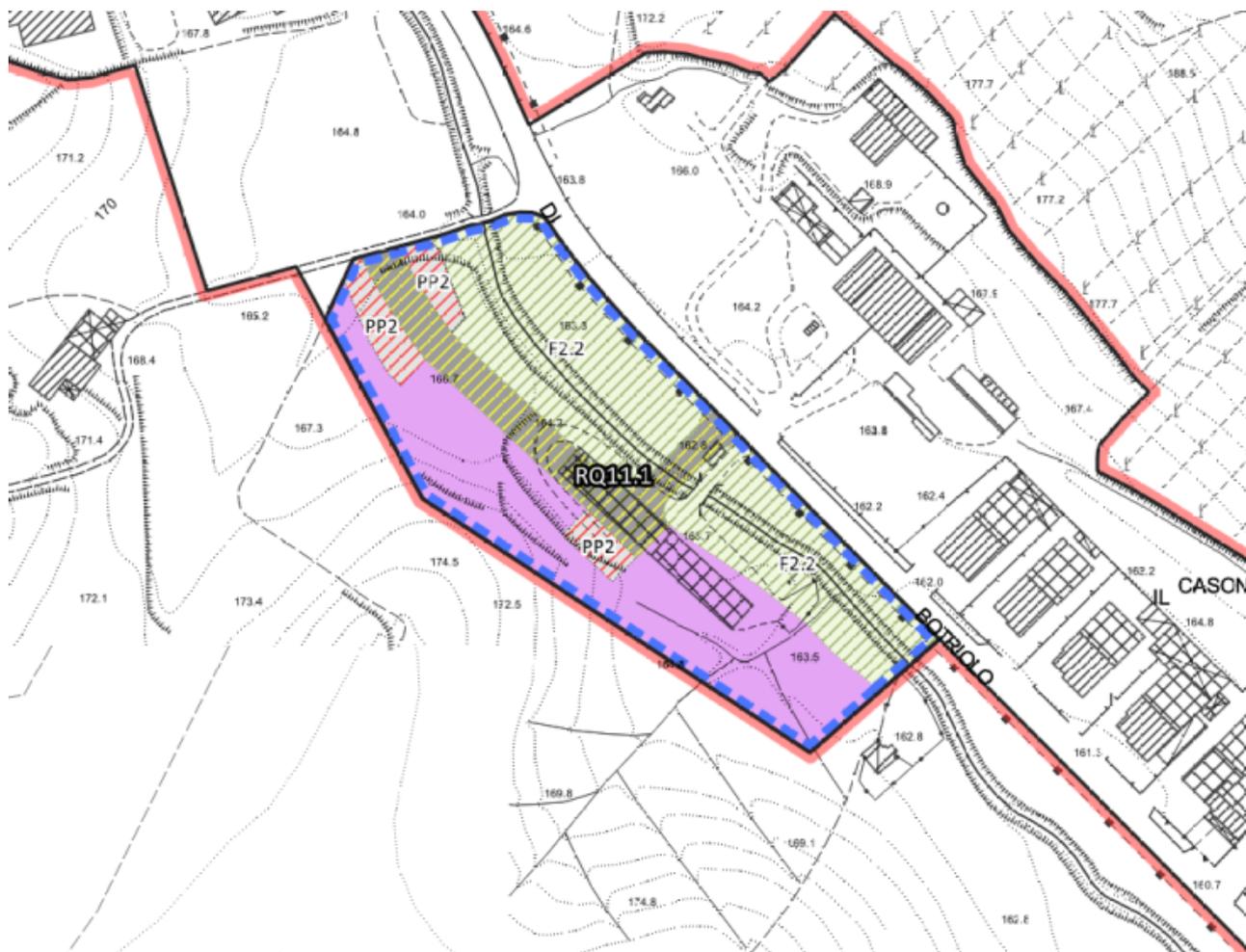
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico:

- gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 e P3 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.16 comma 2 e 11 della LR.41/2018.
- Per la realizzazione della viabilità di penetrazione ricadente in P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 1, se ricadenti in P2 quelle indicate all'art. 13 comma 2.
- Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 e P3 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.

La realizzazione del nuovo attraversamento di progetto dovrà essere conforme a quanto contenuto nelle NTC 2018 cap.5 e sue circolari esplicative relativamente alla "*compatibilità idraulica*".

UTOE 3	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 11.1</b> Loc. Botriolo	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		11.043 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		4.116 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		1.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		8,00 ml
DESTINAZIONE D'USO		Produttivo – artigianale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	700 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	4.700 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

