

**Comune di Vinci**

Città Metropolitana di Firenze

# PIANO OPERATIVO

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

**Giovanni Parlanti**

Capogruppo progettista

**Giuseppe Torchia**

Sindaco

**Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E. urbano

**Rosanna Spinelli**

Responsabile del Procedimento

**Geo Eco Progetti**

Aspetti Geologici

**Claudia Peruzzi**

Responsabile del Settore 3

“Settore Uso e Assetto del Territorio”

**H.S. Ingegneria s.r.l.**

**Simone Pozzolini**

Aspetti idraulici

**Alessandro Bochicchio**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

---

**All. B**

**Schede Norma**

Adottato con Del. C.C. n.      del

**Aprile 2024**



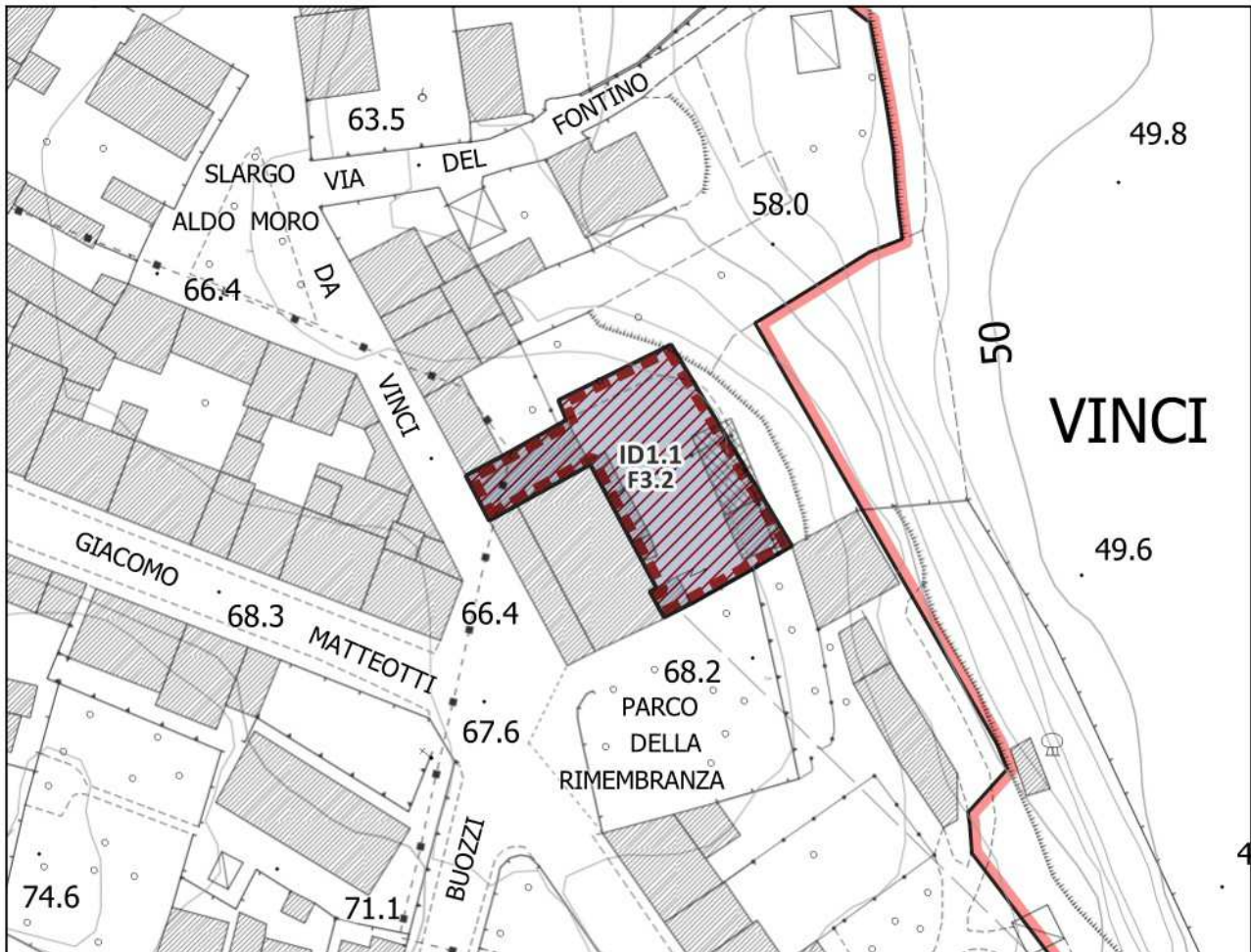
## INDICE

<b>1. Loc. Vinci.....</b>	<b>3</b>
ID 1.1 Loc. Vinci – Via Pierino da Vinci.....	4
ID 1.2 Loc. Vinci – Via Girolamo Calvi.....	10
ID 1.3 Loc. Vinci – Via I Maggio.....	16
ID 1.4 Loc. Vinci – Via Giovanni Cimabue.....	21
ID 1.5 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo.....	26
ID 1.6 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo.....	32
ID 1.7 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo.....	38
ID 1.8 Loc. Vinci – Via Beneventi.....	44
RQ 1.1 Loc. Vinci – Area ex-Consorzio.....	50
<b>2. Loc. Vitolini – Sant’Ansano.....</b>	<b>57</b>
ID 2.1 Loc. Vitolini – Via della Libertà – Via della Vergine.....	58
PUC 2.1 Loc. Vitolini – Via Carmignanesi.....	63
PUC 2.2 Loc. Vitolini – Via Piemonte.....	69
AT 2.1 Loc. Sant’Ansano – Via Pietramarina.....	77
RQ-R 2.1 Loc. Vitolini – Via Renaio.....	85
RQ 2.2 Loc. Sant’Ansano – Via Pietramarina.....	90
RQ 2.3 Loc. Vitolini – Via Renaio.....	96
<b>3. Loc. Stella - Apparita.....</b>	<b>102</b>
PUC 3.1 Loc. La Stella – Via Maremmana.....	103
PUC 3.2 Loc. La Stella – Via Maremmana.....	110
PUC 3.3 Loc. La Stella – Via Maremmana.....	116
PUC 3.4 Loc. Apparita – Via Luigi Pasqualetti.....	122
RQ 3.1 Loc. La Stella – Via Maremmana.....	128
RQ 3.2 Loc. La Stella – Via Maremmana.....	134
<b>4. Loc. Toiano.....</b>	<b>142</b>
PUC 4.1 Loc. Toiano – Via Cerretana.....	143
PUC 4.2 Loc. Toiano – Via Cerretana.....	151
PUC 4.3 Loc. Toiano – Via Cerretana.....	159
<b>5. Loc. Mercatale.....</b>	<b>165</b>
ID 5.1 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13.....	166
ID 5.2 Loc. Mercatale – Via del Torrino.....	171
PUC 5.1 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13 (Complesso Sammontana).....	177
PUC 5.2 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13.....	184
PUC 5.3 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13.....	191


<b>6. Loc. Spicchio - Sovigliana.....</b>	<b>196</b>
ID 6.1 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina.....	197
ID 6.2 Loc. Sovigliana – Via Antonio Meucci.....	202
ID 6.3 Loc. Sovigliana – Via Enrico Fermi.....	207
ID 6.4 Loc. Sovigliana – Via Enrico Fermi.....	213
ID 6.5 Loc. Sovigliana – Viale Palmiro Togliatti.....	218
ID 6.6 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina.....	223
PUC 6.1 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina.....	229
PUC 6.2 Loc. Sovigliana – Via Spartaco Fedi, Via Dante Alighieri, Via Silvio Pellico.....	238
PUC 6.3 Loc. Sovigliana – Via G. Galilei, Via Antonio Meucci.....	246
PUC 6.4 Loc. Spicchio – Via Francesco Petrarca.....	253
PUC 6.5 Loc. Spicchio – Via Limitese.....	261
AT-R 6.1 Loc. Spicchio – Via Machiavelli – Via della Chiesa.....	268
AT-R 6.2 Loc. Spicchio – Via Francesco Petrarca.....	276
RQ 6.1 Loc. Sovigliana – Fattoria di Sovigliana.....	283
RQ 6.2 Loc. Sovigliana – Via Alessandro Volta.....	290
RQ 6.3 Loc. Sovigliana – Via G. Galilei.....	296
RQ 6.4 Loc. Sovigliana – Via Fabio Filzi.....	303
RQ 6.5 Loc. Sovigliana – Viale Palmiro Togliatti.....	310
RQ 6.6 Loc. Sovigliana – Via Nino Bixio.....	317
RQ-R 6.7 Loc. Spicchio – Via Limitese (ex molino).....	324
OP 6.1 Loc. Spicchio – Scuola Primaria Sibilla Alerano.....	329
OP 6.2 Loc. Spicchio – Scuola Materna Comunale.....	335
<b>Territorio Rurale.....</b>	<b>341</b>
RU 1 Loc. Sant’Ansano – Via Pietramarina.....	342
ID* 1 Loc. Vinci – Via Ripalta.....	348
ID* 2 Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Donatello.....	354
ID* 3 Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietramarina.....	362
ID* 4 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13.....	370
OP* 1 Loc. Vinci – Via Val Gardena.....	377
OP* 2 Loc. Vinci – Via Lamporecchiana – Via Cerretana.....	384
OP* 3 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13.....	390
OP* 4 Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietro Grocco – Via Vittorio Alfieri.....	396

## **1. Loc. Vinci**

<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.1</b> Loc. Vinci – Via Pierino da Vinci	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>F3.2 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	690 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi di assistenza sociale e sanitaria
ELEMENTI GRAFICI	
	F3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico



**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. 51.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area e al contestuale ampliamento e potenziamento dei servizi di assistenza sociale e sanitaria esistenti, nel capoluogo comunale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **servizi di assistenza sociale e sanitaria** in ampliamento ai fabbricati esistenti, con una altezza massima **HF** di 7,00 ml nell'area indicata come "F3.2". E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e delle eventuali superfetazioni presenti all'interno dell'area indicata come F3.2, al fine di riqualificare l'area e riorganizzarla in modo organico con il contesto e con l'ampliamento previsto dalla presente scheda norma.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo

-----

-----  
esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

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

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo</p>
---------------------------	---

	Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla
--	-------------------------------------

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.
--------------------------	---

Comparto di trasformazione ID1.1





<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.2</b> Loc. Vinci – Via Girolamo Calvi	



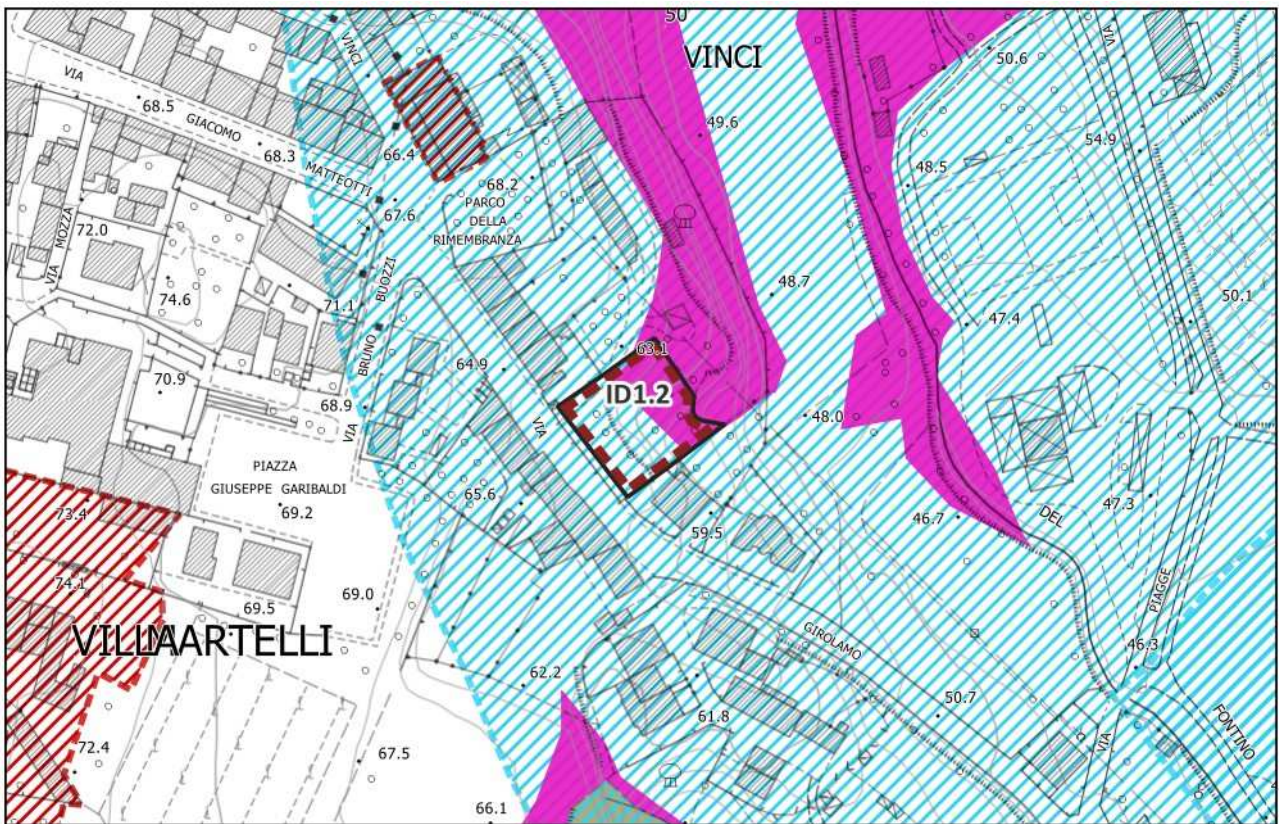
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	895 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 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

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

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

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

---

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

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

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

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo</p>
---------------------------	---

	Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla
--	-------------------------------------

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

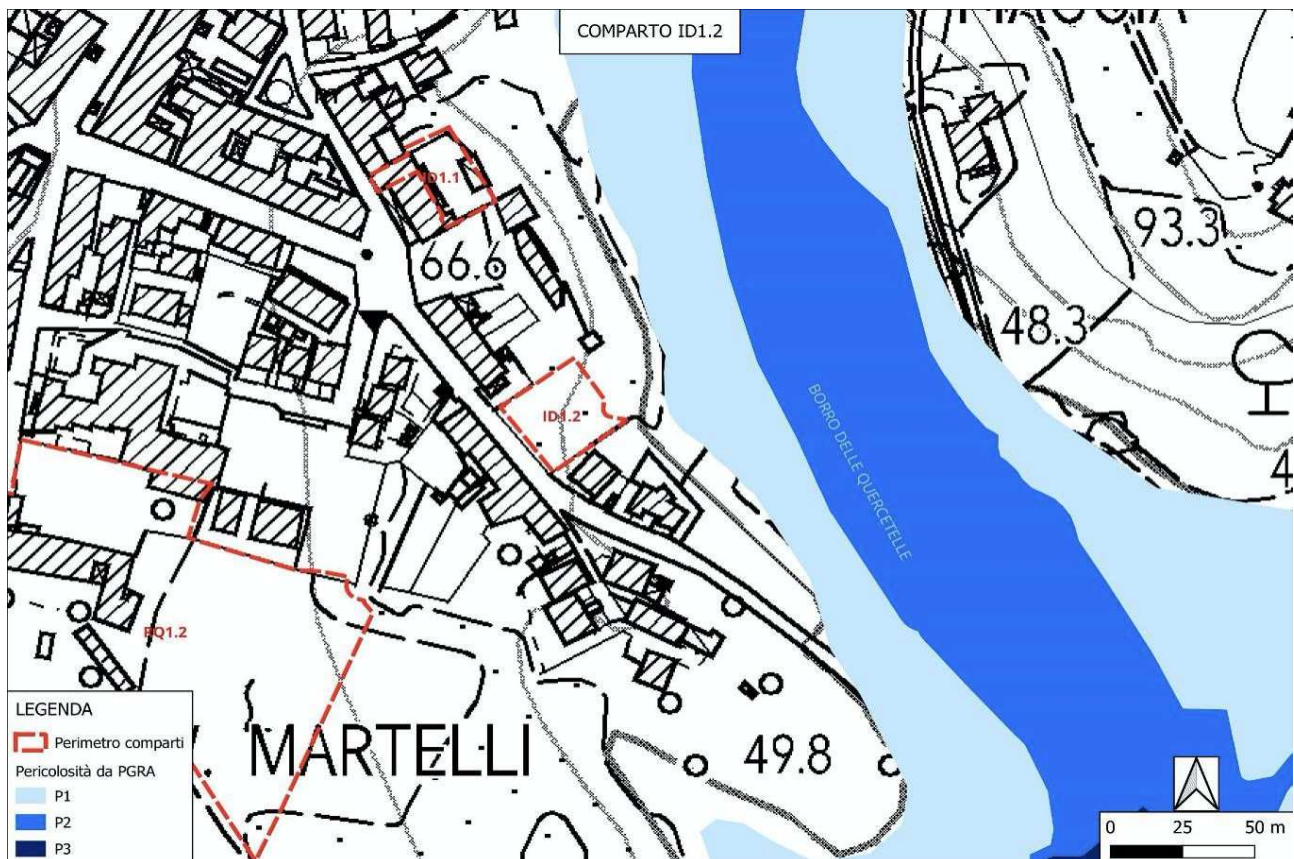
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.
--------------------------	---

Comparto di trasformazione ID1.2





<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.3</b> Loc. Vinci – Via I Maggio	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	617 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 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

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato



**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. 51.1.1 delle NTA

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

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche con le modalità previste dalla normativa di settore. Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

-----

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

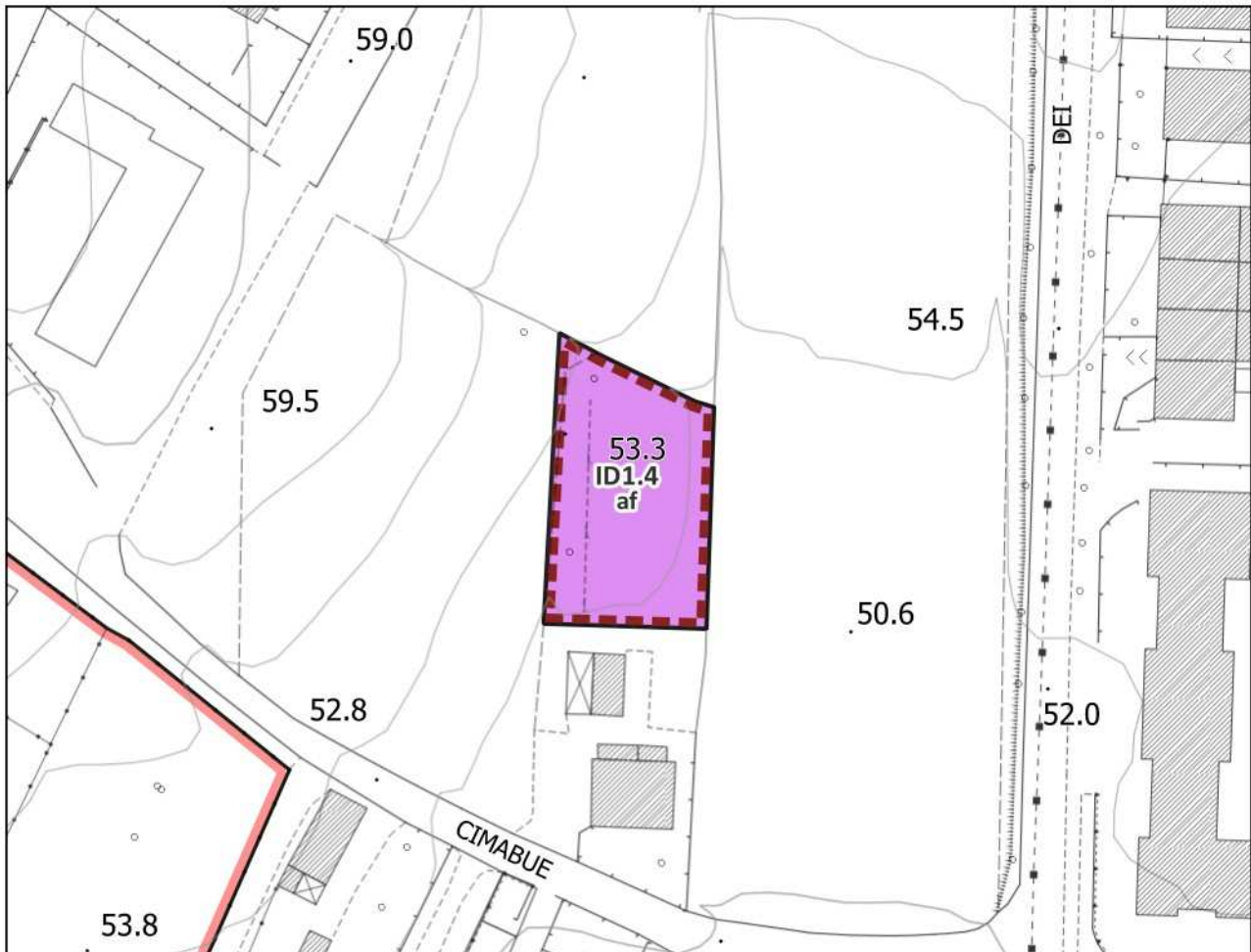
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID1.3*




<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.4 Loc. Vinci – Via Giovanni Cimabue</b>	



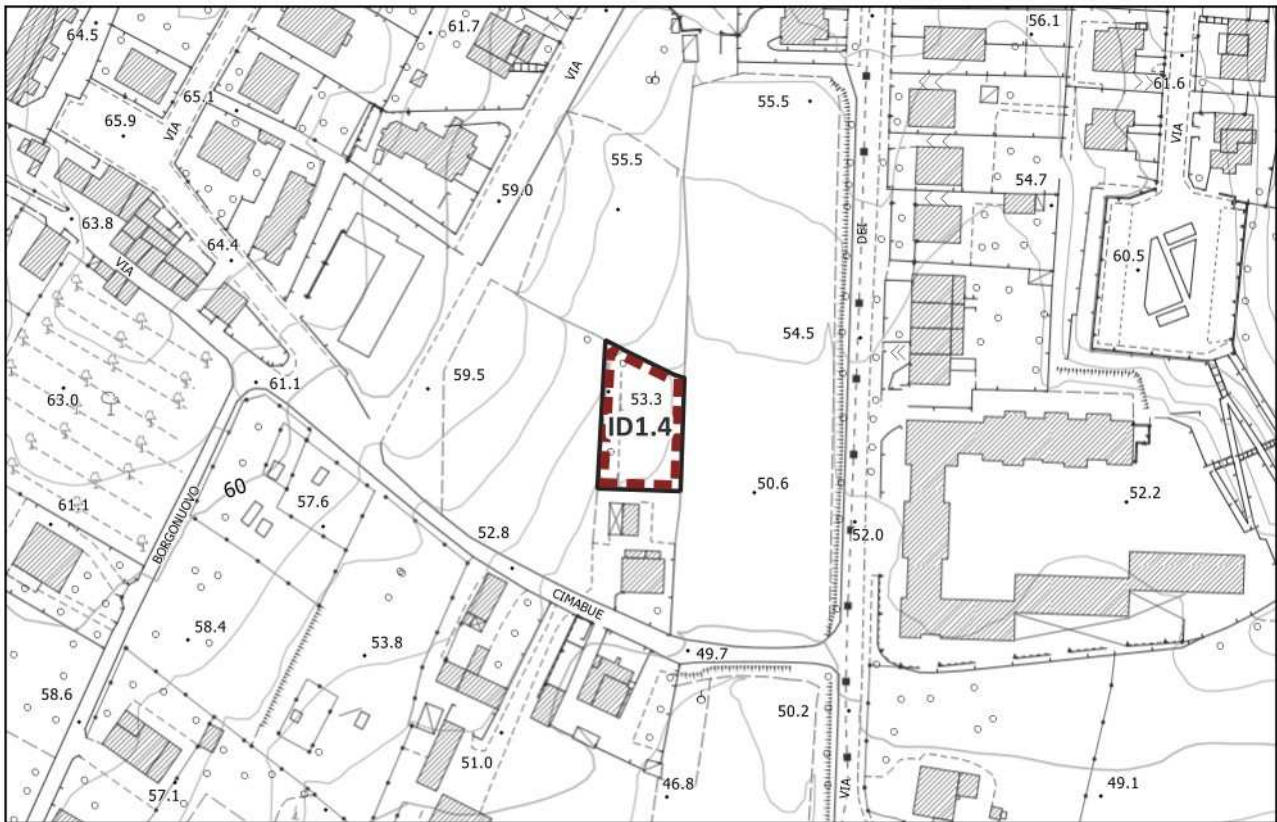
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	742 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 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

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

-----



superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	<p>Prevalentemente pericolosità idraulica nulla con aree ridotte a pericolosità idraulica P1 ai sensi del PGRA.</p>
---	---

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID1.4*




<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.5 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo</b>	



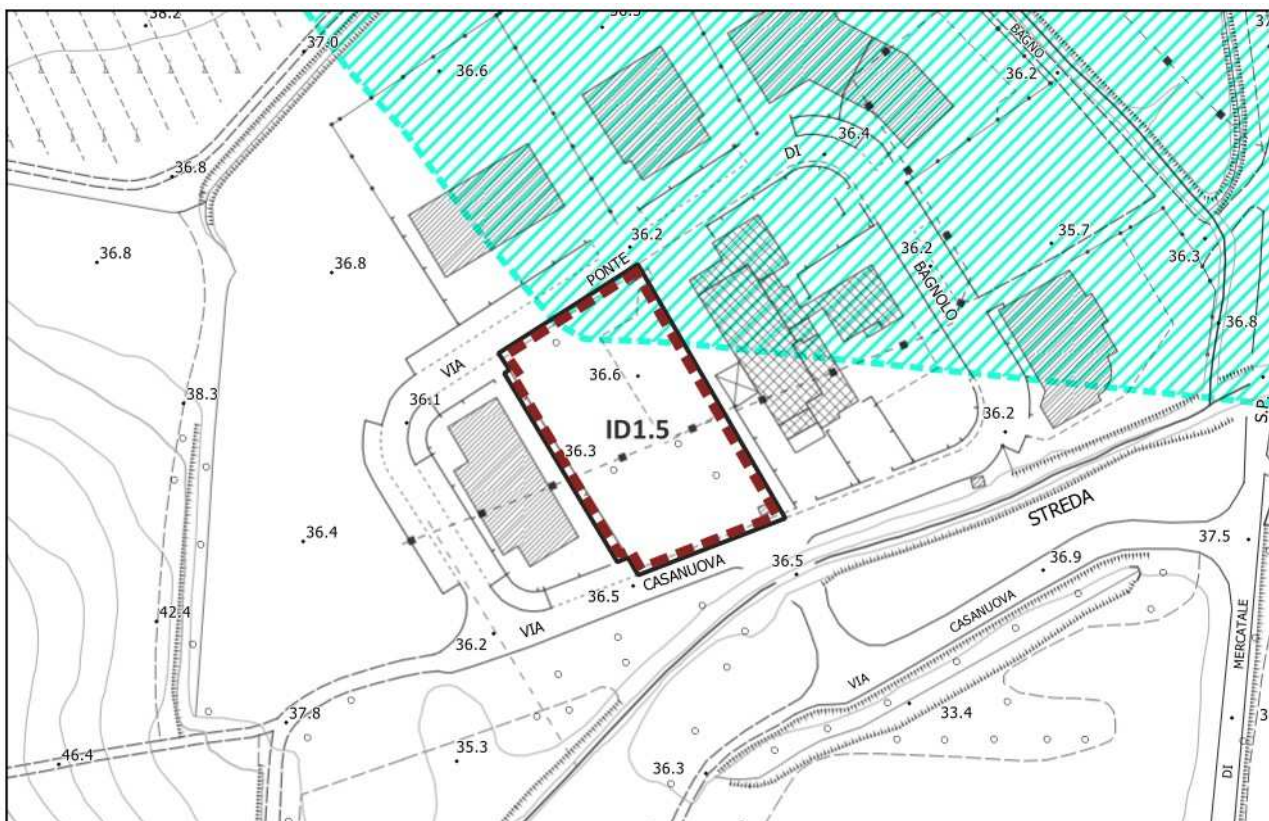
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>F3.2 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	3.240 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>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Servizi collettivi – magazzino comunale

ELEMENTI GRAFICI	
	F3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva di Via Ponte di Bagnolo tramite la realizzazione di nuove attrezzature collettive e/o di interesse pubblico a servizio del Comune di Vinci, trattandosi di terreno di proprietà pubblica.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **servizi collettivi – magazzino comunale** per una **SE** massima di 1.600 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