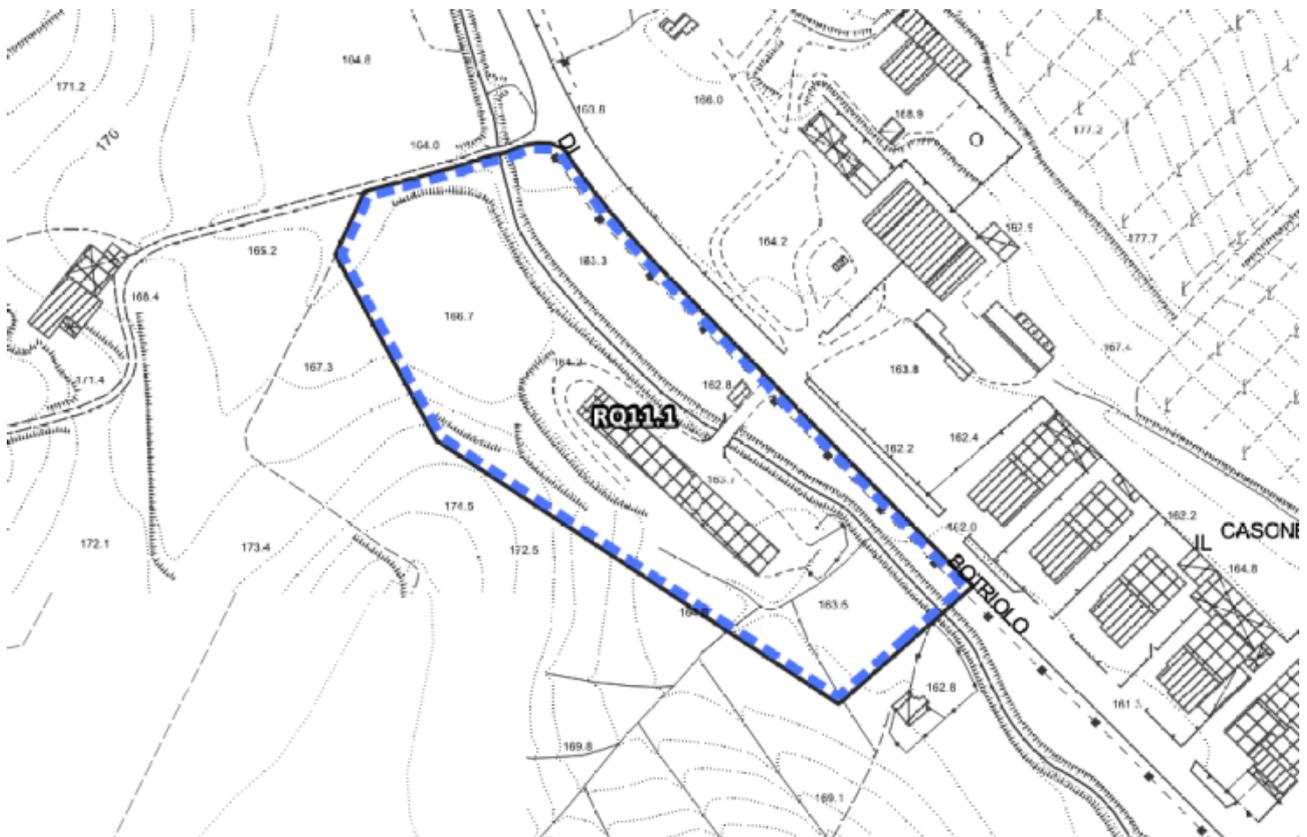
**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle presenti NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, e prevede il recupero dell'edificio esistente con funzione produttiva lungo la S.P. n.8 in loc. Botriolo, con mantenimento della funzione produttiva, ad esclusione di impianti tecnologici e attività estrattiva.

Le dimensioni massime previste sono pari a 1.500 mq di **SE, IC** 40% e altezza massima **HF** pari a 8,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, impiego di paramenti verticali verdi e coperture piane al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

-----  
**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 4.700 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di costituire una fascia di rispetto fluviale;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, la cui quantificazione effettiva sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- E' inoltre prevista la sostituzione del ponte posto a sud dell'area e demolizione di quello posto a confine con la scheda [**PUC11.1**], garantendo idonee condizioni di accesso agli edifici da esso serviti.

-----  
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.4, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- contenimento inquinamento aria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti, progettando il margine dell'intervento in modo da qualificarlo da un punto di vista paesaggistico riferendosi agli elementi matrice della maglia fondiaria (muri a secco o altri elementi fondanti);
- Tutela delle visuali verso le Balze con idonea fascia inedificata da destinare a verde pubblico
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- opere di difesa del suolo e idraulica come da disciplina e di settore;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

L'area è ricompresa nelle pericolosità P1 e P2 nelle zone immediatamente esterne al corso d'acqua Borro del Molinaccio (AV10188). La zona d'alveo, anch'essa interna al comparto è invece ricompresa nella classe

P3. La parte del comparto ad ovest è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede.

Magnitudo idraulica: molto severa, severa e moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 1,0 m

### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana Borro del Molinaccio con la sigla AV10188.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del Borro del Molinaccio (AV10188) e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA).

Nello specifico la superficie fondiaria, l'area destinata a parcheggio pubblico e la viabilità pubblica di progetto risultano esterne alle aree a pericolosità per alluvione frequenti (P3) e poco frequenti (P2) con eccezione dell'attraversamento da realizzare sul corso d'acqua AV10188.

La realizzazione del nuovo attraversamento di progetto dovrà essere conforme a quanto contenuto nelle NTC 2018 cap.5 e sue circolari esplicative relativamente alla “*compatibilità idraulica*”.