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.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime

---

-----  
 sistemazioni morfologiche delle aree e l’inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area ai sensi dell’art. 142, c,1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.  
 -----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA’

<b>PERICOLOSITA’ GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA’ SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA’

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell’intervento

<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.
-------------------------------------	--

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

### QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: torrente Streda e reticolo minore afferente al torrente Streda</li> </ul> <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.42 m          Quota di esondazione 37.30 m slm          Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente moderata, severa in una parte marginale nord-occidentale del comparto.          Franco di sicurezza: 0.30 m          Quota di sicurezza: 37.60 m slm</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P3
---	----

### CRITERI DI FATTIBILITA'

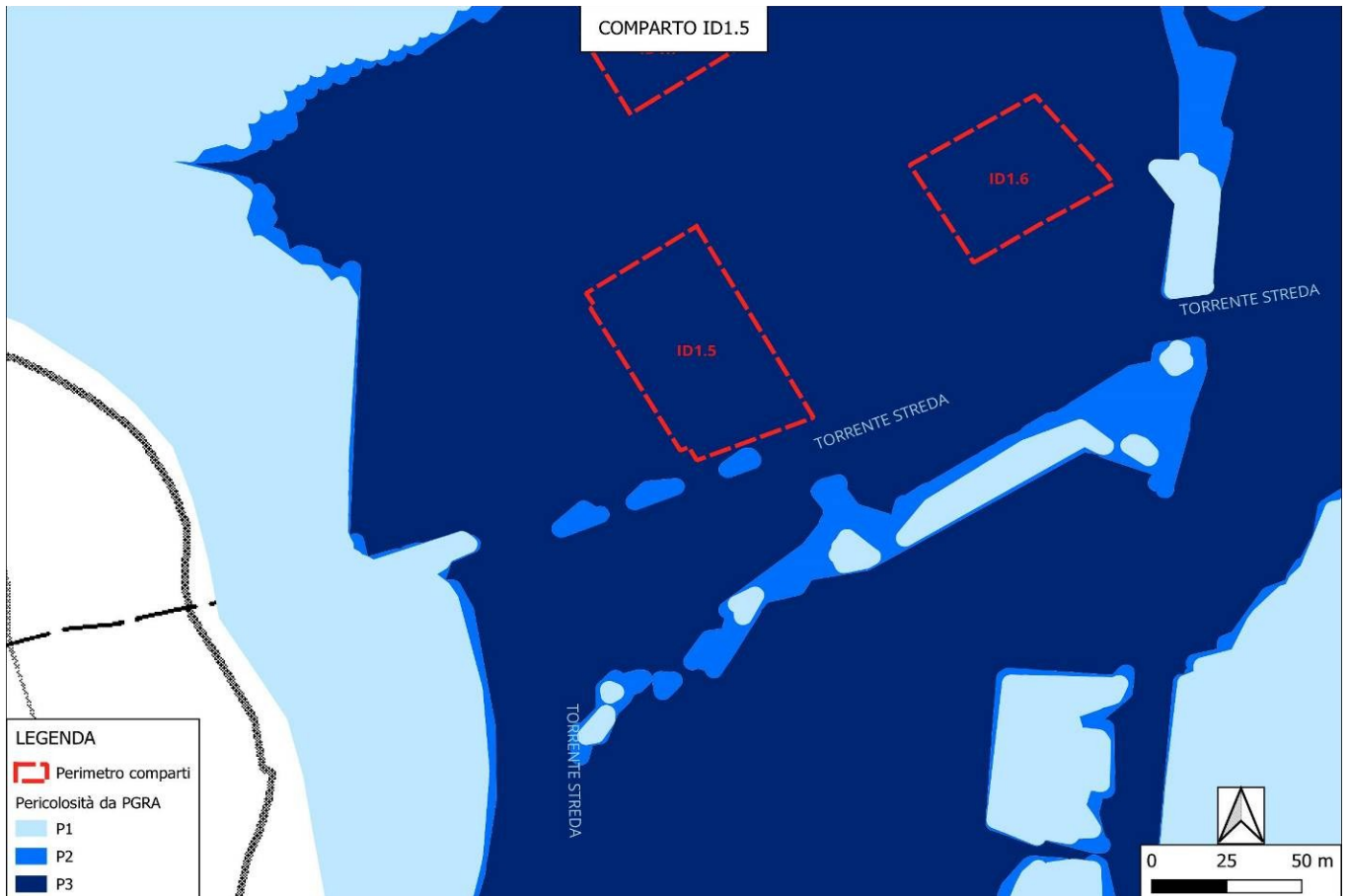
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione si fa riferimento a quanto previsto all'art.11 comma 1 lettera b) della LR 41/2018. Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Nel caso in esame, per la realizzazione dei nuovi fabbricati nell'area a magnitudo moderata è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Per i nuovi fabbricati il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Si prescrive che il sedime dei nuovi fabbricati non vada ad interessare aree in P3 a magnitudo severa o molto severa.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 1354 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del</p>
--------------------------	---

lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

***Comparto di trasformazione ID1.5***







UTOE 12	Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.6 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo	



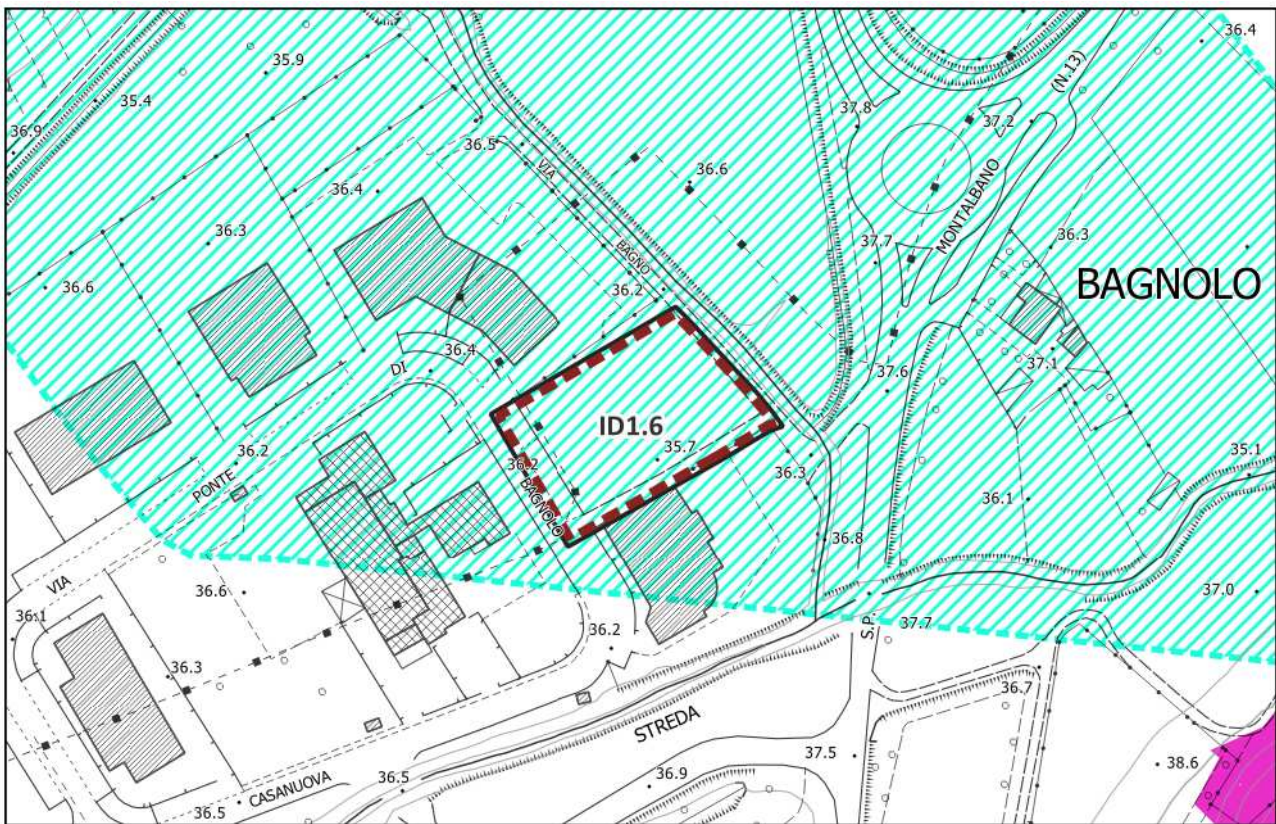
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	2.505 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.200 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – artigianale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – Verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività esistente posta a sud del comparto, situata nella piattaforma produttiva esistente lungo Via Ponte di Bagnolo nella quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 2.200 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

---

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

I bordi di contatto tra l’intervento e il tessuto agrario adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell’intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti in continuità con quelle già esistenti.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area ai sensi dell’art. 142, c,1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.  
 -----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA’

<b>PERICOLOSITA’ GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA’ SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA’

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.
--------------------------	--

	In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

### **SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

#### **QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: torrente Streda e reticolo minore afferente al torrente Streda.</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.87 m          Quota di esondazione TR 200 anni: 37.44 m slm          Magnitudo Idraulica LR 41/18: da severa a molto severa          Franco di sicurezza: 0.30 m          Quota di sicurezza: 37.74 m slm</p>
---------------------------	---

#### **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P3
---	----

#### **CRITERI DI FATTIBILITA'**

#### **PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere</p>
--------------------------	--

realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.

I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 1794 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione ID1.6*





<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.7 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo</b>	



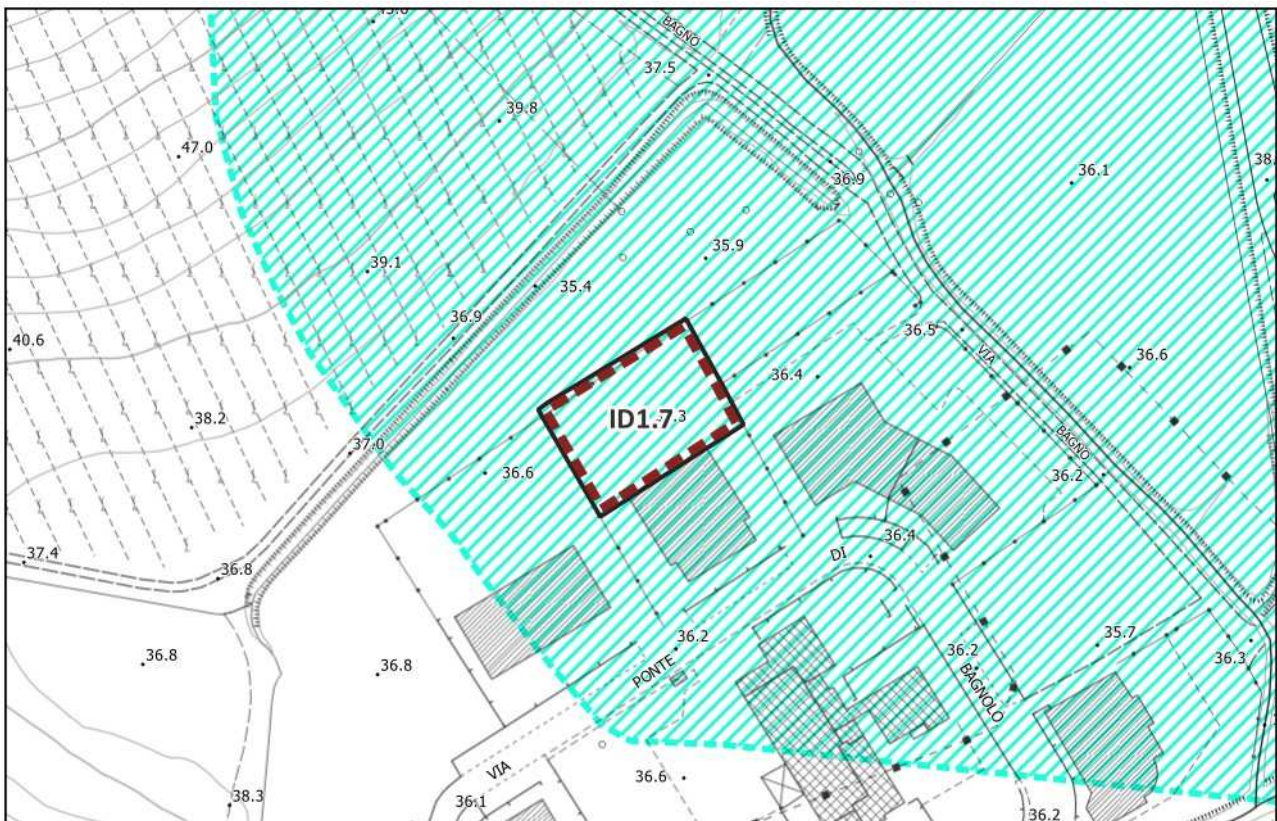
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	1.474 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – Verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività esistente *Cooperativa e MAAT* posta nella piattaforma produttiva esistente lungo Via Ponte di Bagnolo nella quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 500 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

-----

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

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

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area ai sensi dell’art. 142, c,1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA’

<b>PERICOLOSITA’ GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA’ SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA’

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei
--------------------------	--

	fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: torrente Streda e reticolo minore afferente al torrente Streda</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.71 m  Quota di esondazione TR 200 anni: 37.35 m slm  Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente severa, con aree marginali a magnitudo moderata o molto severa sul bordo del comparto.  Franco di sicurezza: 0.30 m  Quota di sicurezza: 37.65 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P3
---	----

### CRITERI DI FATTIBILITA'

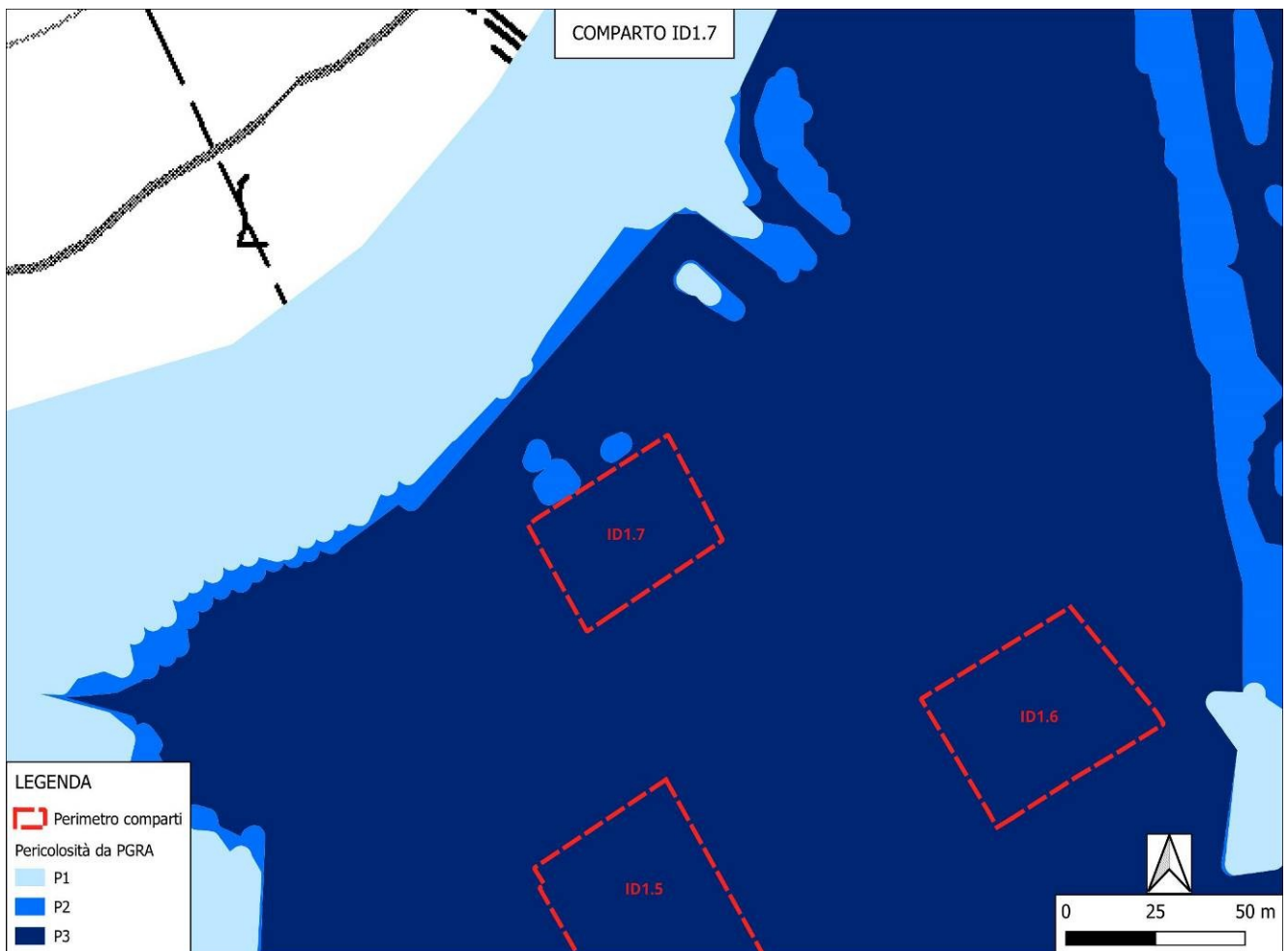
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il</p>
--------------------------	--

transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.  
I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 1047 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

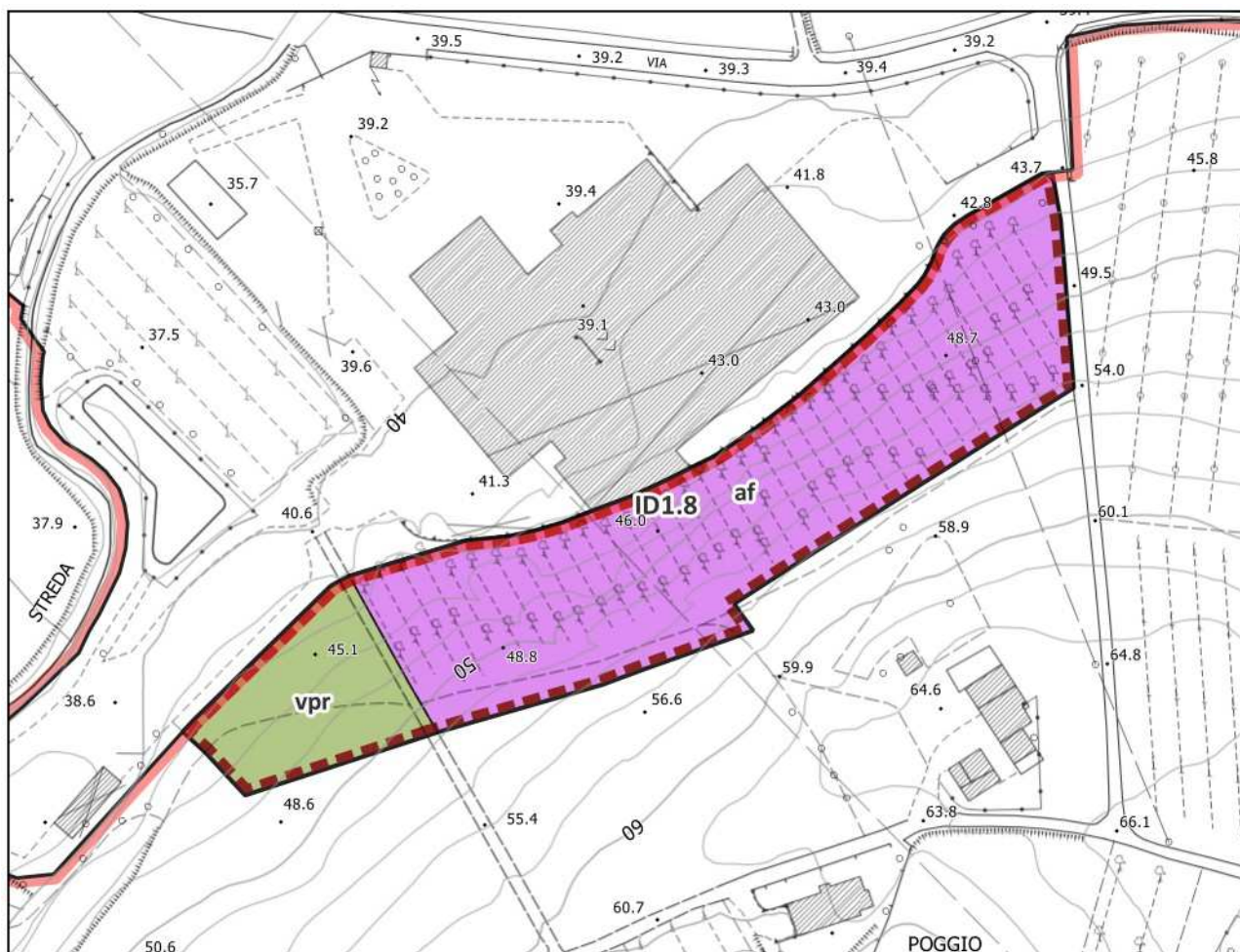
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione ID1.7*





<b>UTOE 12</b>	Tav. 2.1 – 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.2 – Disciplina del territorio urbano
----------------	---

**ID 1.8** Loc. Vinci – Via Beneventi



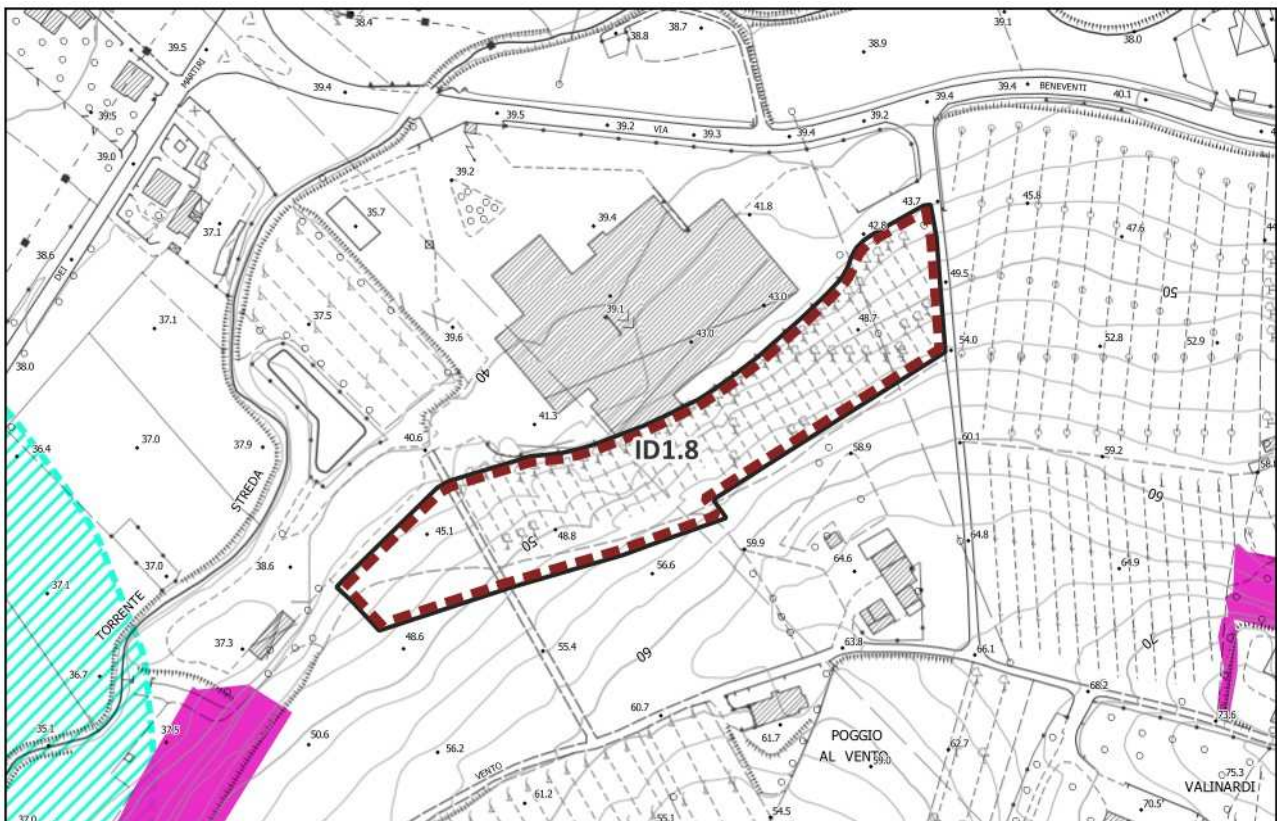
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	11.515 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – artigianale
L'intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.	

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – Verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000

**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. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato all'ampliamento e potenziamento dell'attività esistente *Cooperativa e MAAT* posta a sud del capoluogo comunale.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 1.000 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati per quanto possibile in allineamento con la viabilità e i fabbricati esistenti, adattandosi alla morfologia del luogo e prediligendo eventualmente parti interrata al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le

---

-----  
visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

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

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati a quelli esistenti al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione del complesso produttivo esistente, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno dalla valle verso il centro storico del capoluogo, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: il comparto risulta interessato da un esteso areale con presenza di fenomeno di soliflusso. Il fenomeno geomorfologico citato rientra in classificazione di pericolosità di PAI Distrettuale P3a e come tale soggetto alle prescrizioni ed indicazioni di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del Bacino del Fiume Arno.
<b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b>	<b>P3a</b>	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>		Porzione di territorio esterna la perimetro del territorio urbanizzato per cui non si dispone di studi di MS.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>L'intervento dovrà essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>L'intervento è subordinato all'esito di rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza (nel caso de quo del tipo paratia di pali a presidio dei fronti di scavo da realizzarsi preventivamente agli splateamenti per realizzazione del nuovo edificato e/o dei piazzali di resede).</p> <p>Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di progettazione dovranno essere tali da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</li> <li>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.</li> </ul> <p>La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla progettazione dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali consecutive.</p> <p>Il lasso temporale del monitoraggio degli interventi di messa in sicurezza sarà definito in relazione alla tipologia del dissesto e concordato tra il comune e la struttura regionale competente.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<p>Per il comparto in esame dovranno effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<p>In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate.</p>

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--




*Comparto di trasformazione ID1.8*




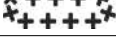


<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 1.1</b> Loc. Vinci – Area ex-Conorzio	



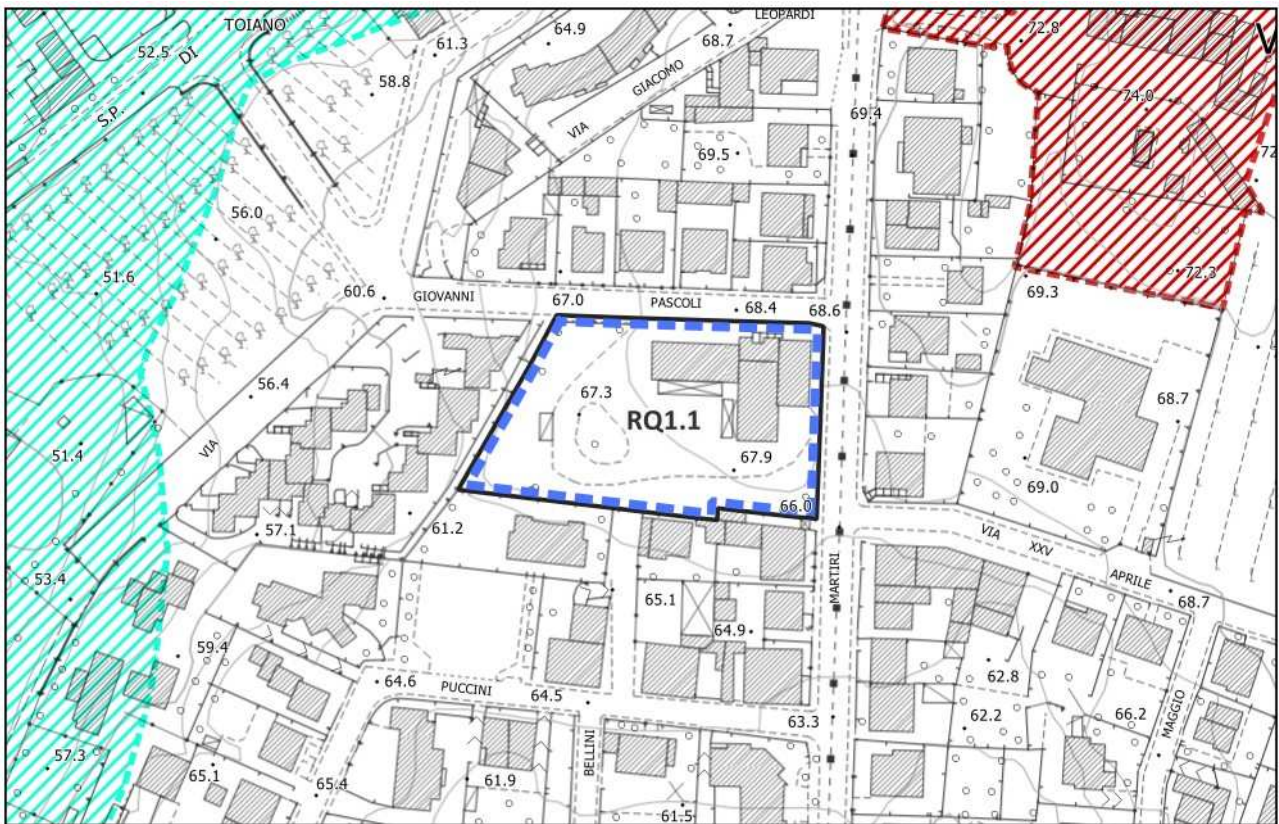
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		4.175 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + rq)</b>		1.460 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 450 mq di NE per residenziale</li> <li>• 520 mq di NE per commerciale</li> <li>• 564 mq di R per commerciale</li> <li>• 600 mq di R per servizi-direzionale</li> </ul>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale, servizi-attrezzature
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	240 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>PIAZZA PUBBLICA (pz)</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vs - verde stradale
	area di rispetto cimiteriale



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti nonché la riqualificazione delle aree pertinenziali del ex-Consortio Agrario.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, servizi sociali e assistenziali), recuperando l'ex-Consortio Agrario, al fine di definire una nuova centralità urbana nel capoluogo comunale.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente verso la destinazione d'uso a residenziale, servizi e attrezzature. E' ammessa una **SE** massima di 451 mq di Nuova Edificazione a destinazione **residenziale** nell'area indicata come "af", e 1.683 mq di Nuova edificazione e Riuso a destinazione **servizi e attrezzature** nell'area indicata come "af" e "rq". La nuova edificazione dovrà avere una altezza massima **HF** di 10,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** La nuova edificazione dovrà essere subordinata o contestuale alla ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti.

**PROGETTUALI** Il nuovo edificio in ampliamento dell'esistente dovrà essere destinato a residenza e servizi, costituito da un corpo di fabbrica collegato al nucleo esistente in modo da ricostruire l'angolo dell'isolato (tre piani fuori terra) e formare una "piazza interna" definita da tre lati (che dovranno contenere almeno uno o più passaggi al piano terra degli edifici per collegare la piazza agli spazi pavimentati e ai marciapiedi circostanti).

La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente nella porzione di comparto posta al di fuori dell'area di rispetto cimiteriale.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 240 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;

- 
- viabilità pubblica di accesso all'area, sistemazione della piazza, dei percorsi e degli spazi scoperti di pertinenza, nonché l'apertura del collegamento pedonale tra Via Puccini – Via Bellini. L'effettiva quantificazione di tali aree sarà effettuata in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale, della viabilità di progetto e dell'area destinata a piazza (pz) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.3, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

-----

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

-----

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.



## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione RQ1.1



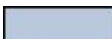
## **2. Loc. Vitolini – Sant’Ansano**

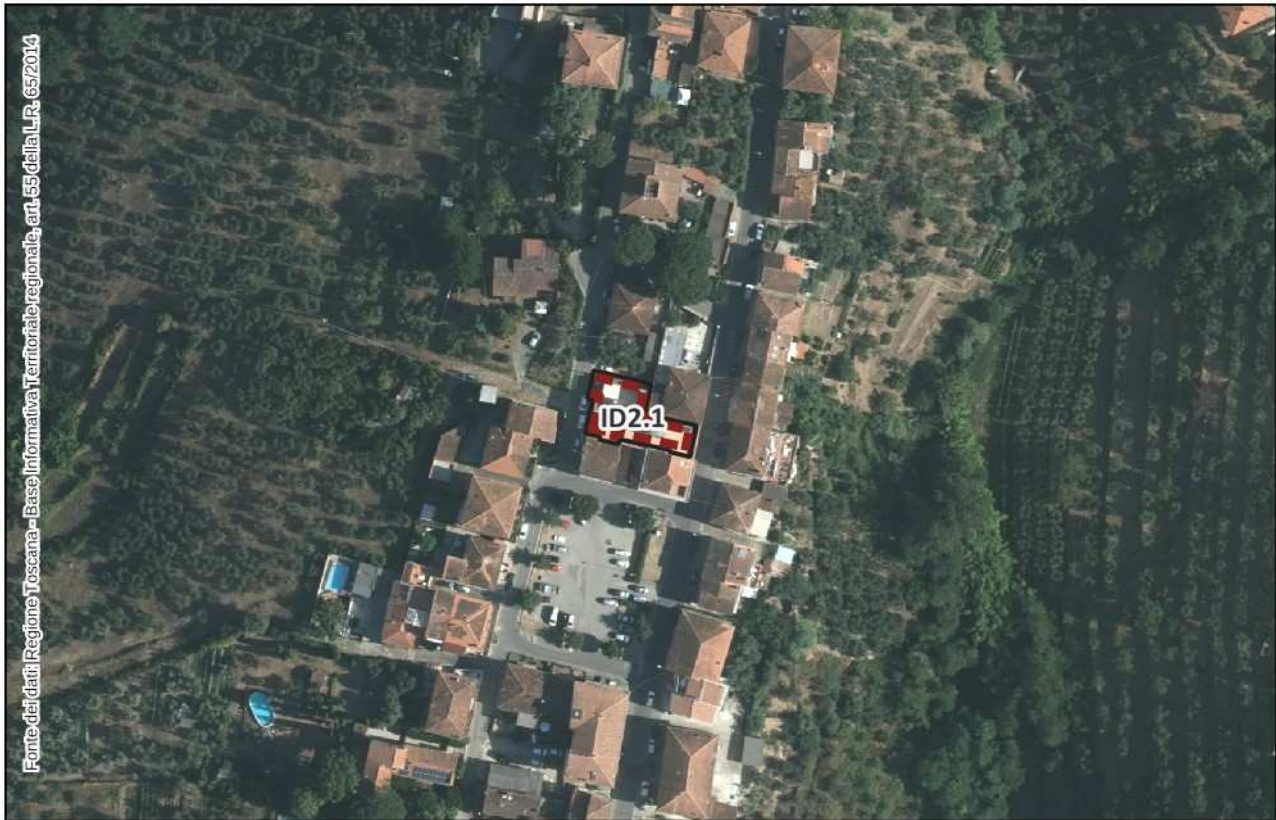
<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.1 Loc. Vitolini – Via della Libertà – Via della Vergine</b>	



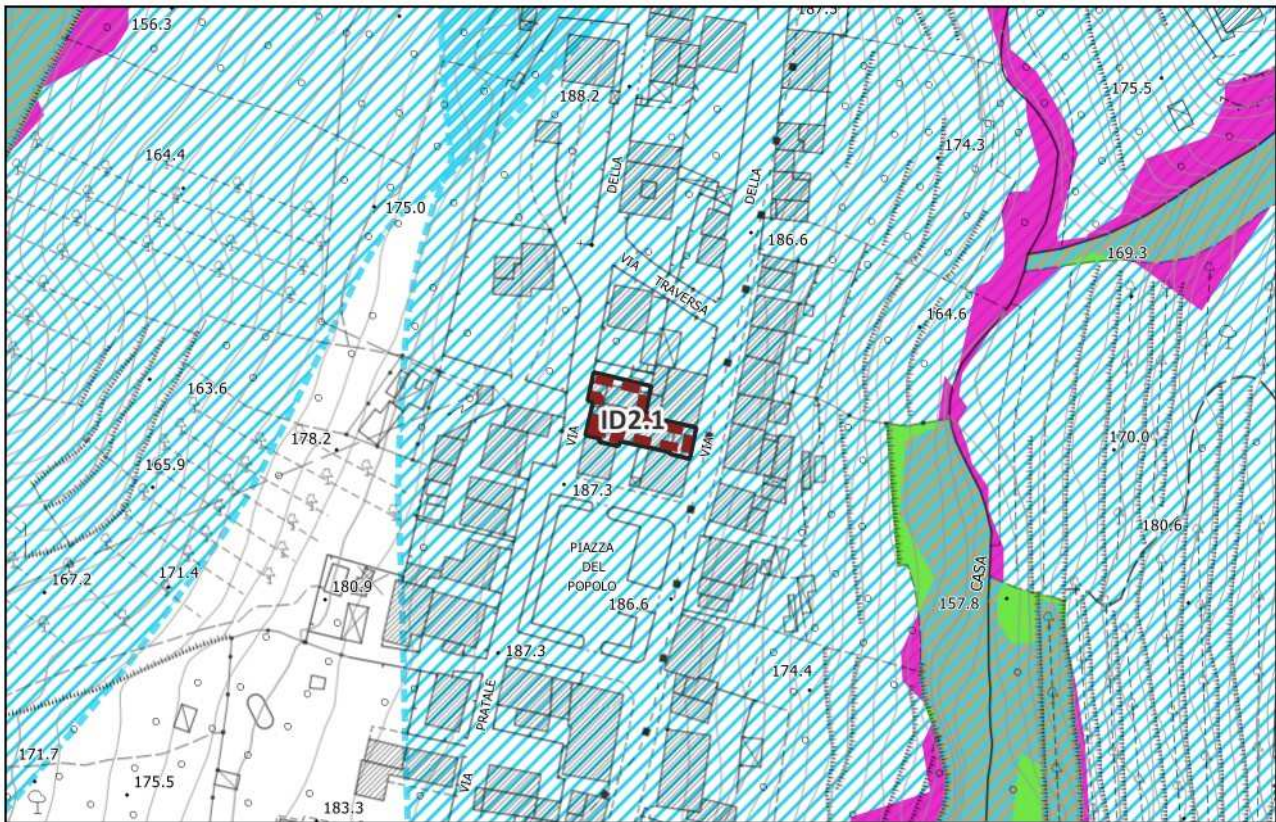
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>F3.1 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	365 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE</b>	250 mq Riuso (residenziale)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'altezza dei fabbricati adiacenti
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale – servizi ed attrezzature pubbliche

ELEMENTI GRAFICI	
	F3.1 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo di Vitolini.  
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso del piano superiore dell'edificio esistente verso la destinazione **residenziale**, per un massimo di 250 mq di SE da Riuso, con anche rialzamento dello stesso piano fino all'allineamento con gli edifici adiacenti.

Il piano terra dovrà essere mantenuto a **servizi sociali e ricreativi**.

---

**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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.  
Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.  
Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.  
Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.  
Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.  
Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.  
Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e

---

materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

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

**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

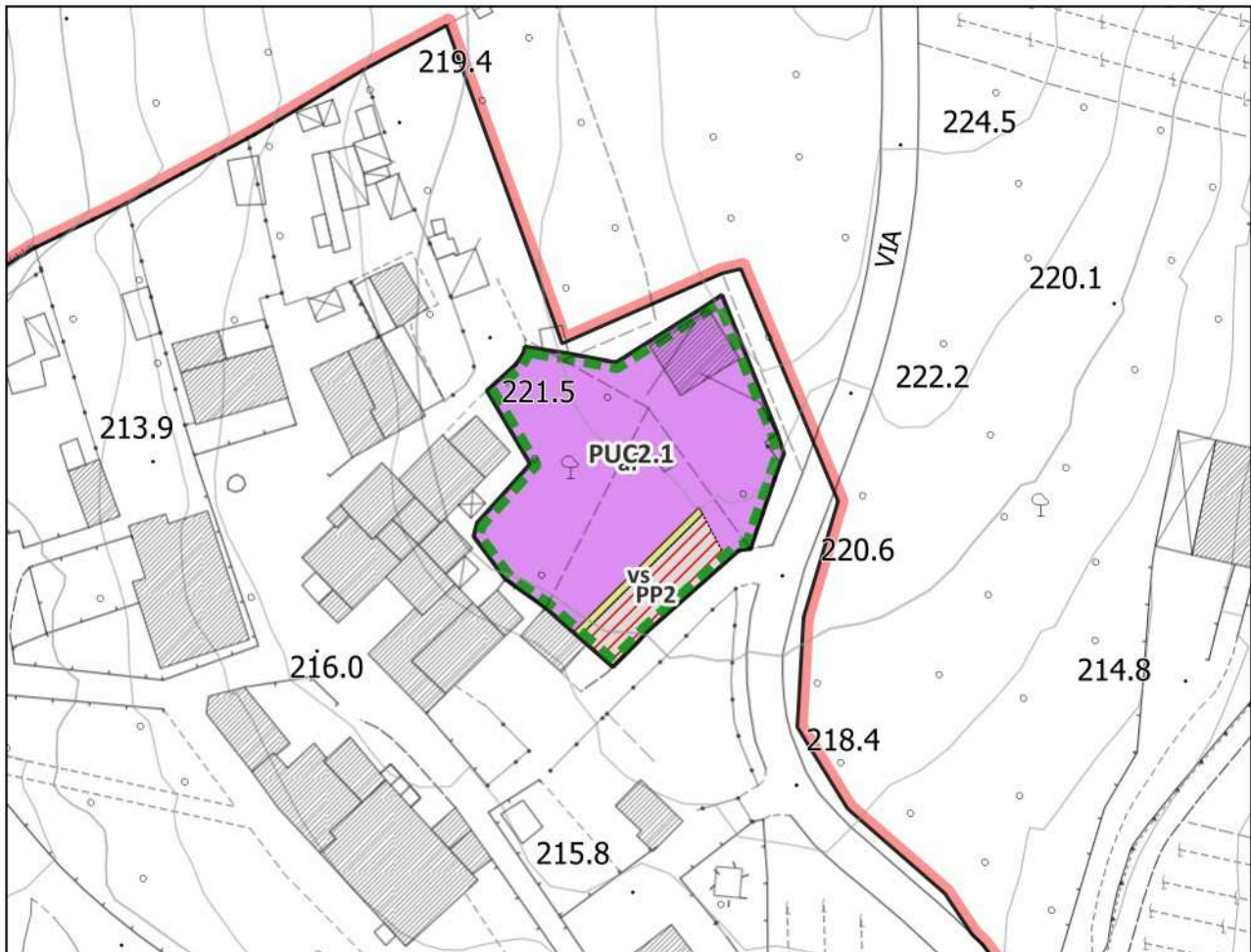
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID2.1*






UTOE 12	Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.1 Loc. Vitolini – Via Carmignanese	



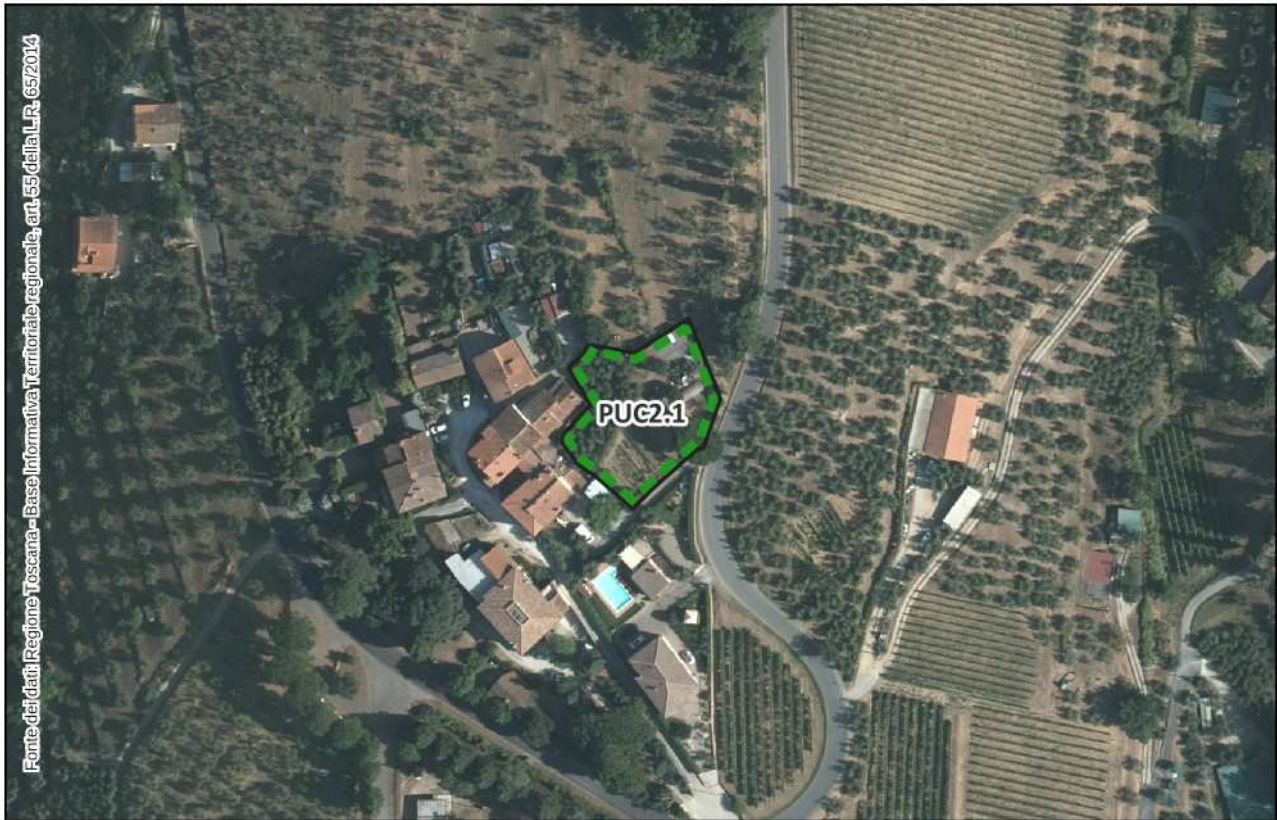
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.277 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	1.113 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

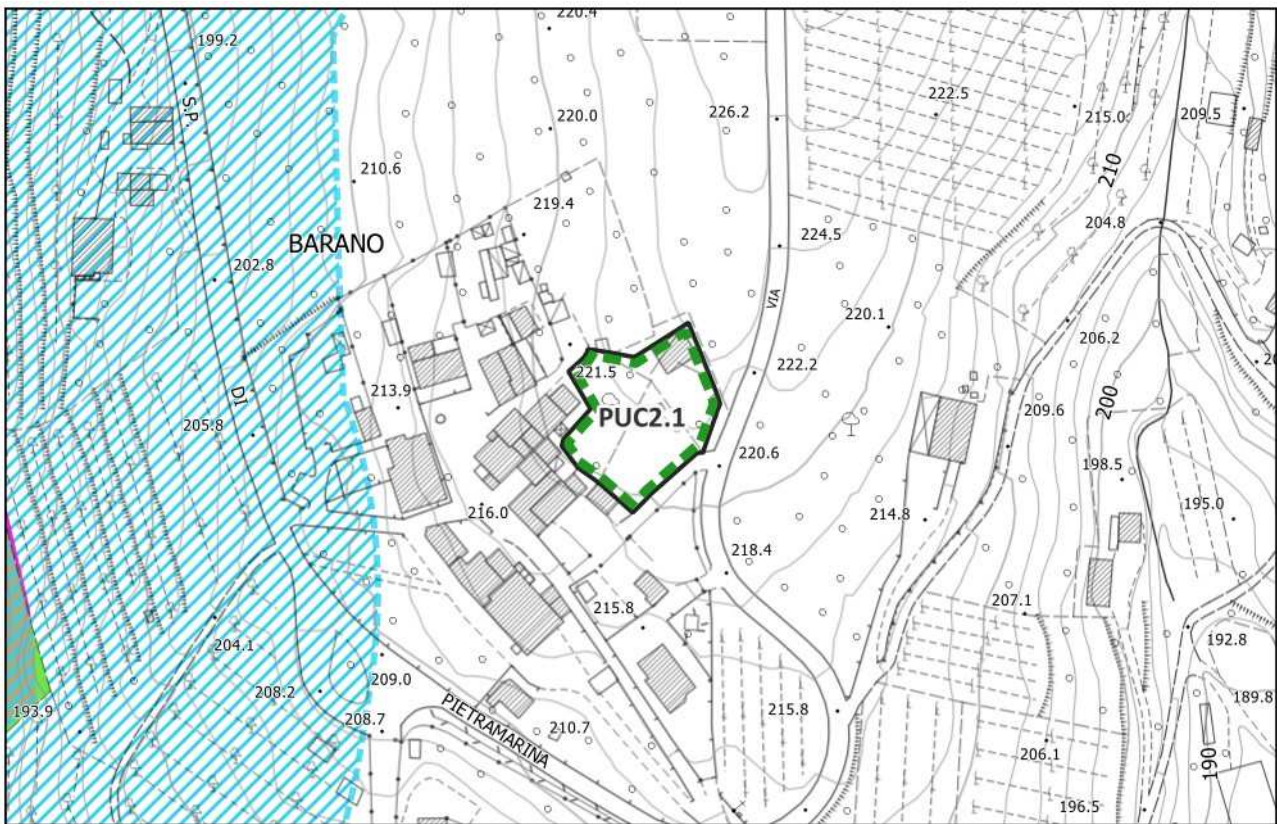
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	130 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
 af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione	
 verde stradale	





Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo del borgo di Barano, nei pressi di Vitolini, tramite nuova edificazione, riqualificazione degli spazi aperti e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "**valutino**" 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:

- 130 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

**PRESCRIZIONI PIT  
E PTC**

-----  
Dovranno essere tutelate le eventuali colture di pregio (come quella dell'olivo) che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe, perseguendo gli obiettivi delle "Aree fragili del territorio aperto" disciplinate  
-----

-----  
 dell'art. 11 delle NTA del PTCP di Firenze.

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata, già a livello di PUC, alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione PUC2.1*






<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 2.2 Loc. Vitolini – Via Piemonte</b>	



Scala 1:1.000

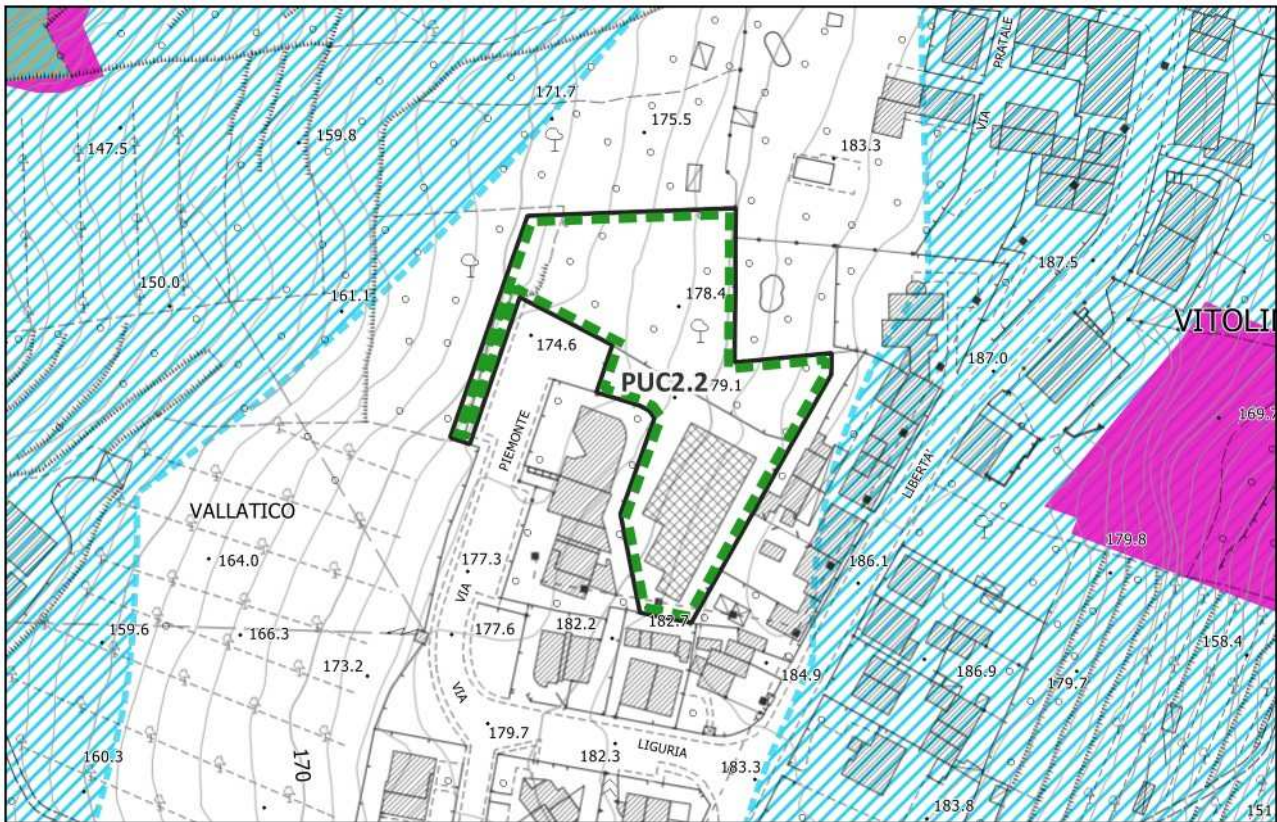
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.701 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr)</b>	3.592 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	200 mq in aggiunta alla SE esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	servizi di assistenza sociale, servizi ospedalieri e sanitari, Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da cedere alla pubblica amministrazione
	<b>F1.2 – AREA SCOLASTICA</b>	Da cedere alla pubblica amministrazione
	<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO</b>	Da cedere alla pubblica amministrazione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al recupero del fabbricato esistente nei pressi di Vitolini, attuando allo stesso tempo una riqualificazione del margine urbano con dotazioni di interesse pubblico e standard pubblici.

E' ammessa il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente verso la destinazione d'uso servizi di assistenza sociale, servizi ospedalieri e sanitari, Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico, con possibilità di ampliamento per 200 mq di **SE** in aggiunta a quella esistente, nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

L'area a **verde privato** e le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con il contesto rurale al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e garantire una coerente transizione tra ambito urbano e ambito rurale. Eventuali parcheggi privati da realizzare nell'area a **verde privato** dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

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

---

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

- 470 mq (minimo) per ampliamento dell'area scolastica area scolastica
-

-----  
(F1.2);

- 630 mq (minimo) di verde pubblico e percorso pedonale per consentire un collegamento tra Via Piemonte e Via della Libertà.

La Convenzione dovrà stabilire l'effettiva quantificazione delle aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per realizzare le opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui sopra.

Inoltre la convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale cessione delle aree per le previsioni pubbliche con le modalità previste all'art. 51.1.2, delle NTA.

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

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una

-----

fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G2/G3</b></p> <p><b>P3a</b></p>	<p>Pericolosità geologica media G2 per la quasi totalità del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3 per una limitatissima porzione nordoccidentale del PUC2.2: in tale limitata porzione l'area in oggetto appare lambita dal coronamento di un areale di corpo di frana quiescente che interessa il versante sottostante.</p> <p>Il fenomeno geomorfologico citato rientra in classificazione di pericolosità di PAI Distrettuale P3a e come tale soggetto alle prescrizioni ed indicazioni di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del Bacino del Fiume Arno.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S2/S3</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S.2 per la maggior parte del comparto: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) &lt; 1.4.</p> <p>Pericolosità sismica locale elevata S.3 per il limitatissimo settore nordoccidentale: area interessata da instabilità di versante quiescente e relative aree di evoluzione, e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p><b>ASPETTI GEOLOGICI</b></p>	<p>L'intervento dovrà essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020 per il limitatissimo settore nordoccidentale del comparto (peraltro non interessato da previsioni di futura edificazione come nel dettaglio di cui alla relativa scheda norma del PO).</p> <p>In tale limitato settore l'eventuale realizzazione di infrastrutture lineari (completamento di tratto di viabilità esistente) è subordinato all'esito, già in fase di PUC, di rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità di tale nuovo intervento infrastrutturale a sviluppo lineare è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.</p> <p>Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di PUC dovranno essere tali da:</p> <p>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</p> <p>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</p> <p>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.</p> <p>La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla</p>
---------------------------------	--

	<p>pianificazione/progettazione (PUC) dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali consecutive.</p> <p>Il lasso temporale del monitoraggio degli interventi di messa in sicurezza sarà definito in relazione alla tipologia del dissesto e concordato tra il comune e la struttura regionale competente, comunque in prosecuzione di quello svolto nella prima fase propedeutica alla redazione del PUC.</p> <p>In caso si debba procedere alla realizzazione di nuova edificazione (peraltro previsti dalla scheda norma in settori del comparto ricadenti in classe di pericolosità geologica G.2) si dovrà provvedere, già in fase di PUC, all'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>Per il comparto in esame dovranno effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p> <p>La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.</p>
<p><b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b></p>	<p>In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate.</p>

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

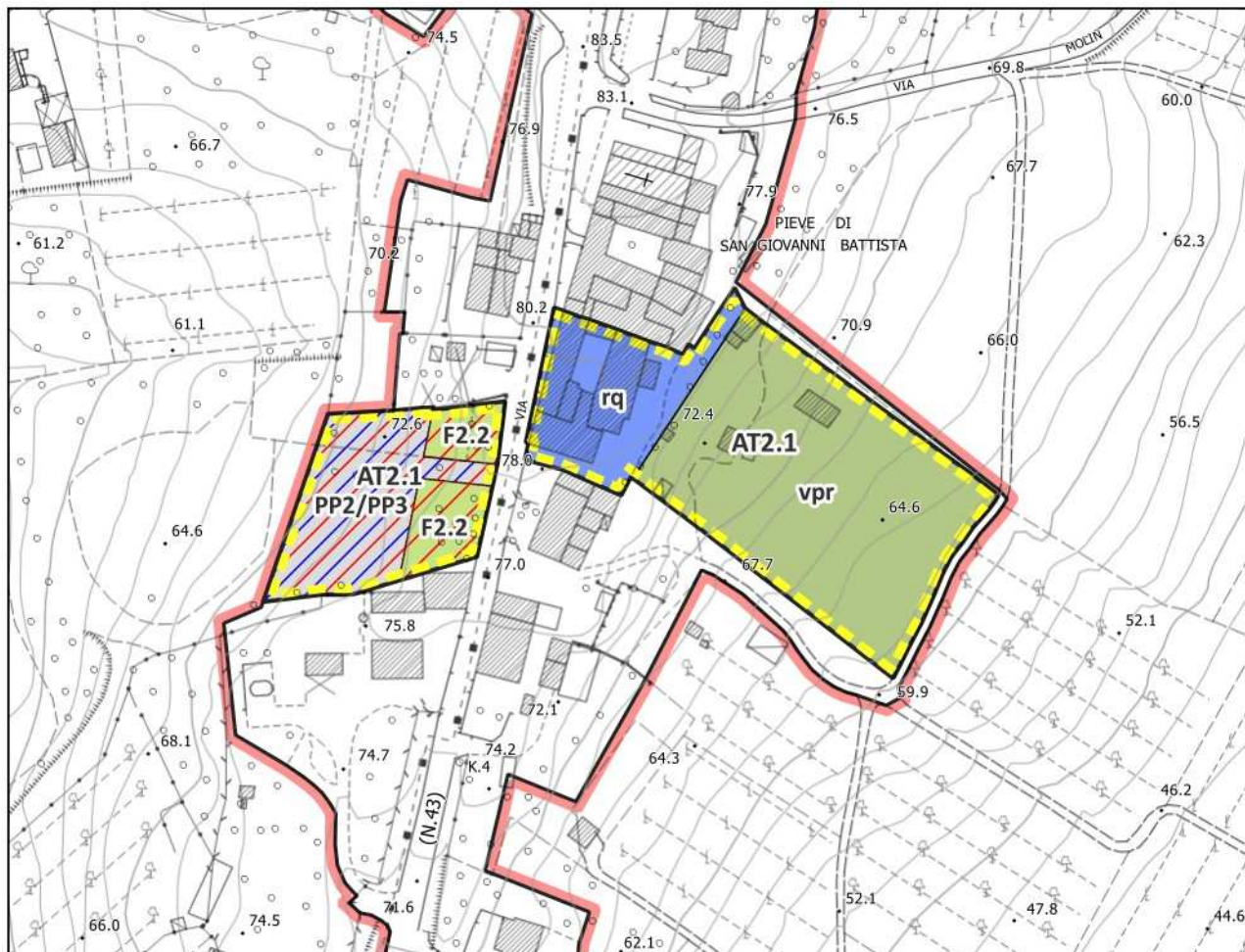
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione PUC2.2*







UTOE 12	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT 2.1 Loc. Sant'Ansano – Via Pietramarina</b>	



Scala 1:2.000

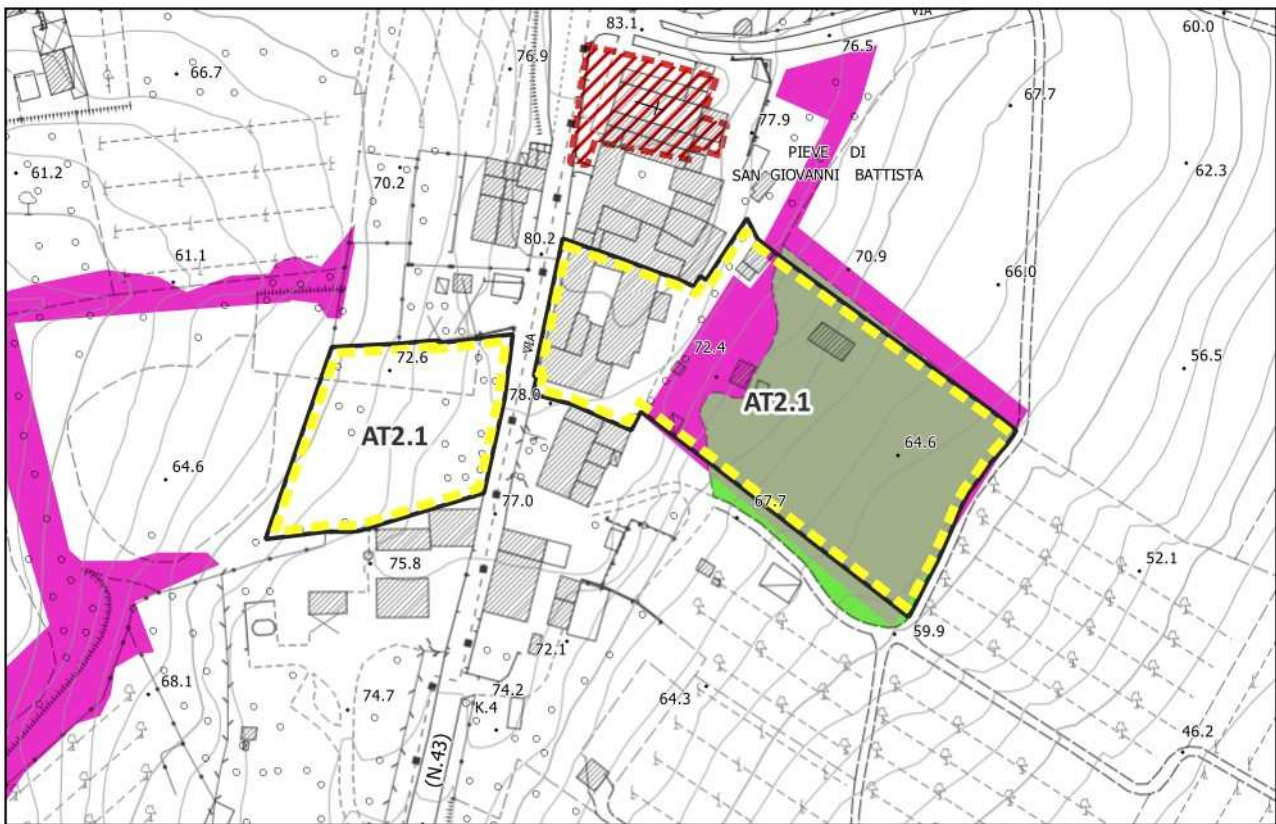
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	8.806 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr)	6.369 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, Turistico-ricettivo, commerciale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO (PP2/PP3) 400 mq minimo di parcheggio pubblico
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2) 700 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.3 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato esistente e delle sue pertinenze, posto lungo Via Pietramarina.

**AMMESSE** L'intervento prevede:

- per la porzione di fabbricato posta lungo strada, la destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale con interventi coerenti con la disciplina del p.e.e. e secondo la classificazione del fabbricato censito;
- per la porzione di fabbricato diruta o parzialmente diruta posta in posizione retrostante rispetto alla strada, il recupero con anche demolizione e ricostruzione a parità di SE, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale, mantenendo l'altezza del fronte massima (HF) pari a quella esistente.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi consentiti dalla scheda censimento del P.E.E..

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi sul fabbricato diruto o parzialmente diruto dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento rispetto alla porzione di fabbricato posta lungo strada.

Dovrà essere prevista la riqualificazione della parte boscata del parco, indicata come **verde privato**, che dovrà essere indirizzata verso: il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche vegetazionali e formali dell'impianto originario.

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.

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

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

---

**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:

- la realizzazione di un parcheggio pubblico e in parte privato lungo Via Pietramarina, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. La quota parte di parcheggio pubblico dovrà essere di minimo 400 mq, da meglio definire in sede della redazione del Piano Attuativo e della stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- 700 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico da quantificare in sede di convenzione, lungo via Pietramarina.

L'individuazione del parcheggio pubblico e privato di progetto (PP2/PP3) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.3, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate,  
-----

-----  
uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

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

Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi. Si dovrà limitare, per quanto possibile, l'uso di muri a retta in CA e prediligendo soluzioni di ingegneria naturalistica (ad es. terre armate) al fine di ridurre l'impatto visivo.

I bordi di contatto tra il parcheggio (PP2/PP3) e il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Il Piano Operativo recepisce la proposta di risagomatura del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, la quale dovrà essere integrata nel progetto di "parco urbano" al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G4/G3</b></p> <p><b>P4/P3a</b></p>	<p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la quasi totalità della porzione di comparto localizzata sul versante esposto ad est: si tratta di un vasto settore in acclarata frana attiva e relativa area di evoluzione che si estende verso monte fin quasi al tracciato della S.P. 43 di Pietramarina. A tale settore risulta attribuita classe di pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata P4 nel PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3: ad una limitatissima porzione di monte compresa fra il coronamento del dissesto attivo e il tracciato della stessa S.P. per quanto concerne la porzione di comparto individuata sul versante esposto ad est. L'intera porzione di comparto localizzata sul versante esposto ad ovest (ove si propone allocare spazi a verde e parcheggi) in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti risulta interessata, in parte dalla presenza di un fenomeno franoso quiescente con relativa area di evoluzione e da terreni con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività e a litologia.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S4/S3/S2</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F<sub>x</sub>) &lt; 1.4.</p> <p>Pericolosità sismica locale molto elevata S4: aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p> <p>Pericolosità sismica locale elevata S3: aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p><b>ASPETTI GEOLOGICI</b></p>	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (concentrati nel settore a pericolosità geologica G4), che possano comportare anche la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento delle correlate infrastrutture e sistemazione delle resede è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità da svolgersi già a livello i Piano Attuativo. L'intervento dovrà inoltre essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 10 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Trattandosi di intervento su patrimonio edilizio esistente, già a livello di piano attuativo, dovrà provvedersi alla predisposizione progettuale di interventi di messa in sicurezza (del tipo paratie di pali da predisporre lungo i fronti di valle degli edifici da riqualificare) e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:</p> <p>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</p> <p>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</p>
---------------------------------	---

	<p>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.          La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla pianificazione urbanistica (piano attuativo) e progettazione dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali. Il lasso temporale del monitoraggio degli interventi di messa in sicurezza sarà definito in relazione alla tipologia del dissesto e concordato tra il comune e la struttura regionale competente, comunque in prosecuzione di quello svolto nella prima fase propedeutica alla redazione del Piano Attuativo e progettazione degli interventi.          Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, oltre alla predisposizione delle strutture di presidio a valle degli edifici si consiglia tipologia fondazionale a platea.</p> <p>La fattibilità degli interventi relativi alle resede e pertinenze sul settore ubicato nel versante esposto ad ovest (ricadente in classe di pericolosità G3) con infrastrutturazione delle aree ed altro è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova realizzazione è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.          Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sono tali da:          a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;          a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;          a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.          La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente e comunque con lasso temporale non inferiore a due stagioni invernali consecutive.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>Sia per le aree ricadenti in classe di pericolosità sismica S4 che S3 dovranno effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p> <p>Nel caso si proceda con interventi sul patrimonio edilizio esistente (escludenti demolizione e ricostruzione), fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).</p>
<p><b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b></p>	<p>In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate.</p>

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

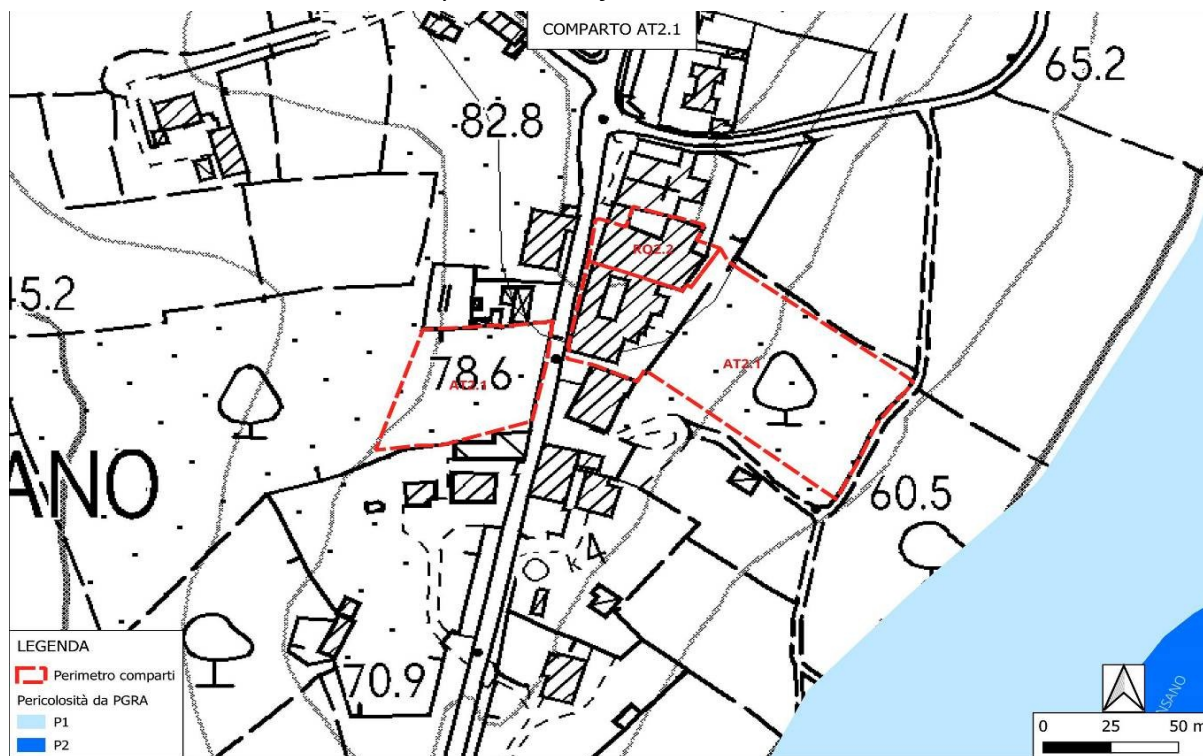
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

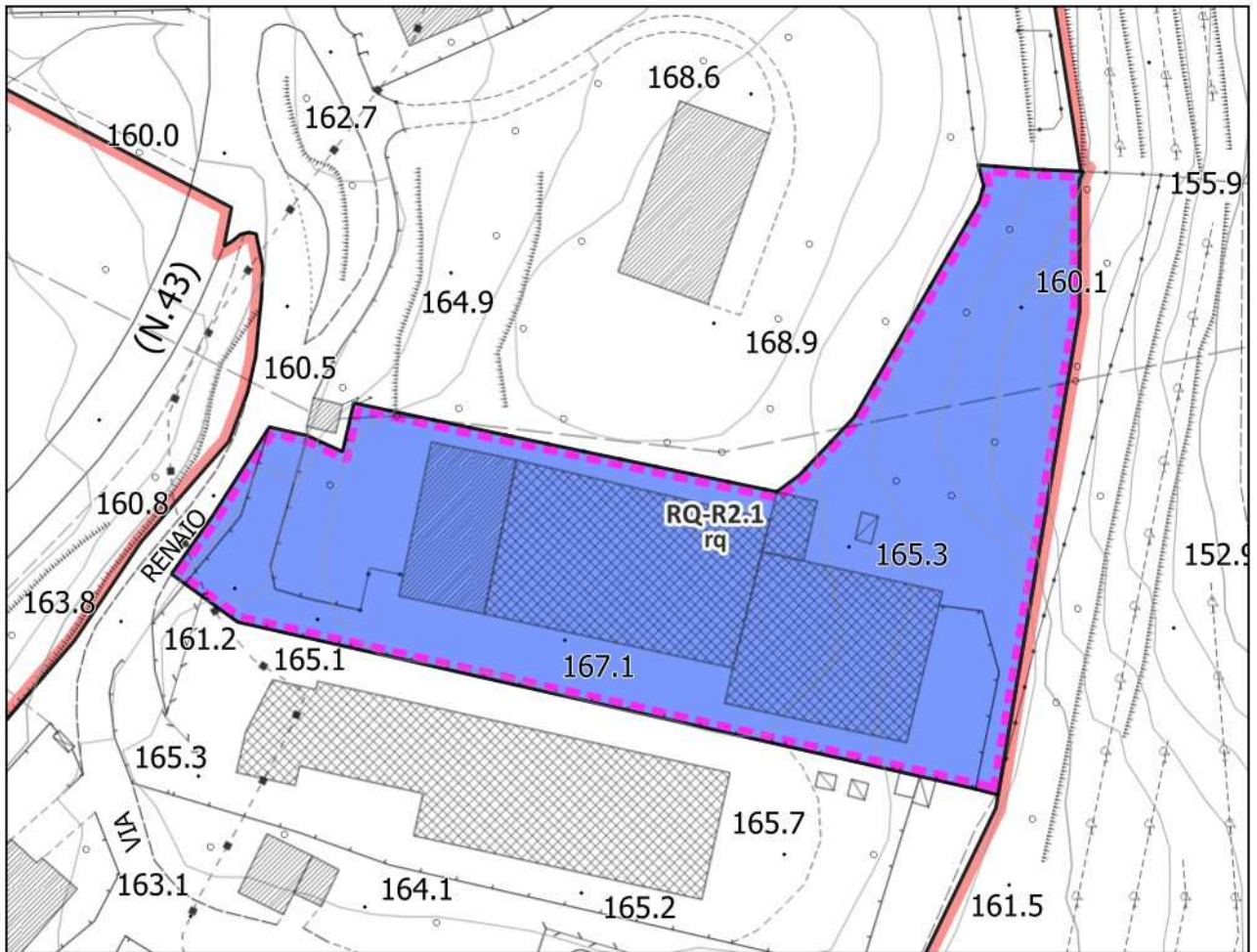
PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--


Comparto di trasformazione AT 2.1



UTOE 12	Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano
RQ-R 2.1 Loc. Vitolini – Via Renaio	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SUPERFICIE AREA	4.695 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Esistente come <i>credito edilizio</i>
ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



**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. 51.1.3 delle NTA, congiuntamente all'area oggetto della previsione **AT-R 6.2** in loc. Spicchio-Sovigliana.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana delocalizzando il fabbricato incongruo nell'area posta in loc. Spicchio-Sovigliana e identificata con la Scheda Norma **AT-R 6.2**.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente con acquisizione del relativo *credito edilizio* (da realizzarsi nell'area **AT-R 6.2**), e la conseguente realizzazione di standard pubblici a servizio della località, da definire in sede di Piano Attuativo.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La ricostruzione dei fabbricati nel comparto **AT-R6.2**, potrà avvenire solamente a seguito dell'attuazione degli interventi previsti nel presente comparto **RQ-R 2.1**, ovvero la completa demolizione dei fabbricati e la realizzazione degli standard pubblici previsti dalla relativa scheda norma, nonché l'eventuale bonifica dell'area se necessaria e prevista dal Piano Attuativo.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità agro paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato alla scheda d'ambito n. 5 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La sistemazione dell'area a standard pubblico non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del

-----



suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2/S3</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4. Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità per gli spazi pubblici all'aperto. In caso si debba procedere alla realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di Piano Attuativo, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità per gli spazi pubblici all'aperto. In caso si debba procedere alla realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti si prescrive, già in fase di Piano Attuativo, specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione in caso l'intervento risulti in classe di indagine 4 ai sensi del DPGR n. 1/R/2022.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

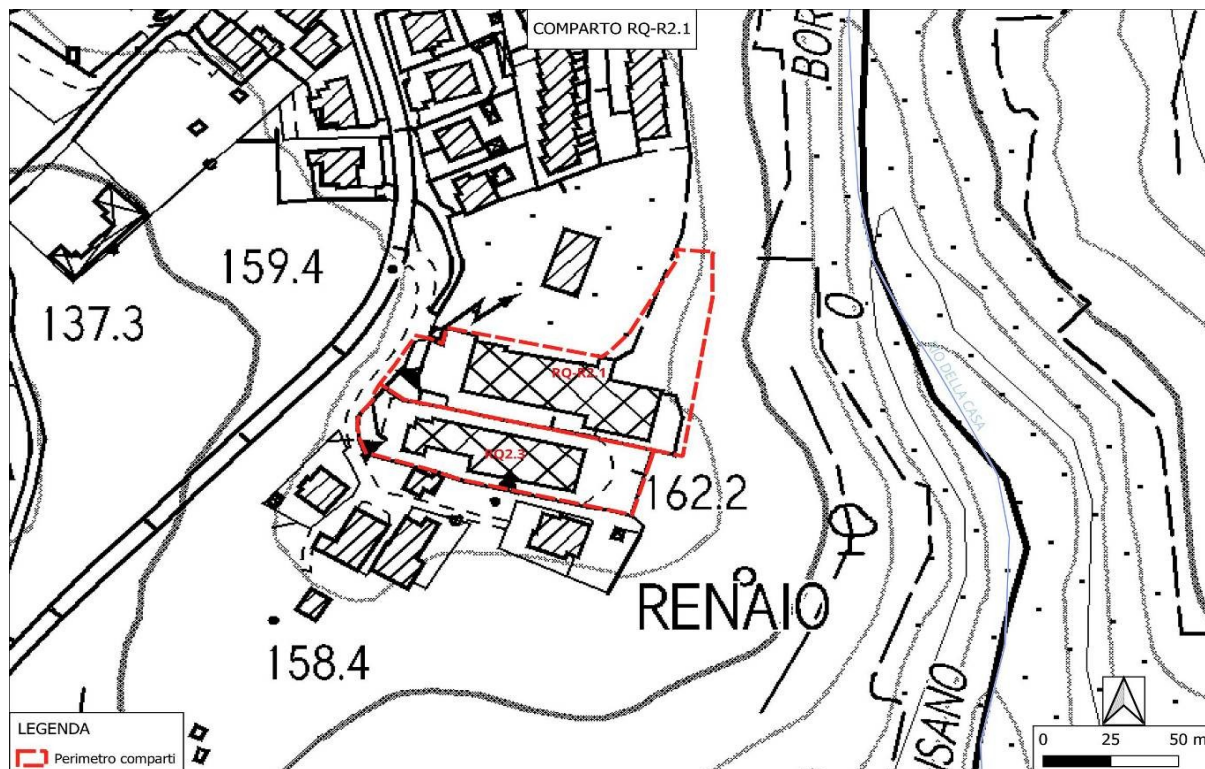
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

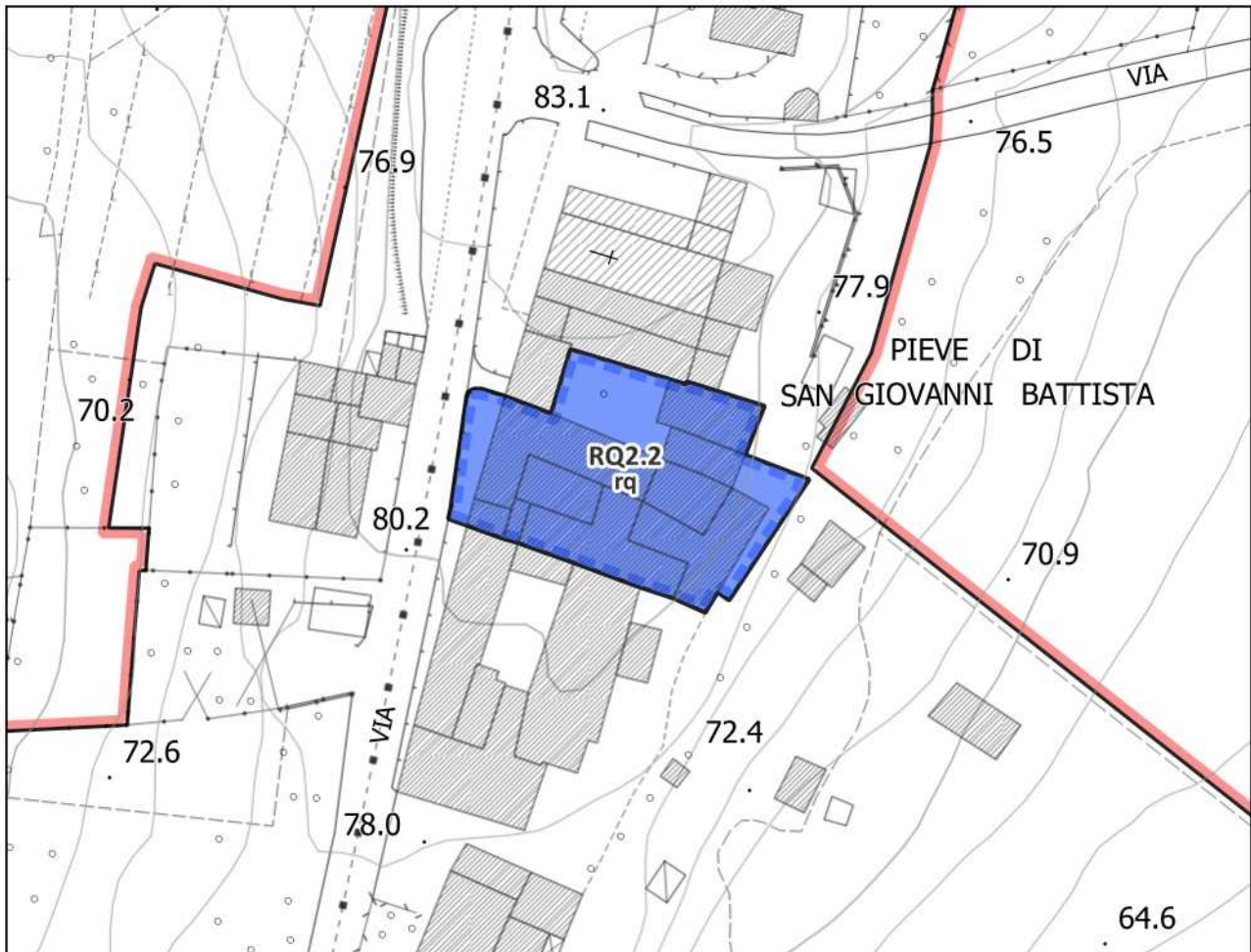
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione RQ-R 2.1*



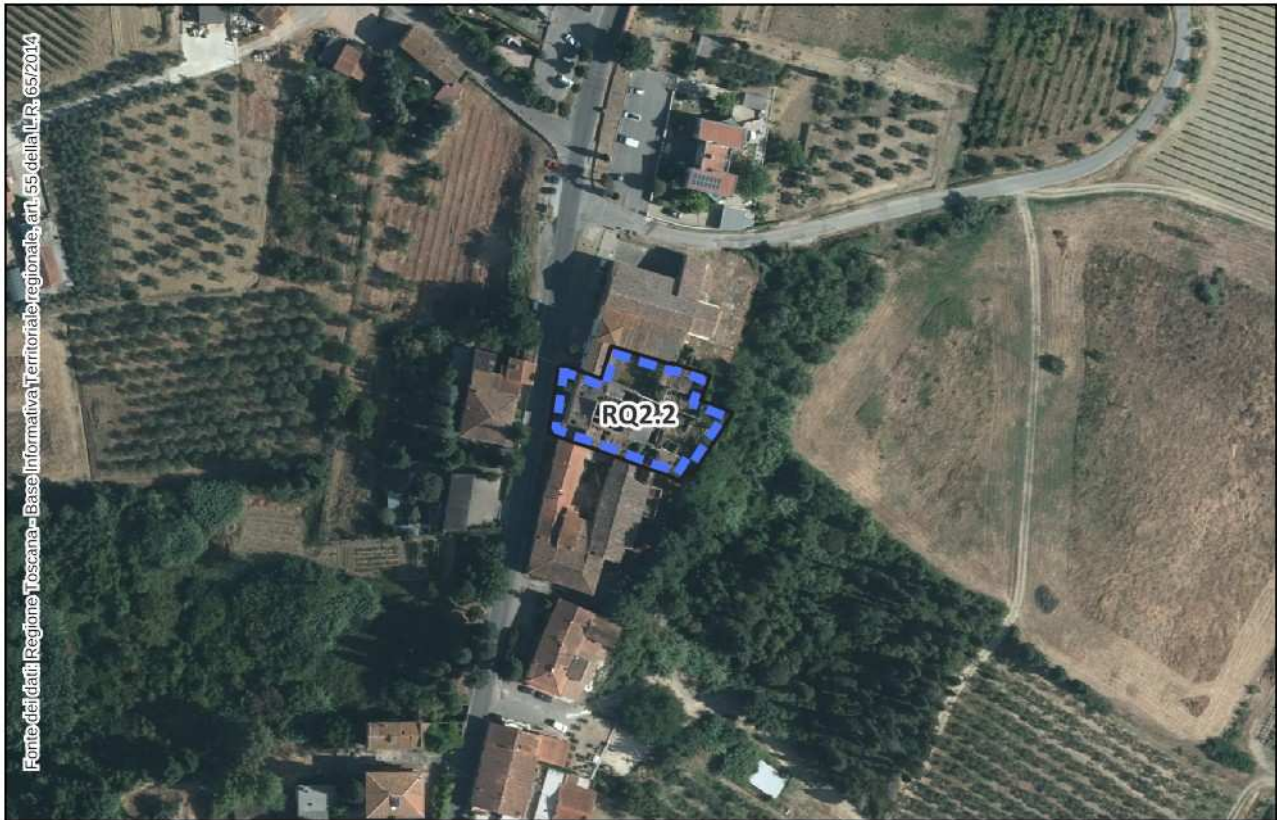
UTOE 12	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 2.2 Loc. Sant'Ansano – Via Pietramarina	



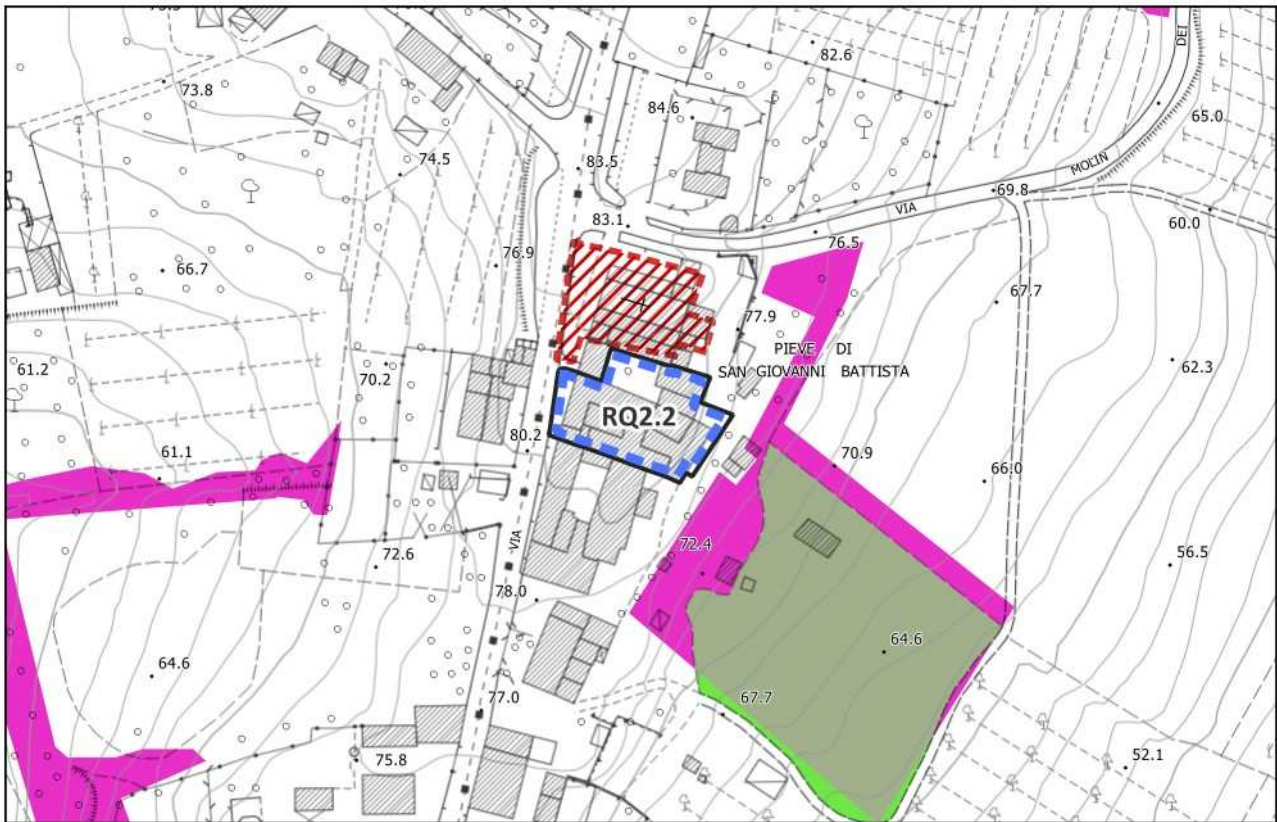
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	1.061 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, Turistico-ricettivo, commerciale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato esistente e delle sue pertinenze, posto lungo Via Pietramarina in adiacenza alla Pieve di San Giovanni Battista a Sant'Ansano.

L'intervento prevede il recupero complessivo del fabbricato, con anche demolizione e ricostruzione a parità di SE, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale, mantenendo l'altezza del fronte massimo (HF) pari a quella esistente.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi consentiti dalla scheda censimento del P.E.E..

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuto l'allineamento dei fabbricati lungo Via Pietramarina quale valore storico-architettonico e formale da tutelare. Anche in caso di completa demolizione del fabbricato, la ricostruzione dovrà prevedere l'allineamento esistente prima della demolizione e la fedele ricostruzione della facciata.

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.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della

-----

rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G4/G3</b></p> <p><b>P4</b></p>	<p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la quasi totalità del comparto: si tratta di un vasto settore in acclarata frana attiva e relativa area di evoluzione che si estende verso monte fin quasi al tracciato della S.P. 43 di Pietramarina. A tale settore risulta attribuita classe di pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata P4 nel PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3: ad una limitatissima porzione di monte compresa fra il coronamento del dissesto attivo e il tracciato della stessa S.P.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S4/S2</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F<sub>x</sub>) &lt; 1.4 per l'area di fondovalle.</p> <p>Pericolosità sismica locale molto elevata S4: aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p><b>ASPETTI GEOLOGICI</b></p>	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possano comportare anche la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento delle correlate infrastrutture e sistemazione delle resede è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità da svolgersi già a livello i Piano Attuativo. L'intervento dovrà inoltre essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 10 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Trattandosi di intervento su patrimonio edilizio esistente, già a livello di piano attuativo, dovrà provvedersi alla predisposizione progettuale di interventi di messa in sicurezza (del tipo paratie di pali da predisporre lungo i fronti di valle degli edifici da riqualificare) e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</li> <li>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.</li> </ul> <p>La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla pianificazione urbanistica (piano attuativo) e progettazione dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali. Il lasso temporale del monitoraggio degli interventi di messa in sicurezza sarà definito in relazione alla tipologia del dissesto e concordato tra il comune e la struttura regionale competente, comunque in prosecuzione di quello svolto nella prima fase propedeutica alla redazione del Piano Attuativo e progettazione degli interventi.</p> <p>Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, oltre alla predisposizione delle strutture di presidio a valle degli edifici si consiglia tipologia fondazionale a platea.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>Dovranno effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p> <p>Nel caso si proceda con interventi sul patrimonio edilizio esistente (escludenti demolizione e ricostruzione), fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).</p>
<p><b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b></p>	<p>In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate.</p>

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

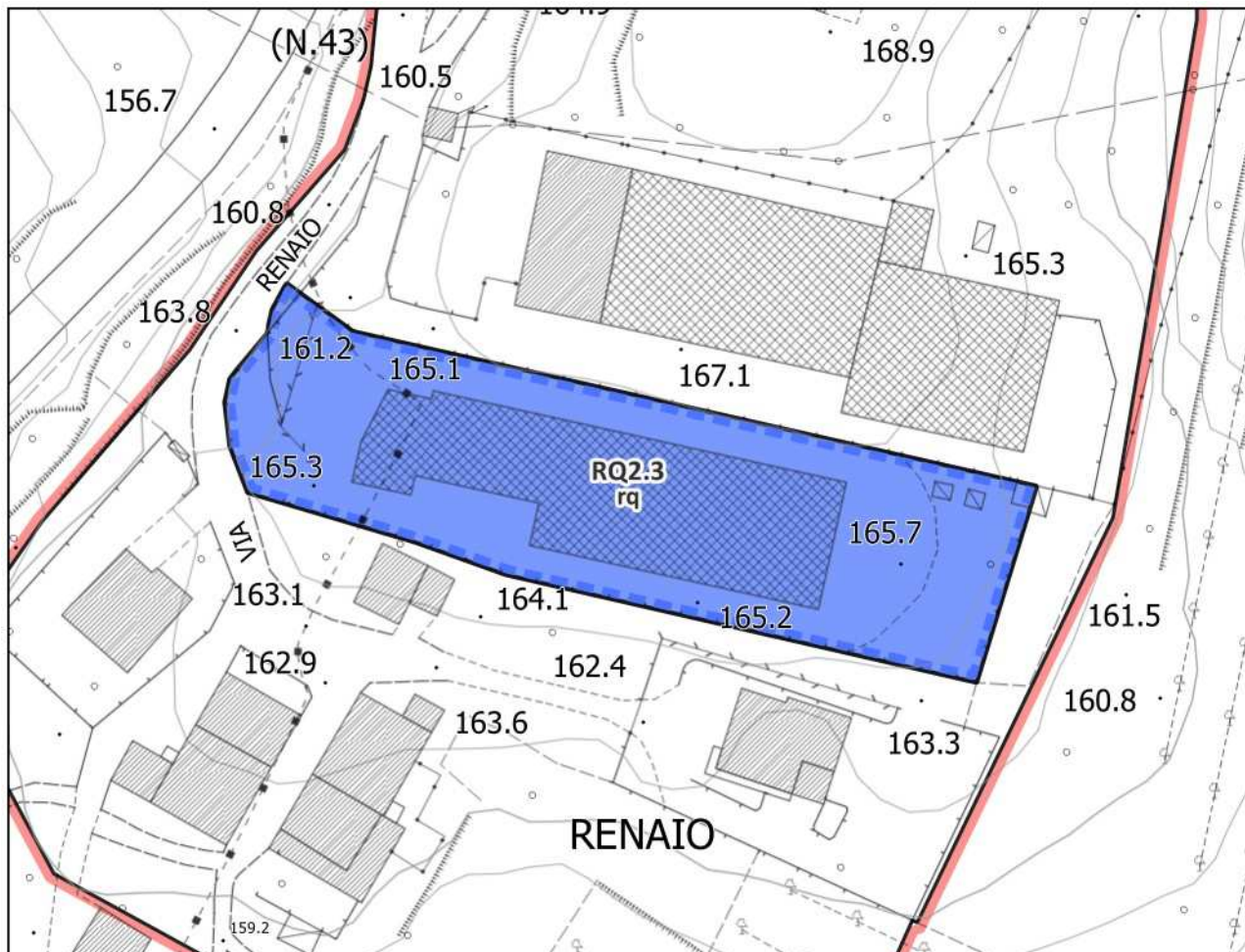
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione RQ 2.2*





<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 2.3</b> Loc. Vitolini – Via Renaio	



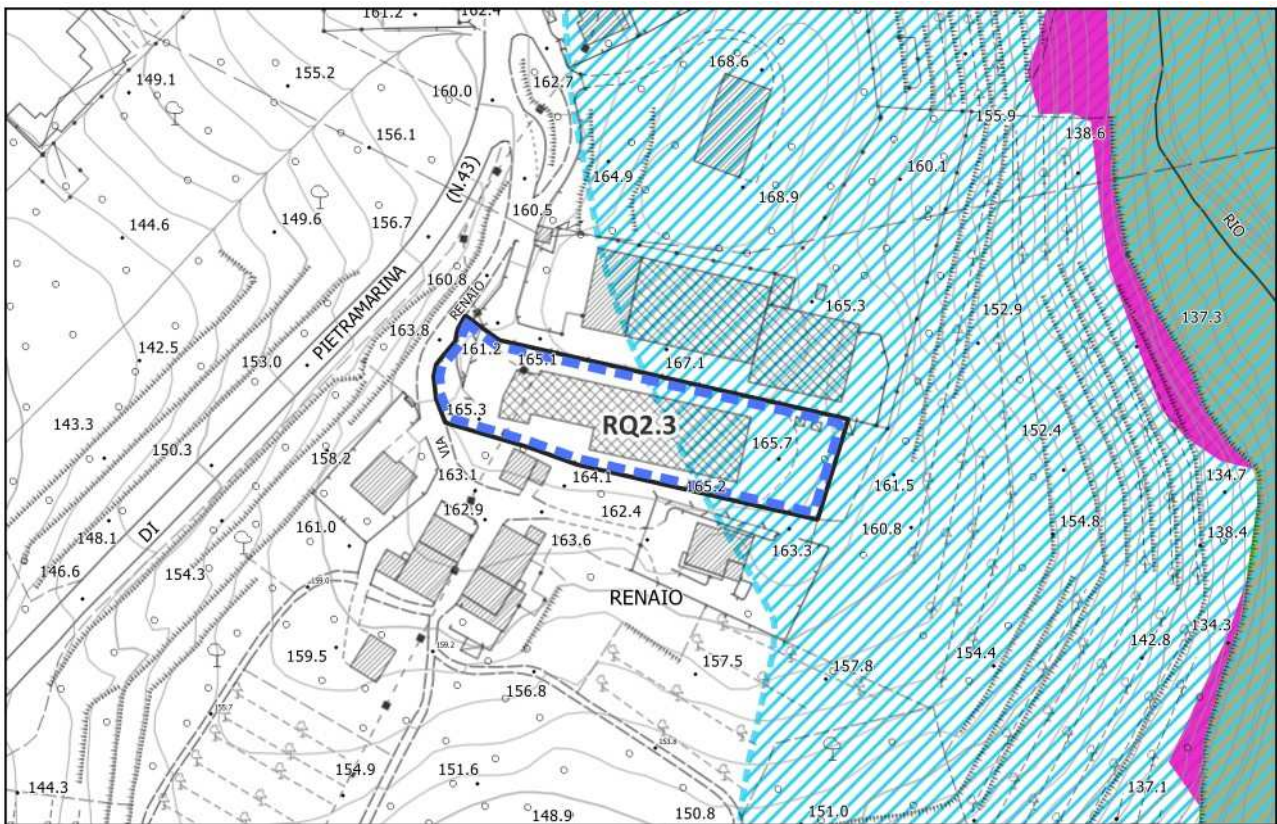
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	2.881 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale delle aree di margine.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della

-----

-----  
rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

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

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

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

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Gli interventi edilizi e la ricostruzione a seguito della demolizione, non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non

-----

-----  
 comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso  
 d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.  
 -----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S3</b>	Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Si prescrive, già in fase di Piano di Recupero, specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione in caso l'intervento risulti in classe di indagine 4 ai sensi del DPGR n. 1/R/2022.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

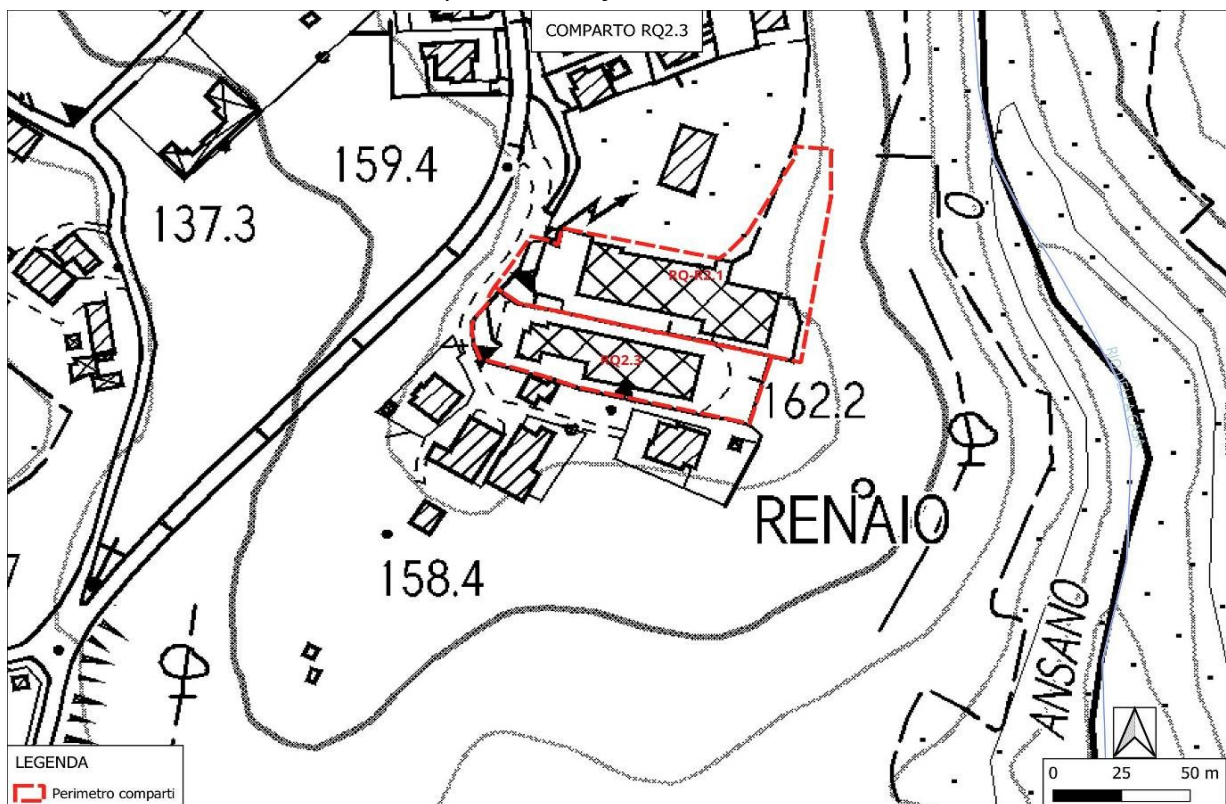
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

*Comparto di trasformazione RQ 2.3*





### **3. Loc. Stella - Apparita**

UTOE 1	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 3.1 Loc. La Stella – Via Maremmana	






Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.800 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	5.607 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	960 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	25 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	500 mq minimo
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)	1.000 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI		
------------------	--	--



	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione
	vpr – verde privato
	verde stradale



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località La Stella, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 960 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 25%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico da quantificare in sede di convenzione, lungo via Maremmana.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde pubblico di progetto (F2.2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

---

-----  
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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

**PRESCRIZIONI PIT**

-----  
Dovranno essere tutelate le colture di pregio (come quella dell'olivo) che  
-----

-----  
 costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe.

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

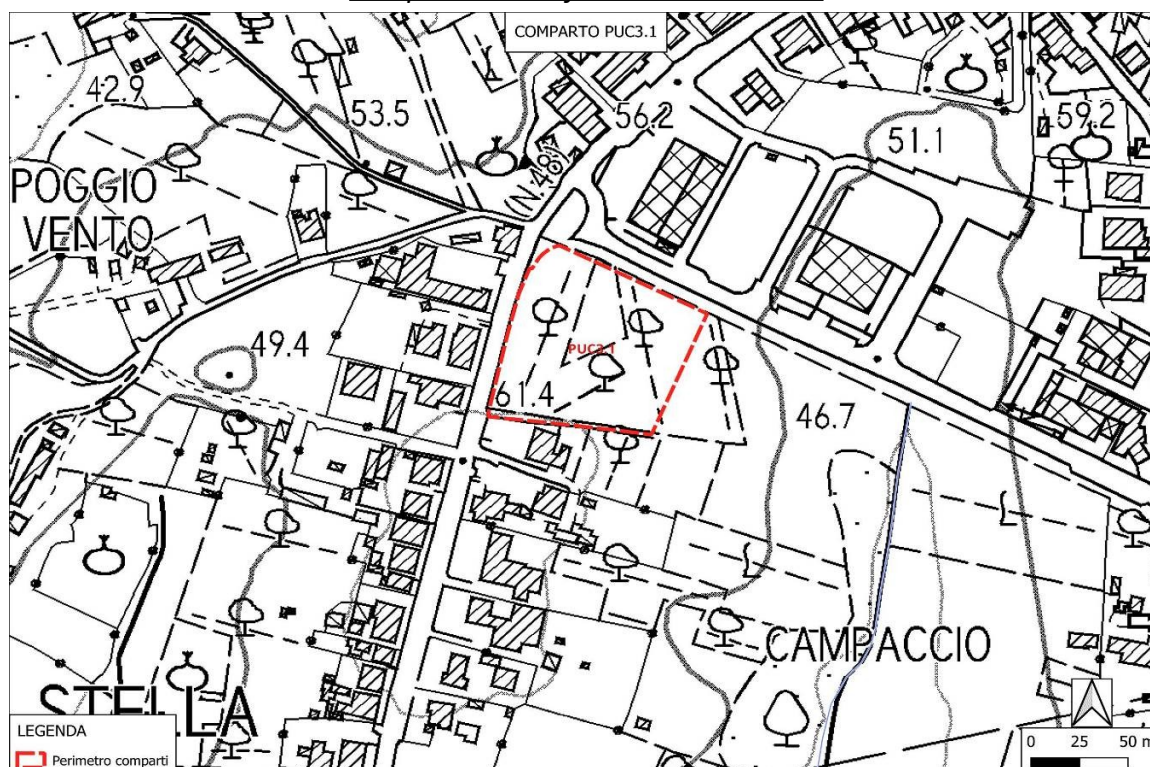
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

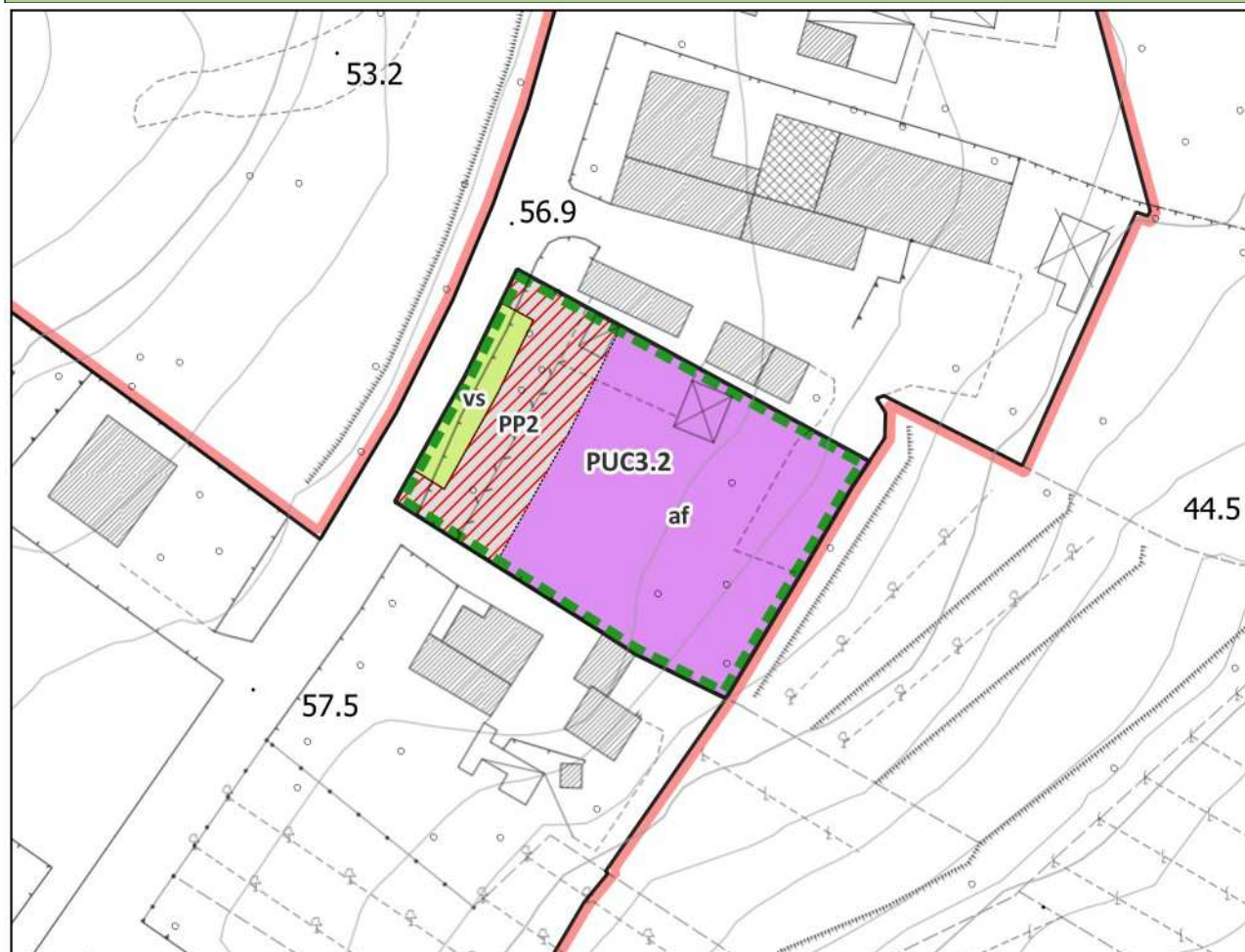
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 3.1




UTOE 1	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
--------	---



**PUC 3.2 Loc. La Stella – Via Maremmana**



Scala 1:1.000

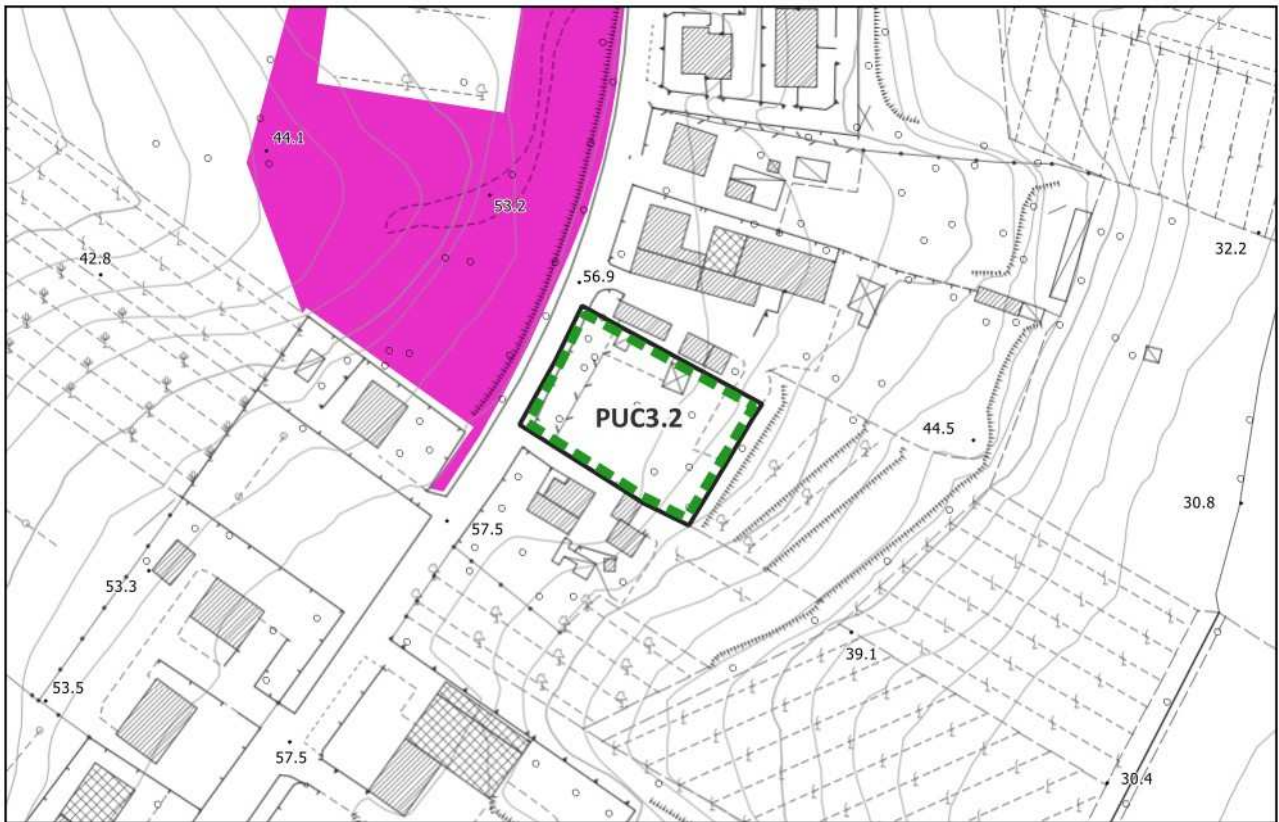
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.956 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	1.379 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	300 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
 af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione	
 verde stradale	



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località La Stella, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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.

---

-----  
51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere tutelate le colture di pregio (come quella dell'olivo) che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe.

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente  
-----

-----  
 al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 3.2




UTOE 1	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
--------	---



**PUC 3.3 Loc. La Stella – Via Maremmana**



Scala 1:1.000

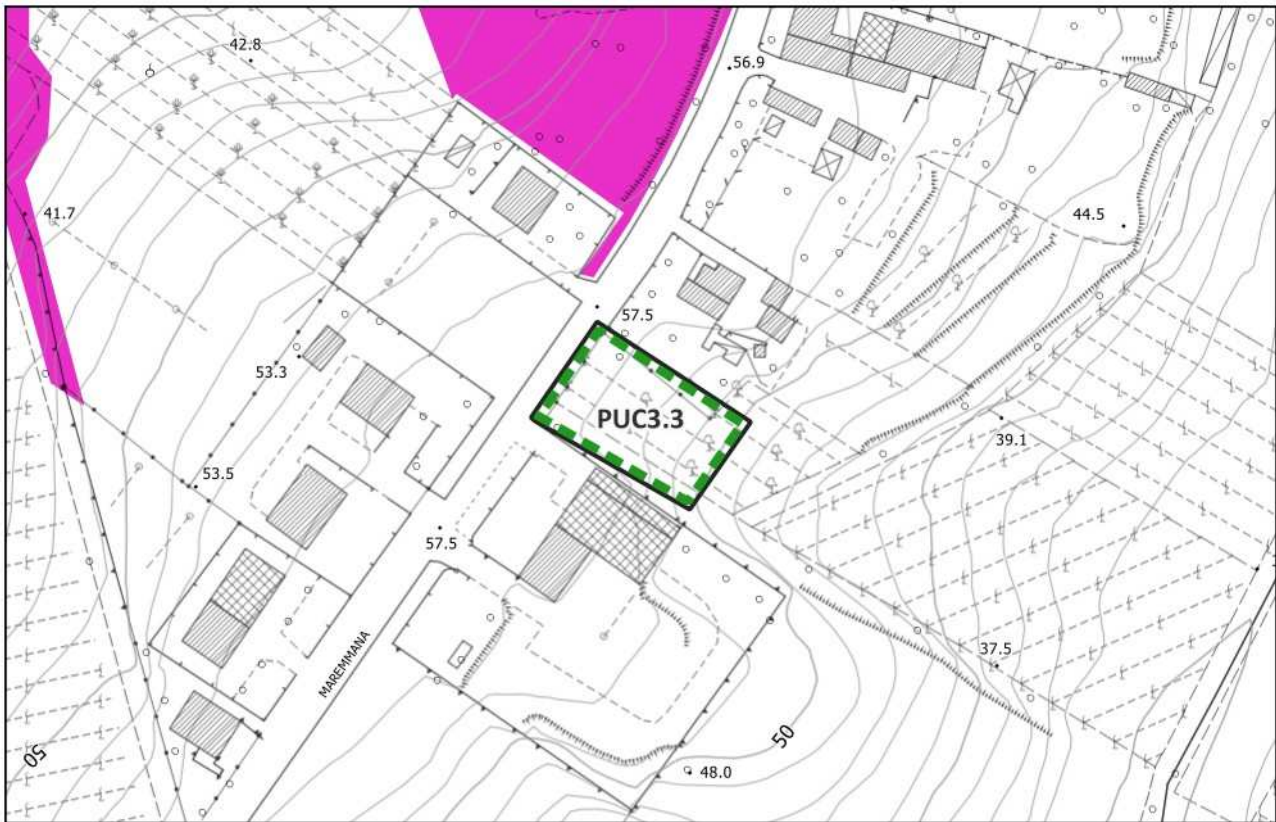
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.434 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	945 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	360 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
 af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione	
 verde stradale	



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località La Stella, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 360 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Dovrà essere compattata l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati. La nuova edificazione dovrà mantenere una distanza minima di 5 metri dal parcheggio pubblico di previsione.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

**PRESCRIZIONI PIT**

-----  
Dovranno essere tutelate le colture di pregio (come quella dell'olivo) che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe.  
-----



-----

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione PUC 3.3*






UTOE 1	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 3.4 Loc. Apparita – Via Luigi Pasqualetti	



Scala 1:1.000

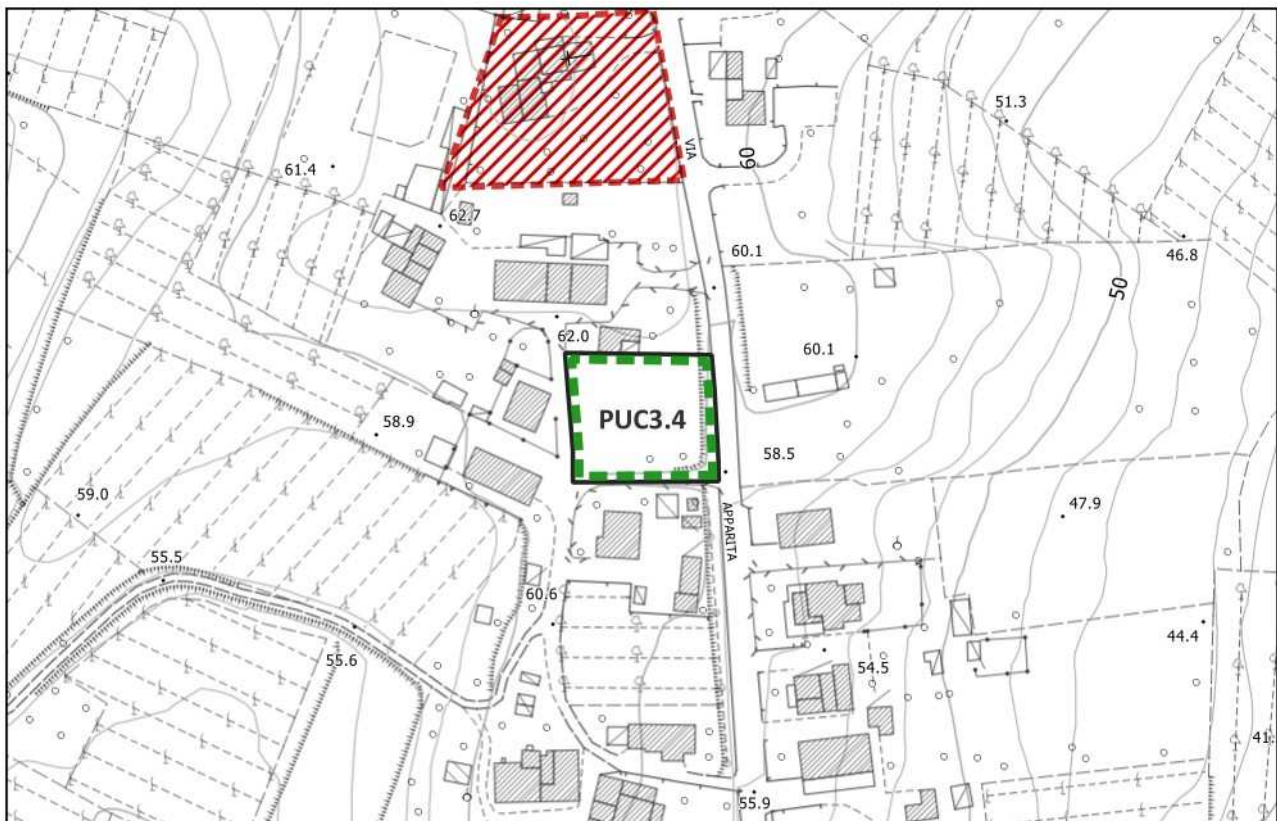
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.304 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.046 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località Apparita, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Dovrà essere compattata l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati. La nuova edificazione dovrà mantenere una distanza minima di 5 metri dalla viabilità di progetto.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- sistemazione e allargamento di Via Luigi Pasqualetti, di larghezza non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare 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. 51.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere tutelate le colture di pregio (come quella dell'olivo) che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo</p> <p>Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

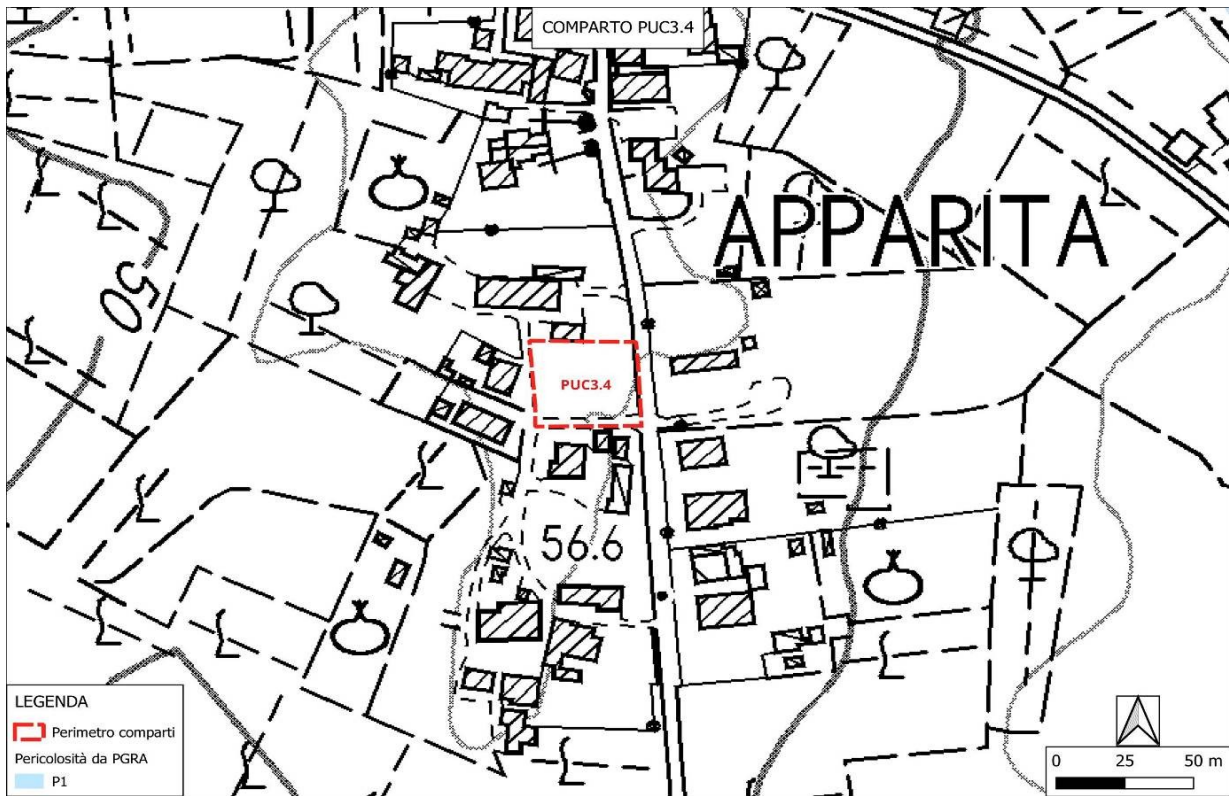
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 3.4





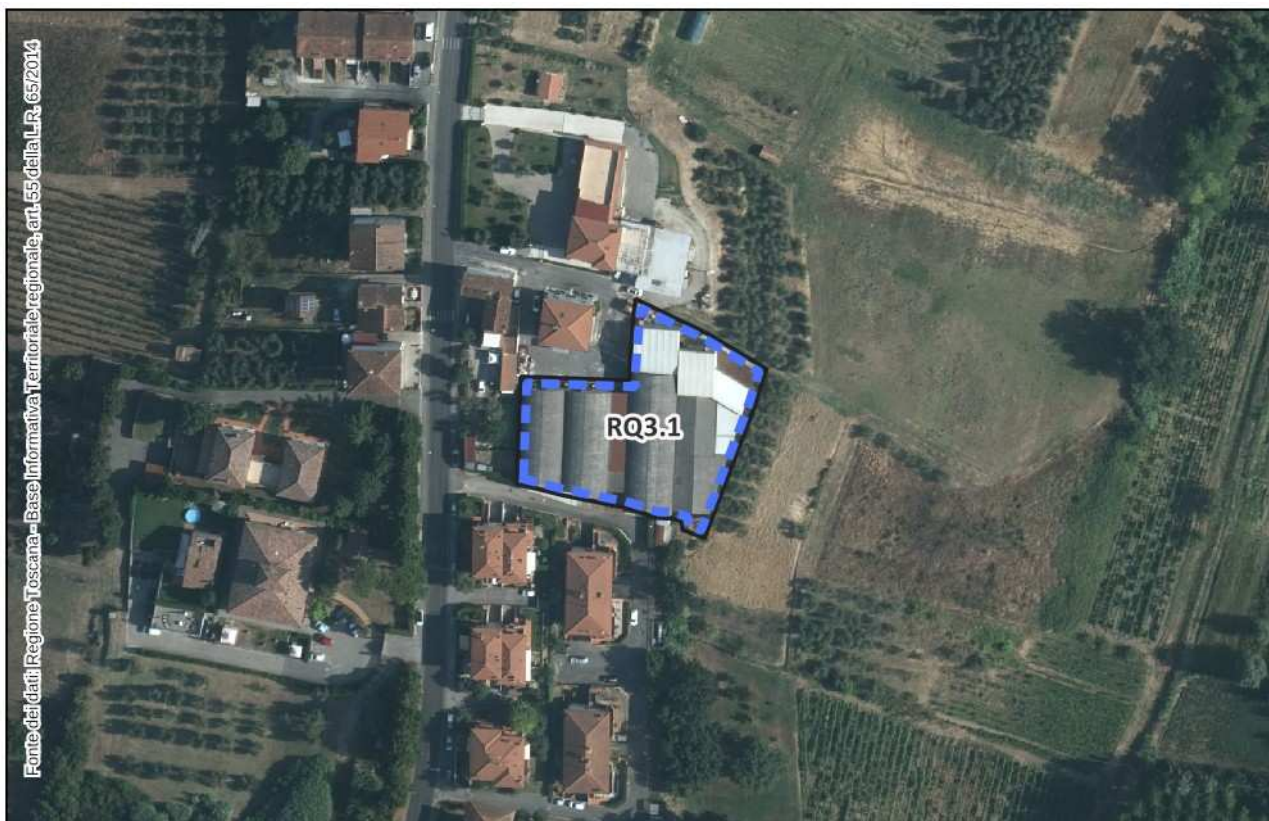
<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 3.1</b> Loc. La Stella – Via Maremmana	



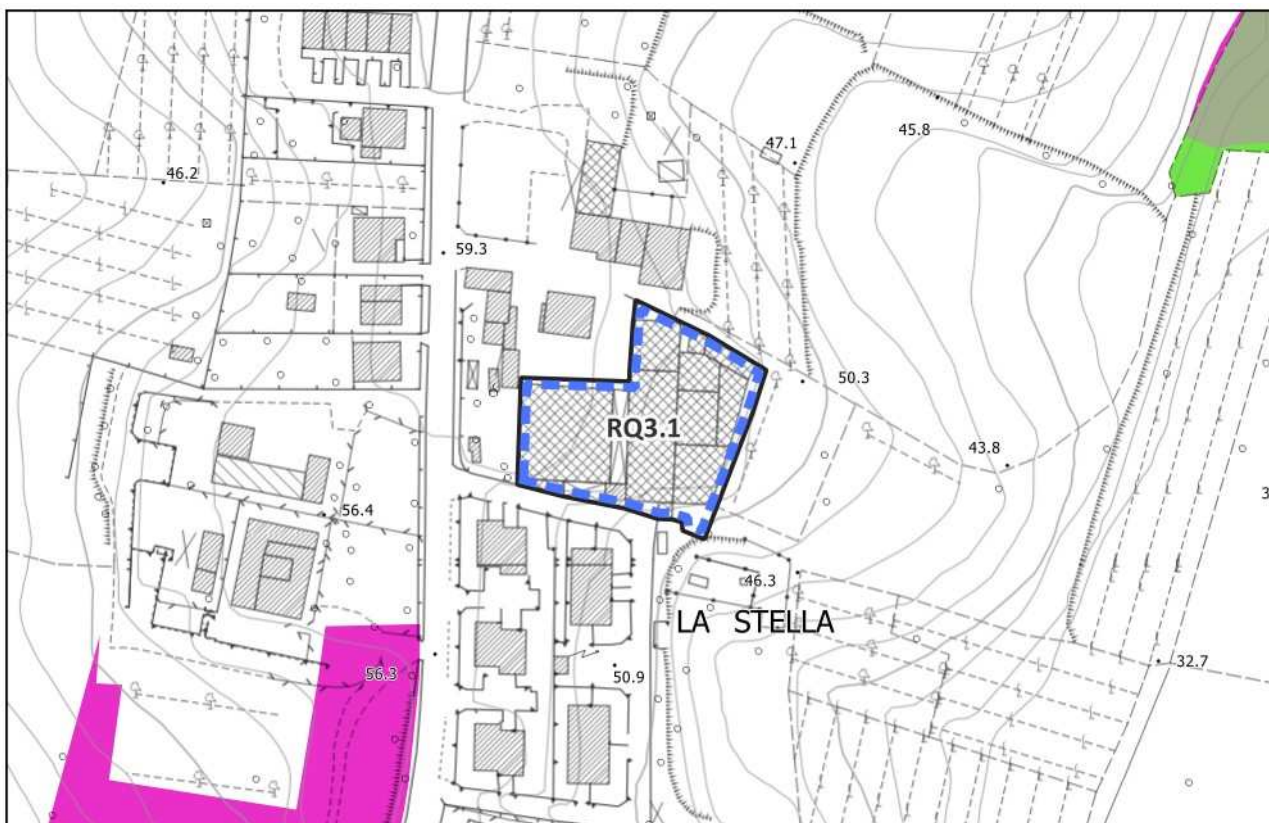
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	2.441 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite a) 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area; b) Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale delle aree di margine. L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera <b>SE</b> esistente, <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati. Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ED</b>	Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale

<b>ADEGUAMENTI</b>	adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
<b>AMBIENTALI</b>	<p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.</p> <p>Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.</p> <p>Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.</p> <p>Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.</p> <p>Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.</p> <p>Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.</p> <p>I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.</p> <p>Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.</p>

---

<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l' <b>obiettivo 1 e 3</b> della Scheda d' <b>Ambito 05</b> del PIT-PPR.
-------------------------	--

---

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PdR, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità in relazione all'aspetto idrogeologico. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

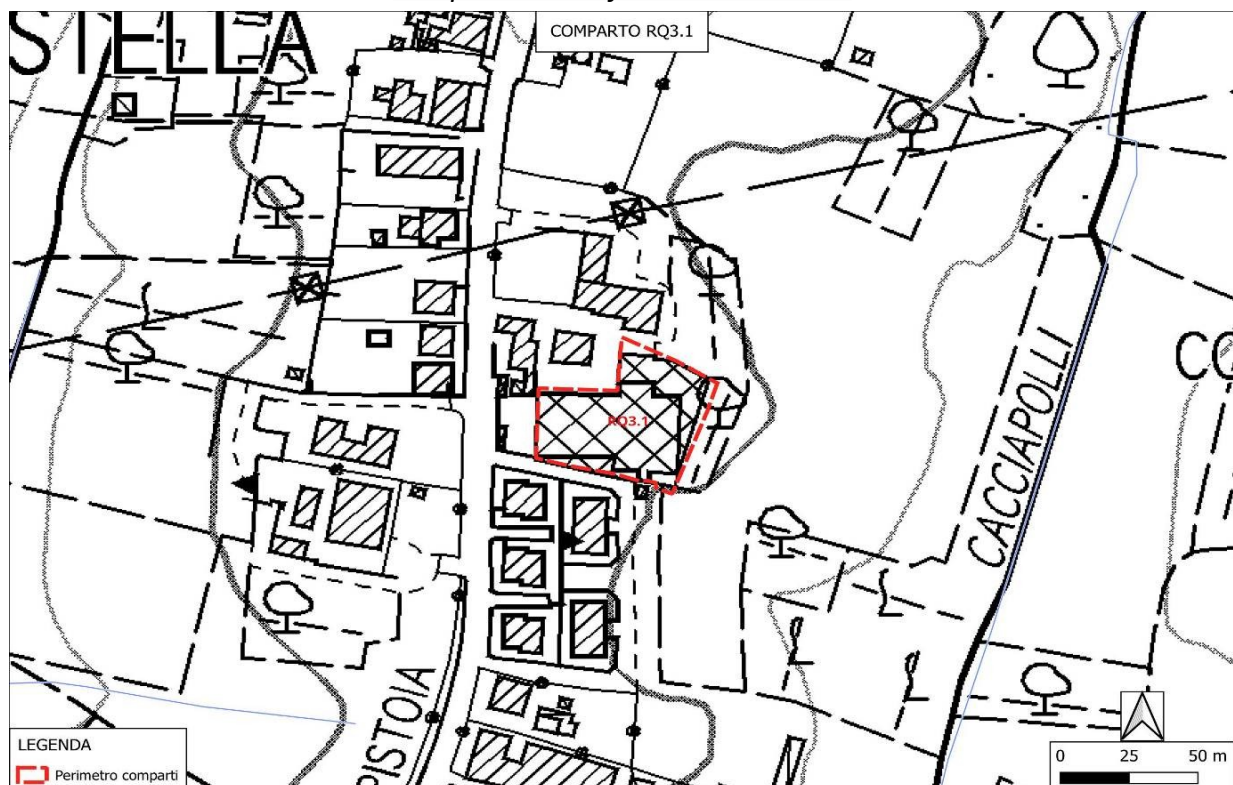
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione RQ 3.1*





UTOE 12	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 3.2 Loc. La Stella – Via Maremmana	






Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.818 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr)	4.335 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	500 mq minimo
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)	500 mq minimo

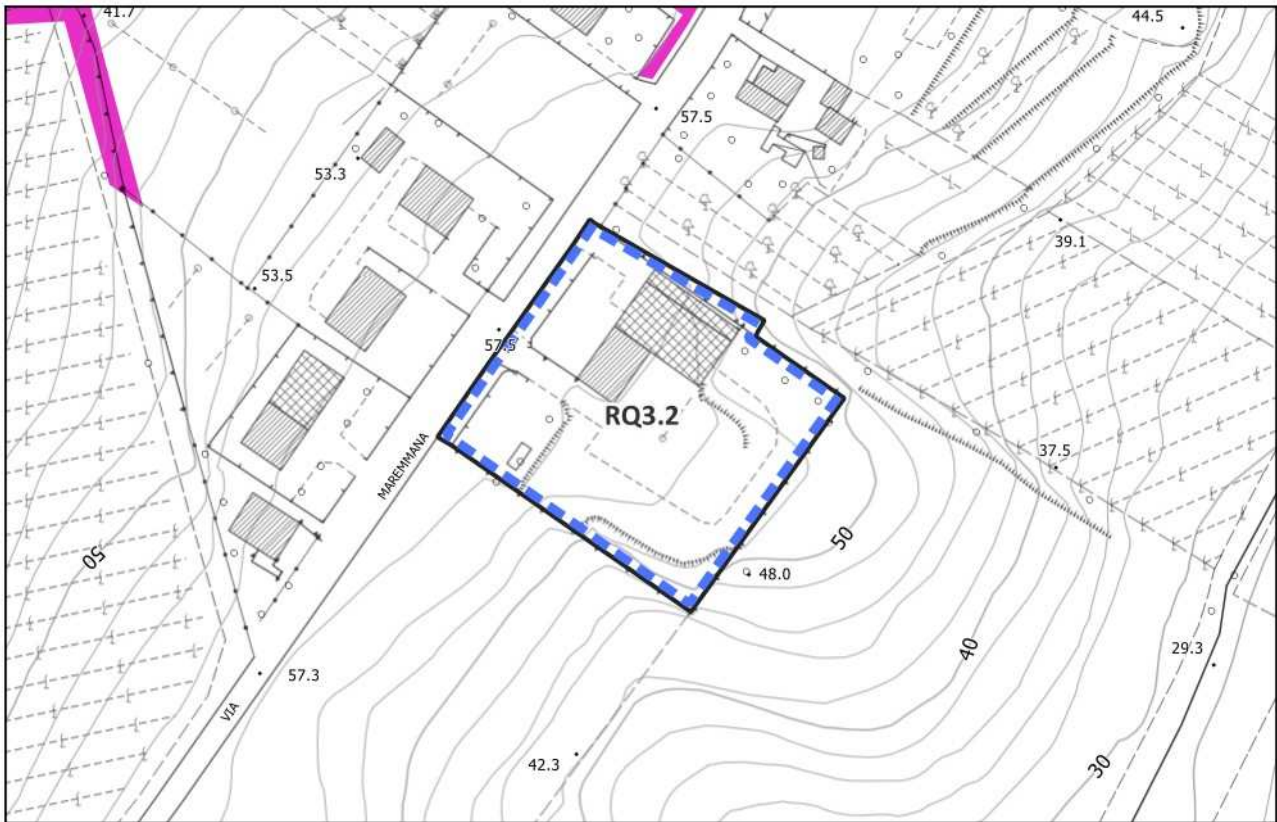
ELEMENTI GRAFICI		
------------------	--	--

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	verde stradale





Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite
- D'ATTUAZIONE**
- a) 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area;
  - b) Progetto Unitario Convenzionato (PUC), attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.2 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale delle aree di margine.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente verso la destinazione d'uso a residenziale, anche con demolizione e ricostruzione all'interno dell'area indicata come "af", recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**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:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 500 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico da quantificare in sede di convenzione, lungo via Maremmana.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde pubblico di progetto (F2.2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero o del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

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

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o

-----

-----  
occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

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

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

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PdR, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per ricavare la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità in relazione all'aspetto idrogeologico. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

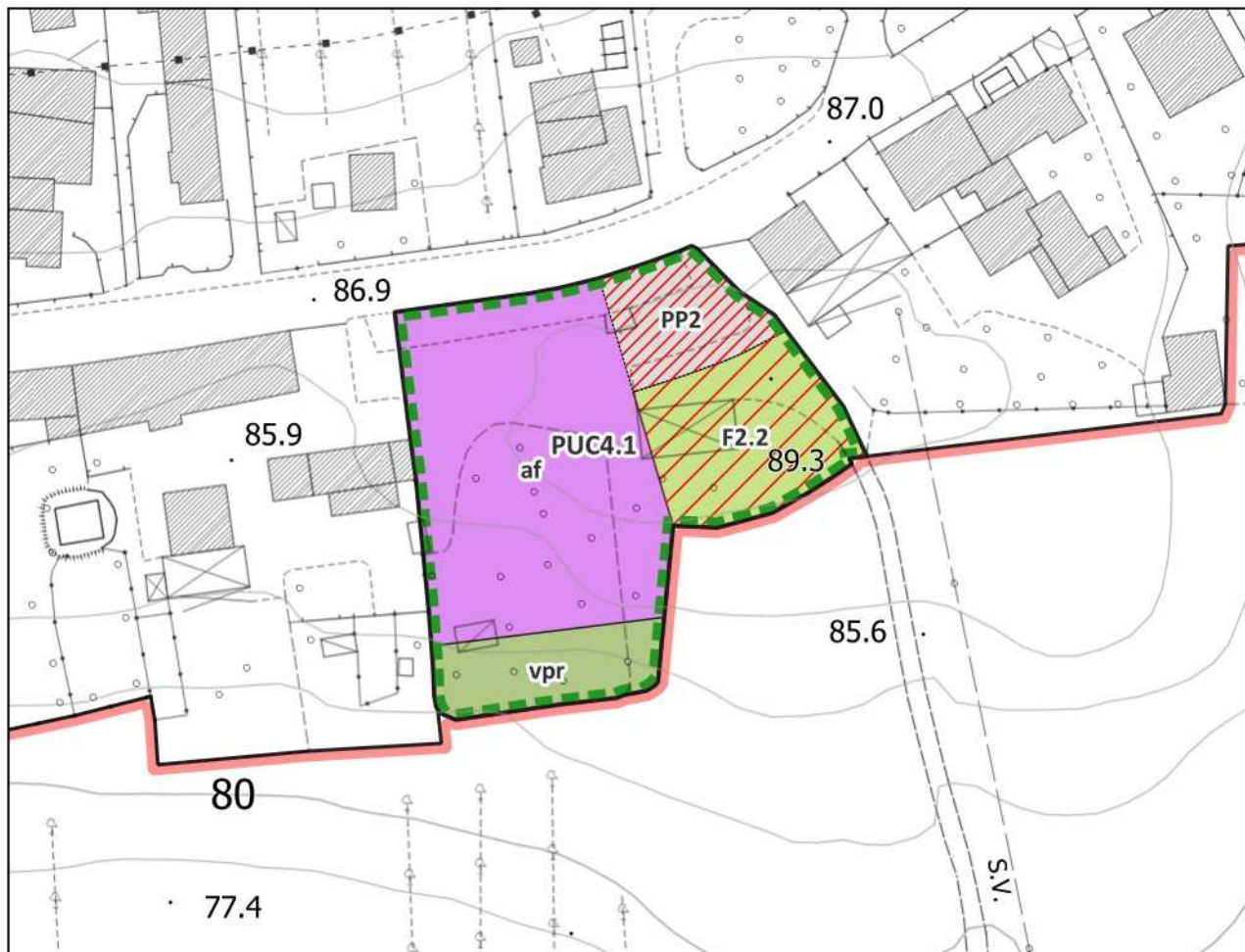
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione RQ 3.2*





## 4. Loc. Toiano

UTOE 1	Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 4.1 Loc. Toiano – Via Cerretana	





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.554 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.740 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 250 mq minimo
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2) 500 mq minimo

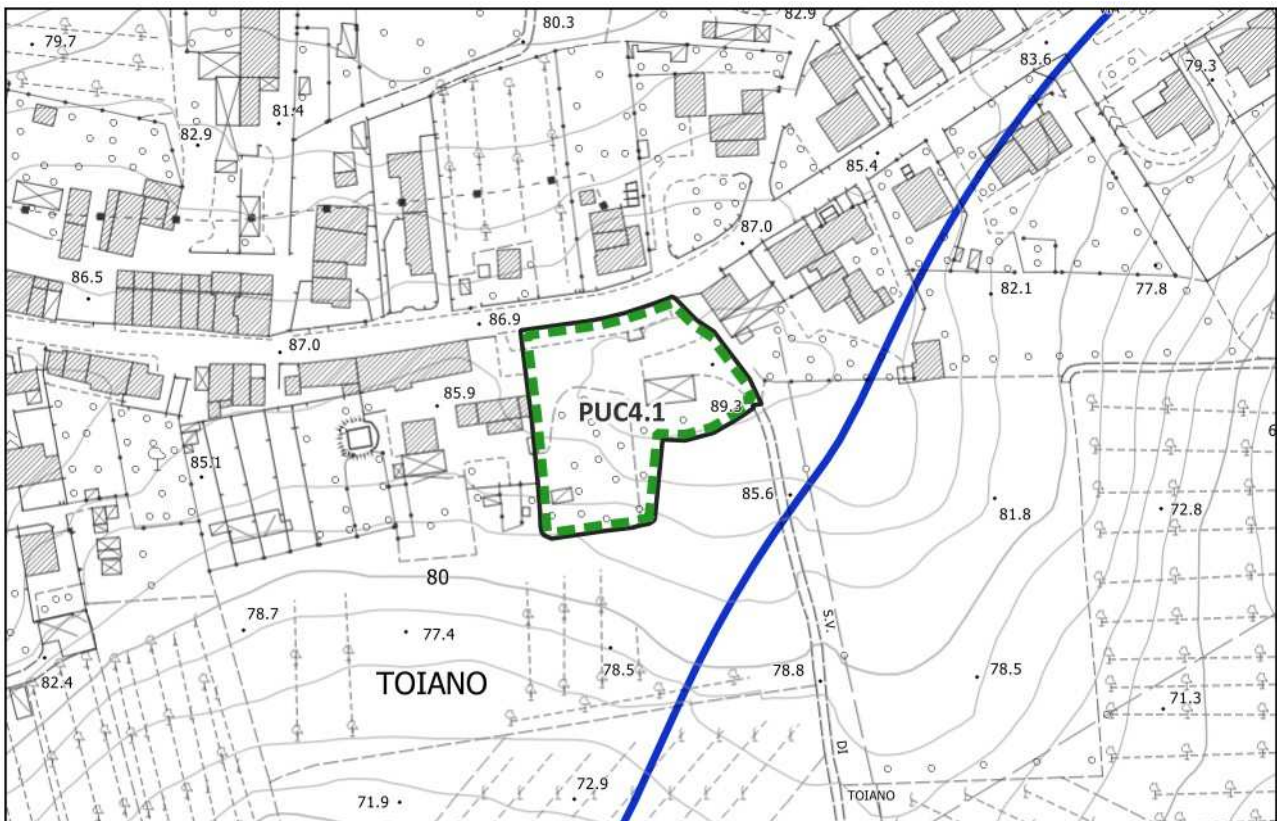
ELEMENTI GRAFICI
------------------



	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località Toiano, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 500 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato con campetti sportivi o da gioco da quantificare in sede di convenzione, a servizio dell'attrezzatura culturale e di aggregazione esistente posta nell'area limitrofa a est del comparto.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità

---

pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**PRESCRIZIONI PIT**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente

-----  
 al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G4/G3/G2</b>  <b>P2/P4</b>	Pericolosità geologica media G2 per la porzione sommitale di monte del comparto, quella prossima alla viabilità provinciale: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' di PAI Distrettuale</b>		Pericolosità geologica molto elevata G4 per la limitata porzione meridionale, di valle, del comparto in oggetto: settore in cui è stata rilevata la presenza di un areale soggetto a franosità diffusa attiva, con attribuita pericolosità di PAI Distrettuale P4. Pericolosità geologica elevata G3 attribuita ad una fascia intermedia fra i due settori classificati rispettivamente in classe G2 e G4. In relazione alle normative vigenti DPGR n. 5/R/2020 (relativamente alla classificazione G4) e Disciplina di Piano di Bacino del Fiume Arno (relativamente alla classificazione P4) si preclude la realizzazione dell'intervento in tale limitato settore meridionale del comparto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S3/S4</b>	Pericolosità sismica locale elevata S3: zone stabili suscettibili di amplificazione locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) > 1.4. Pericolosità sismica locale molto elevata S4: zona instabile per franosità diffusa attiva. In relazione alle normative vigenti DPGR n. 5/R/2020 (relativamente alla classificazione S4) e Disciplina di Piano di Bacino del Fiume Arno (relativamente alla classificazione P4) si preclude la realizzazione dell'intervento in tale limitato settore meridionale del comparto.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Fermo restando la preclusione della possibilità edificatoria nella porzione meridionale del comparto (a pericolosità geologico geomorfologica molto elevata G4/P4). La realizzazione di nuova edificazione e modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prescrive in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Al fine di preservare la porzione di monte del comparto (porzione con ammissibilità di edificazione), al fine di evitare la retrogressione del coronamento del fenomeno di franosità diffusa attiva si prescrive la realizzazione di un'opera
--------------------------	---

	di presidio, a valle degli edificati che si andranno a realizzare, del tipo paratia di pali di adeguato dimensionamento. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Fermo restando la preclusione della possibilità edificatoria nella porzione meridionale del comparto (a pericolosità sismica molto elevata per fenomeno di dissesto gravitativo attivo S4) in relazione all'aspetto sismico si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par. 6.1.1/6.1.2.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

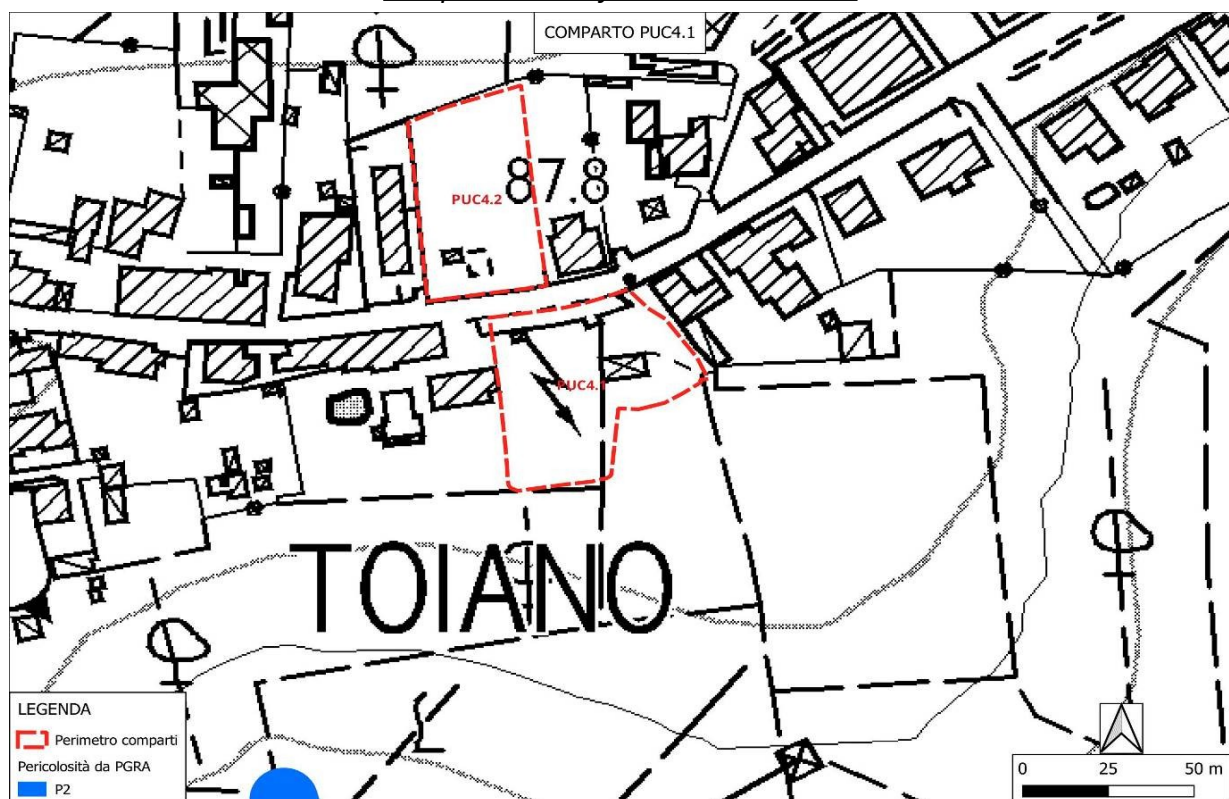
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

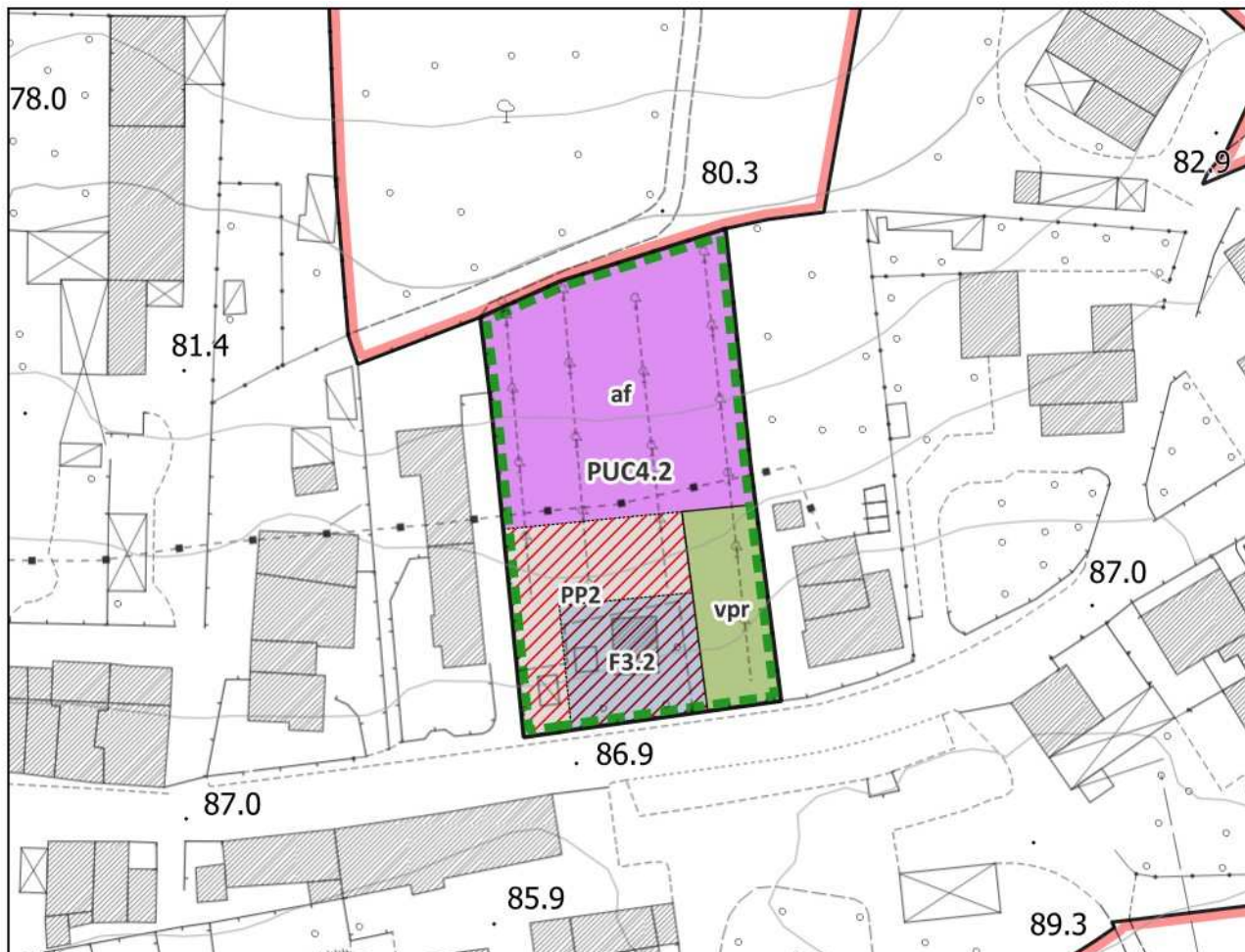
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 4.1





UTOE 1	Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 4.2 Loc. Toiano – Via Cerretana	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.094 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.412 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

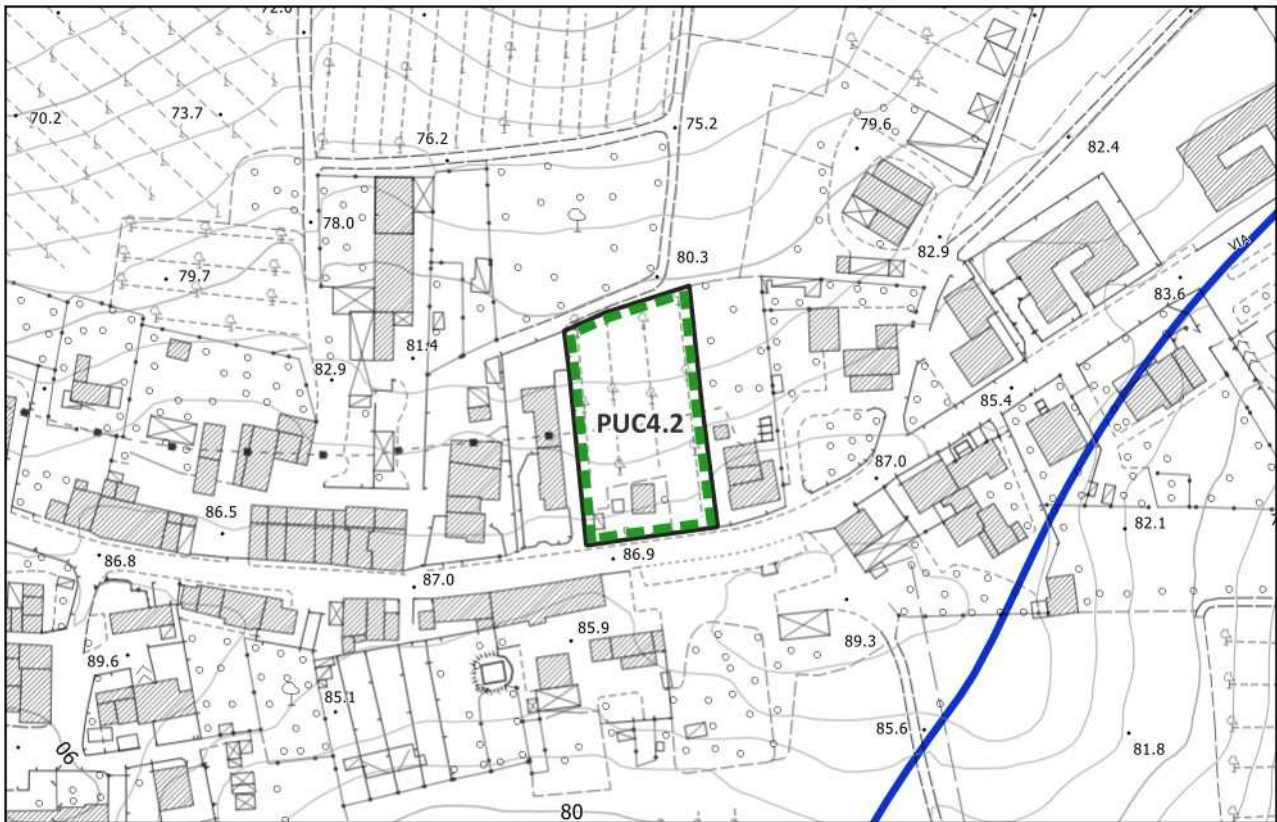
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq minimo
	ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO (F3.2)	300 mq minimo



<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località Toiano, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

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

---

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

- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- sistemazione dell'area indicata come **F3.2** per un minimo di 300 mq finalizzata al recupero del fabbricato esistente per servizi di interesse pubblico. L'effettiva quantificazione dell'area a funzione pubblica da realizzare e delle opere da attuate sul fabbricato esistente sarà definita in fase di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), dell'area per servizi di interesse pubblico (F3.2) e del verde privato (vpr) è da ritenersi non prescrittivo e

---

-----  
potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

-----

-----  
Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.  
-----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media per la porzione meridionale del comparto, quella prossima alla viabilità provinciale: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' di PAI Distrettuale</b>	<b>P2/P3a</b>	Pericolosità geologica elevata G3 per la limitata porzione settentrionale, di valle, del comparto in oggetto: settore in cui è stata rilevata la presenza di un areale soggetto a soliflusso, potenzialmente instabile, con attribuita pericolosità di PAI Distrettuale P3a. È attribuita inoltre classe G3 ad un areale di frangia fra il settore in soliflusso e la porzione cui sia stata attribuita classe di pericolosità media G.2.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S3</b>	Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prescrive in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Al fine di preservare l'area del comparto dall'evoluzione in retrogressione del fenomeno di soliflusso individuato nella fascia di valle del comparto si prescrive, comunque, la realizzazione di un'opera di presidio, a valle degli edificati che si andranno a realizzare, del tipo paratia di pali. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	In relazione all'aspetto sismico si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par. 6.1.1/6.1.2.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

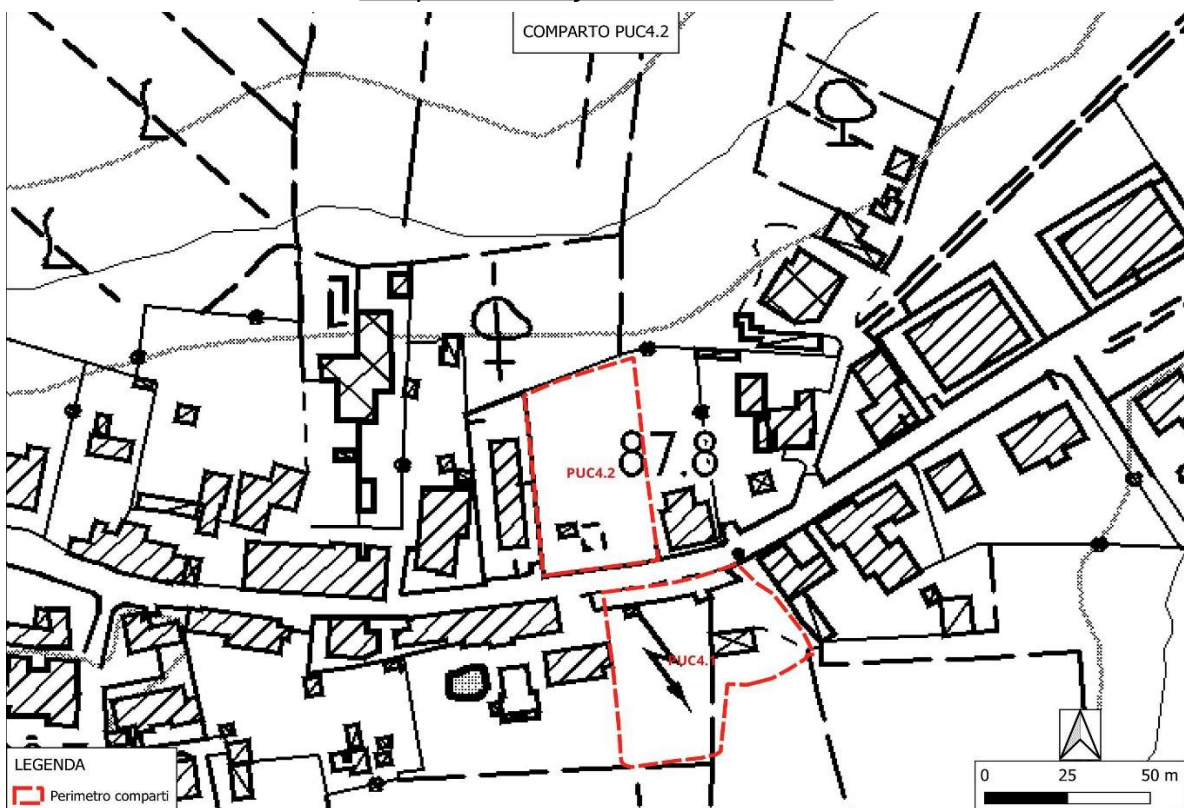
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

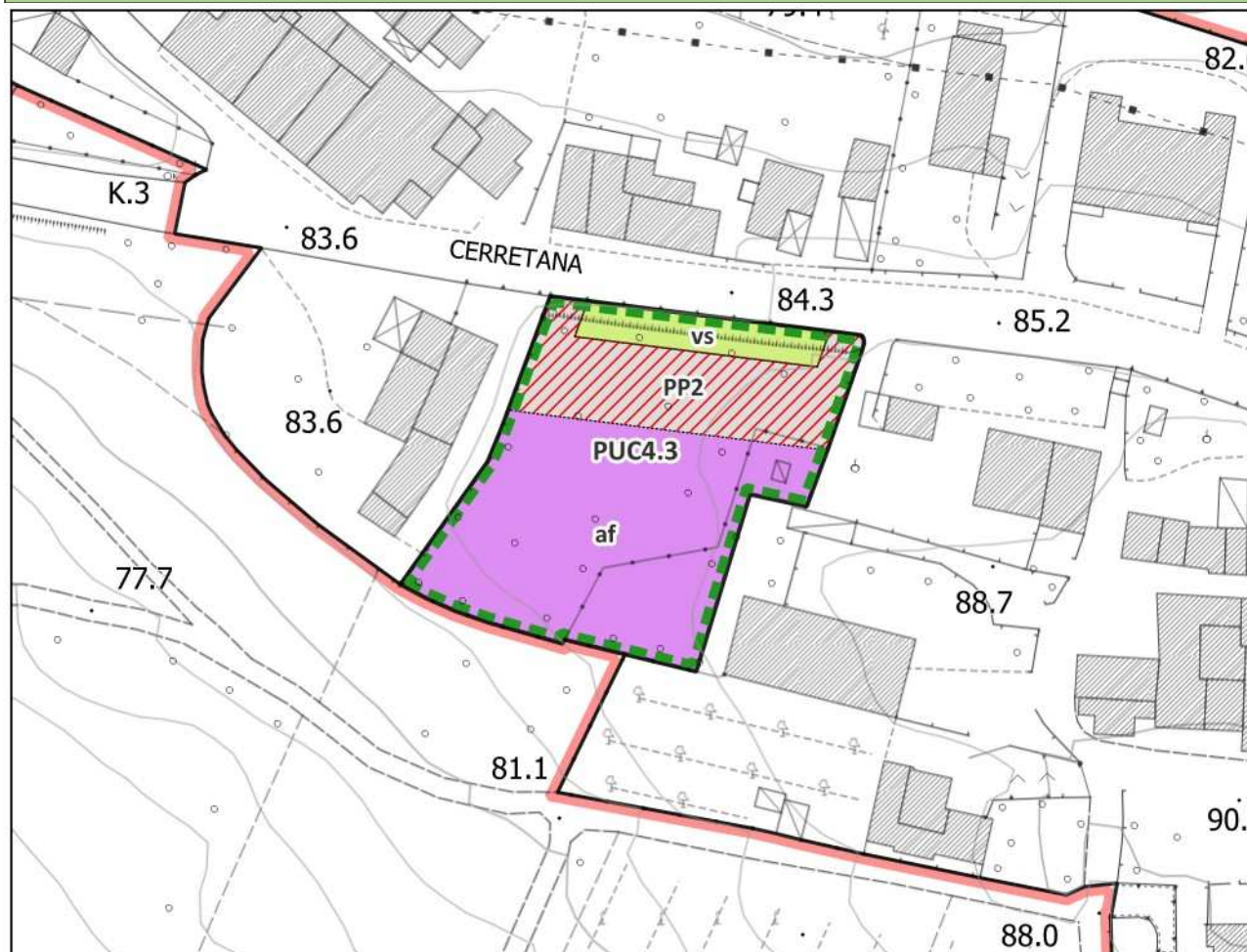
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione PUC 4.2*






UTOE 1	Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 4.3 Loc. Toiano – Via Cerretana</b>	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.892 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.198 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	300 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
 af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione	
 verde stradale	





**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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località Toiano, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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.

---

-----  
51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.  
-----

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere tutelate le colture di pregio (come quella dell'olivo) che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare. L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe.

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente  
-----

al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3 per il comparto in oggetto: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia. Sul versante a valle del comparto, e comunque al suo esterno, si riscontra la presenza di un corpo di frana attiva ed un areale soggetto a soliflusso con attribuita pericolosità di PAI Distrettuale, rispettivamente per i due fenomeni, P4 e P3a.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prescrive in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Al fine di preservare l'area del comparto da fenomeni di retrogressione del coronamento di frana e dell'areale in soliflusione individuati a sud del comparto si consiglia la realizzazione di un'opera di presidio, sul limite di valle del comparto, del tipo paratia di pali. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

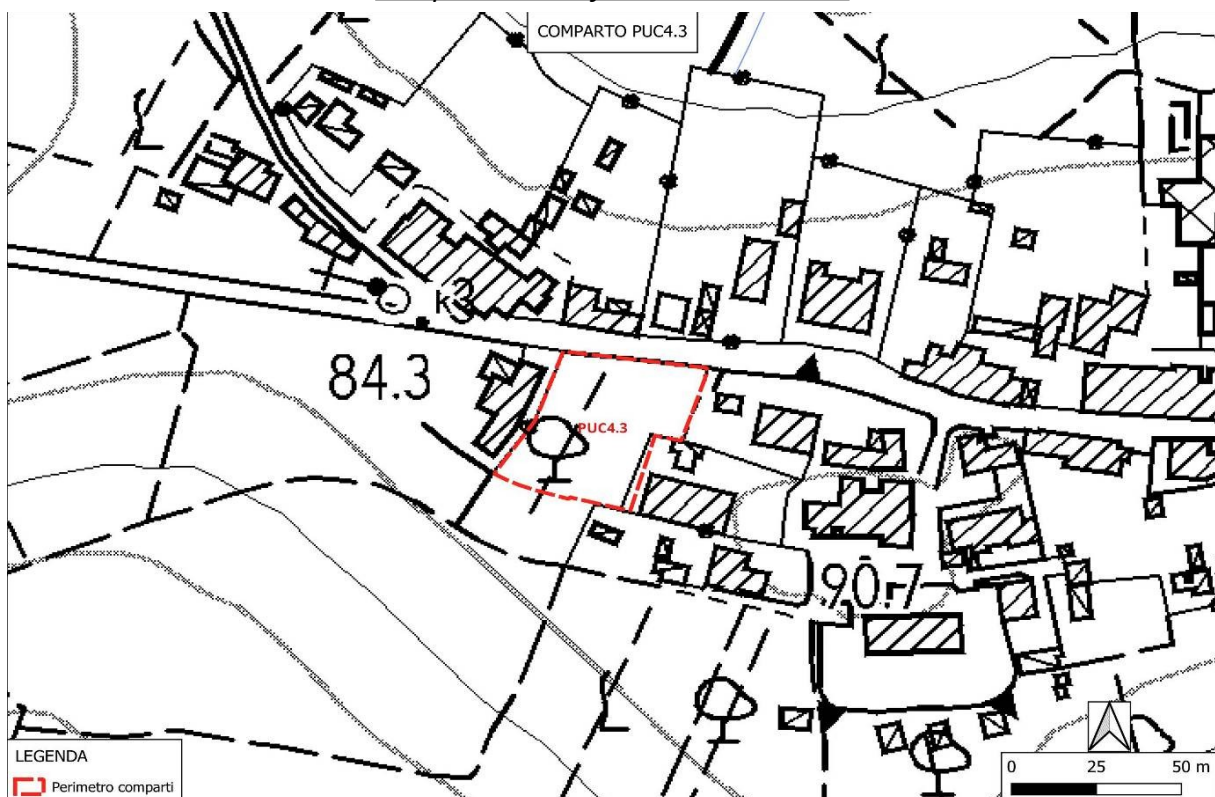
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

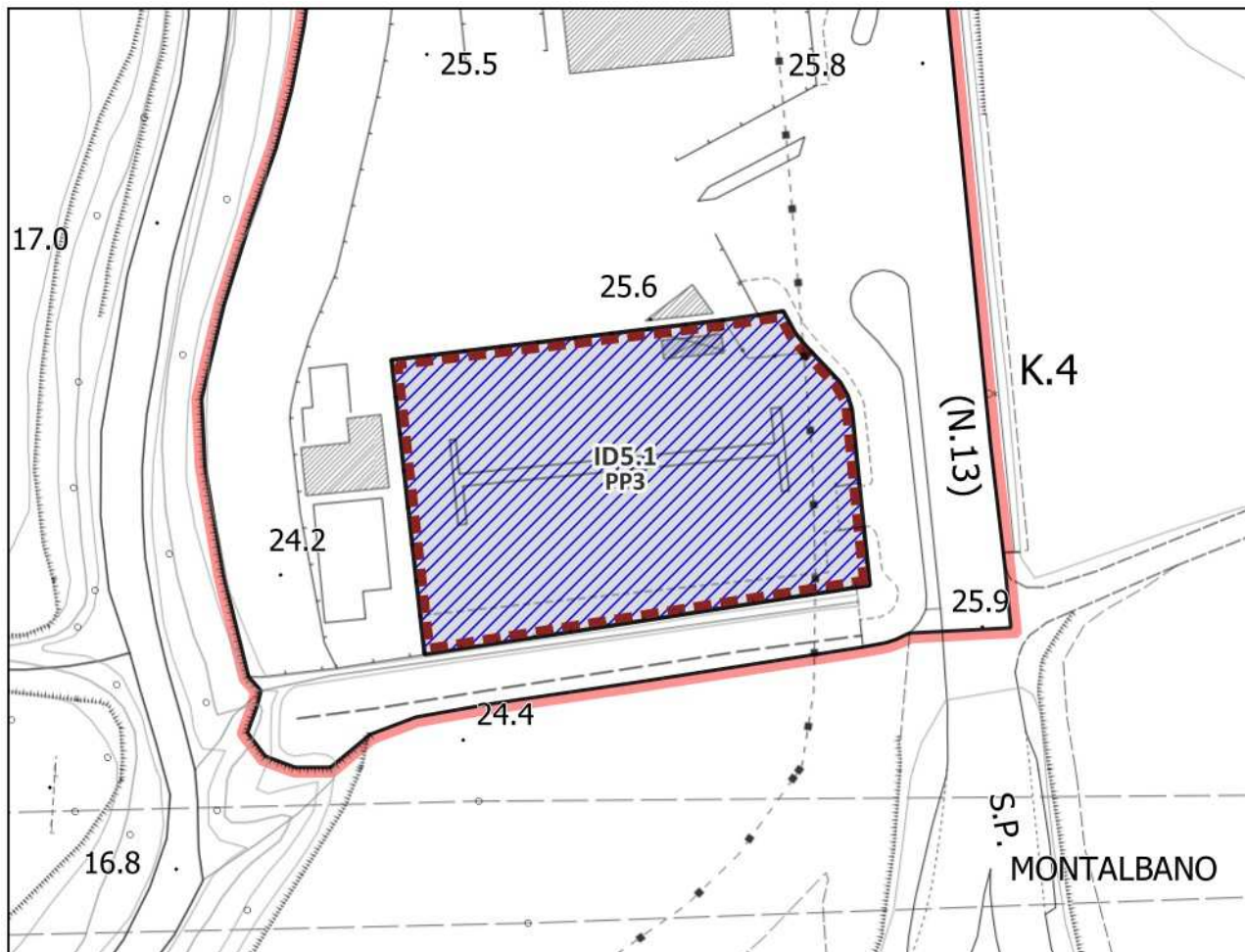
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione PUC 4.3*




## 5. Loc. Mercatale

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 3.8 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 5.1 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13</b>	

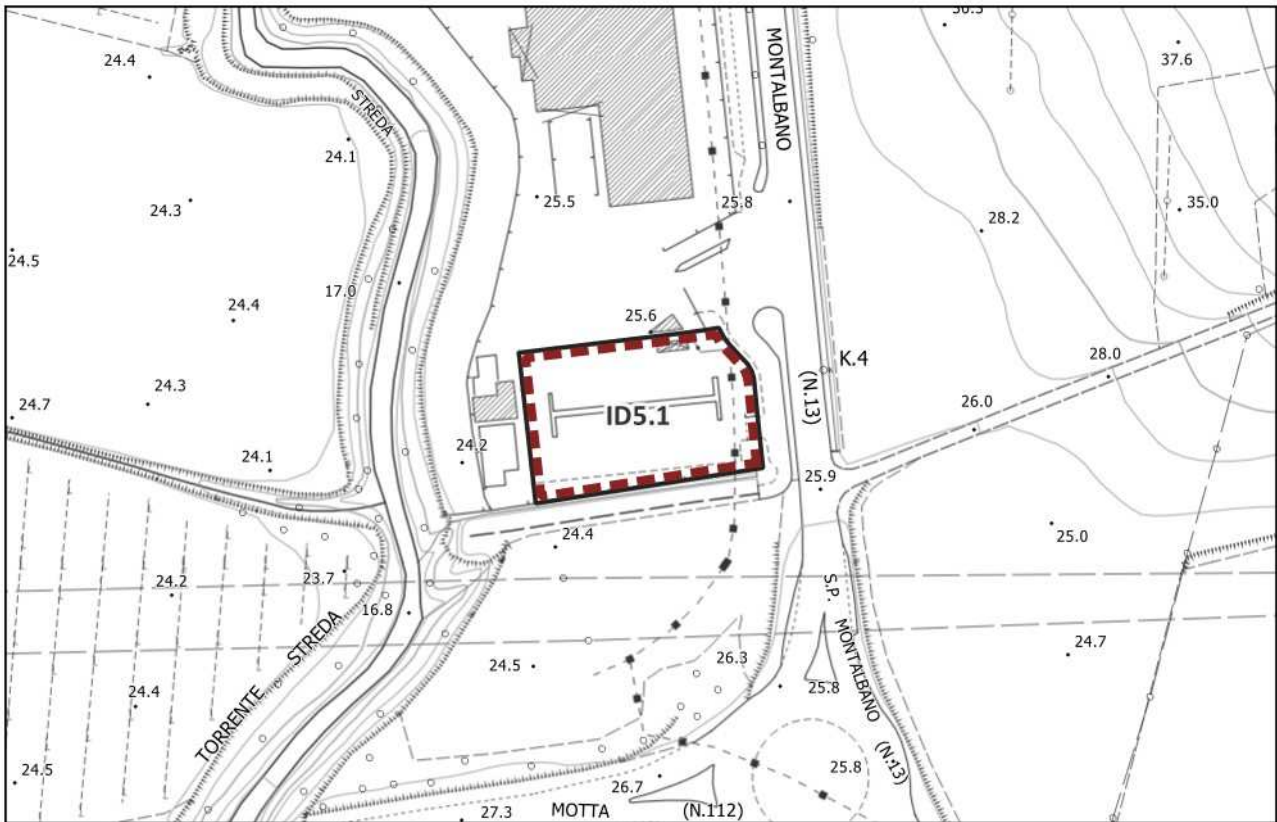


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRECRITIVI	
<b>SUPERFICIE DELL'AREA (PP3)</b>	2.324 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Parcheggio privato multipiano
ELEMENTI GRAFICI	
	PP3 – Parcheggio privato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio privato multipiano di servizio all'attività esistente, da realizzarsi tramite il rialzamento dell'attuale parcheggio privato esistente, al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo e vista la pericolosità idraulica presente nella zona che limita la possibilità di ampliamento dell'area di sosta a quota strada.

E' pertanto ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano per una altezza del fronte massima **HF** di 7,00 ml, occupando l'intera superficie attualmente utilizzata a parcheggio privato.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**PROGETTUALI** E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

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

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

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

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

Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di minor

---

-----  
 fruizione delle aree di sosta.  
 -----

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: Fiume Arno</li> <li>• Secondario: Torrente Streda</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Quota di esondazione TR 200 anni 27.44 m.s.l.m.                      Battente medio TR 200 anni:1.56 m                      Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

	P3
--	----

**PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA**

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

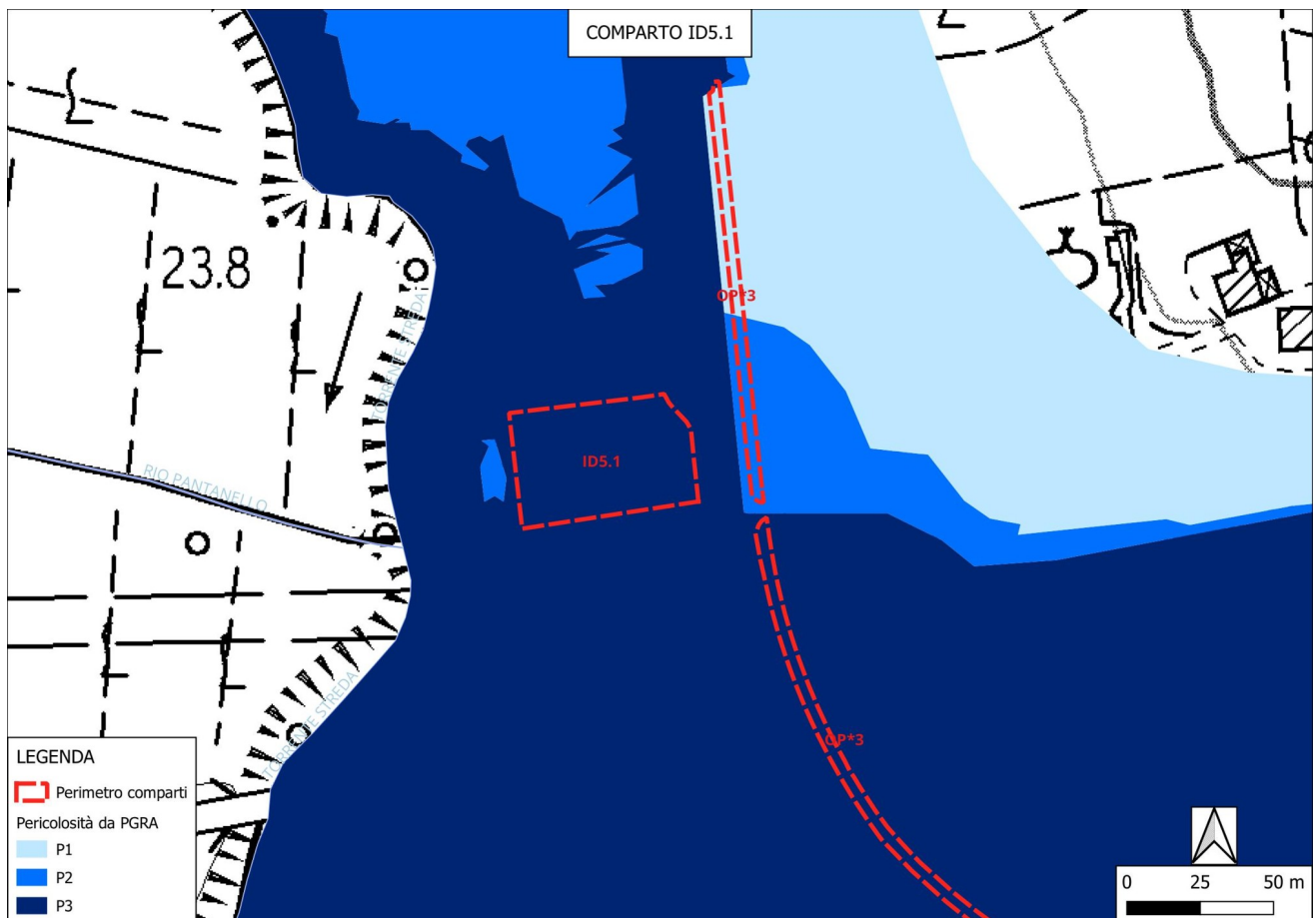
**PRESCRIZIONI**

**ASPETTI IDRAULICI**

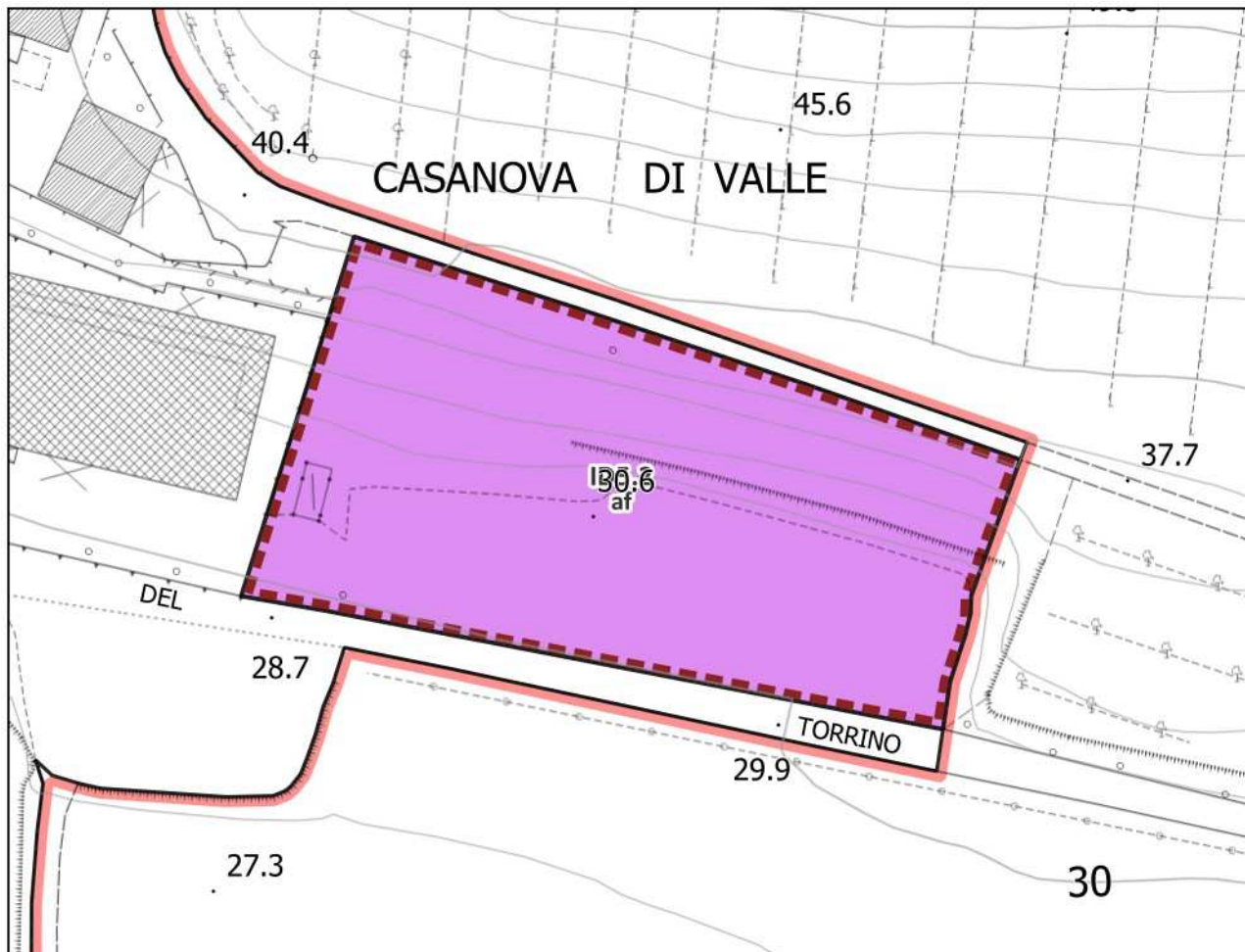
Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

**Comparto di trasformazione ID5.1**




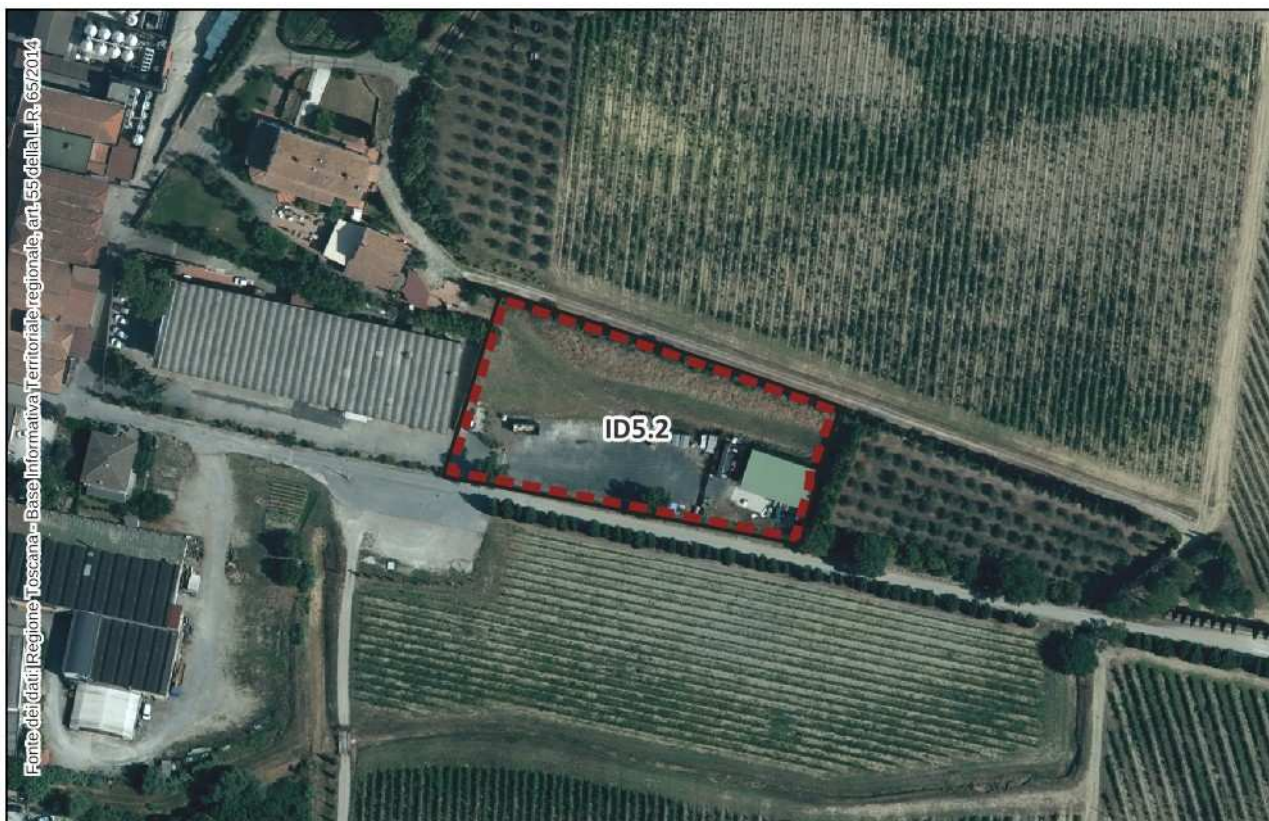
<b>UTOE 3</b>	Tav. 3.7 – 3.8 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 5.2</b> Loc. Mercatale – Via del Torrino	



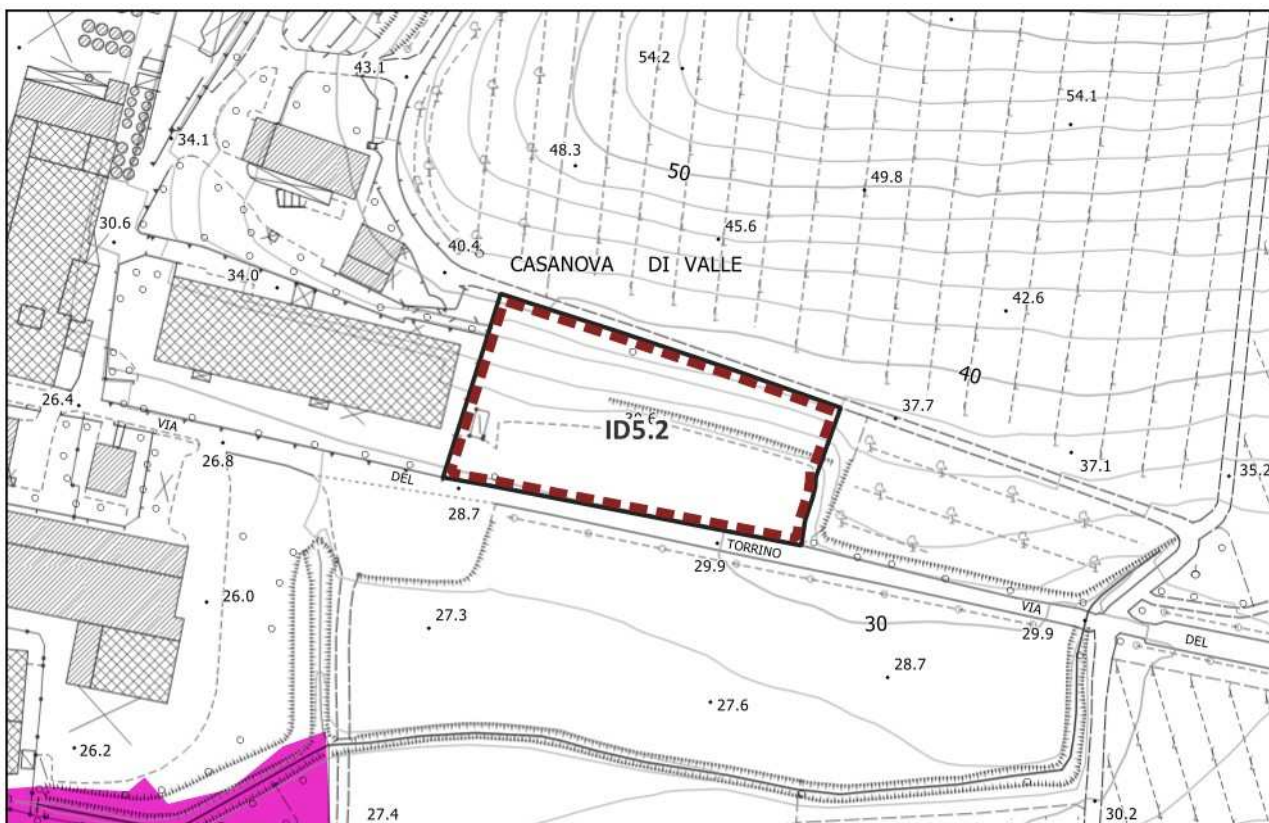
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	4.220 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – artigianale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo, in particolare della piattaforma produttiva esistente di Mercatale, riqualificando allo stesso tempo un'area attualmente utilizzata a piazzale e rimessaggio materiale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 1.500 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

-----

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio collinare circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti nella porzione pedecollinare è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto (nel caso si attuino sbancamenti nell'area ricadente in G3) da cui discendere o meno la necessità di opere di presidio. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque di monte.



**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: BV5407 (reticolo minore afferente al torrente Streda)</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

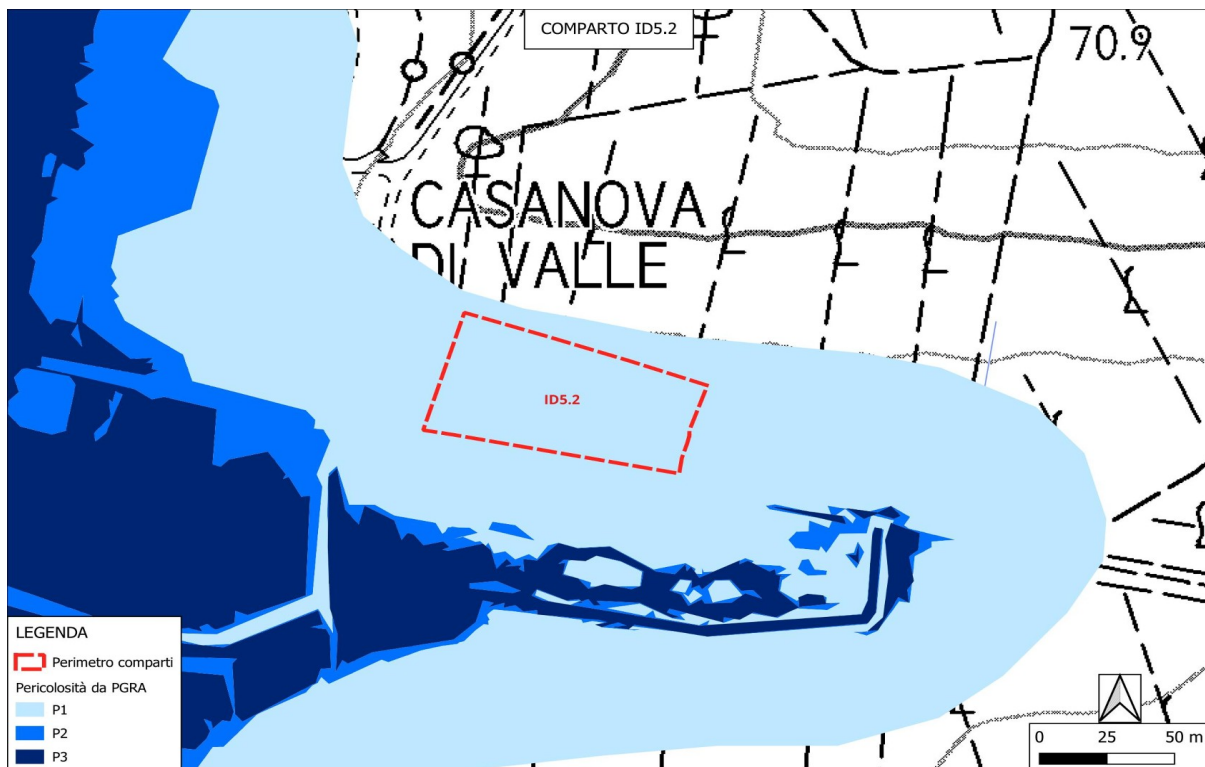
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

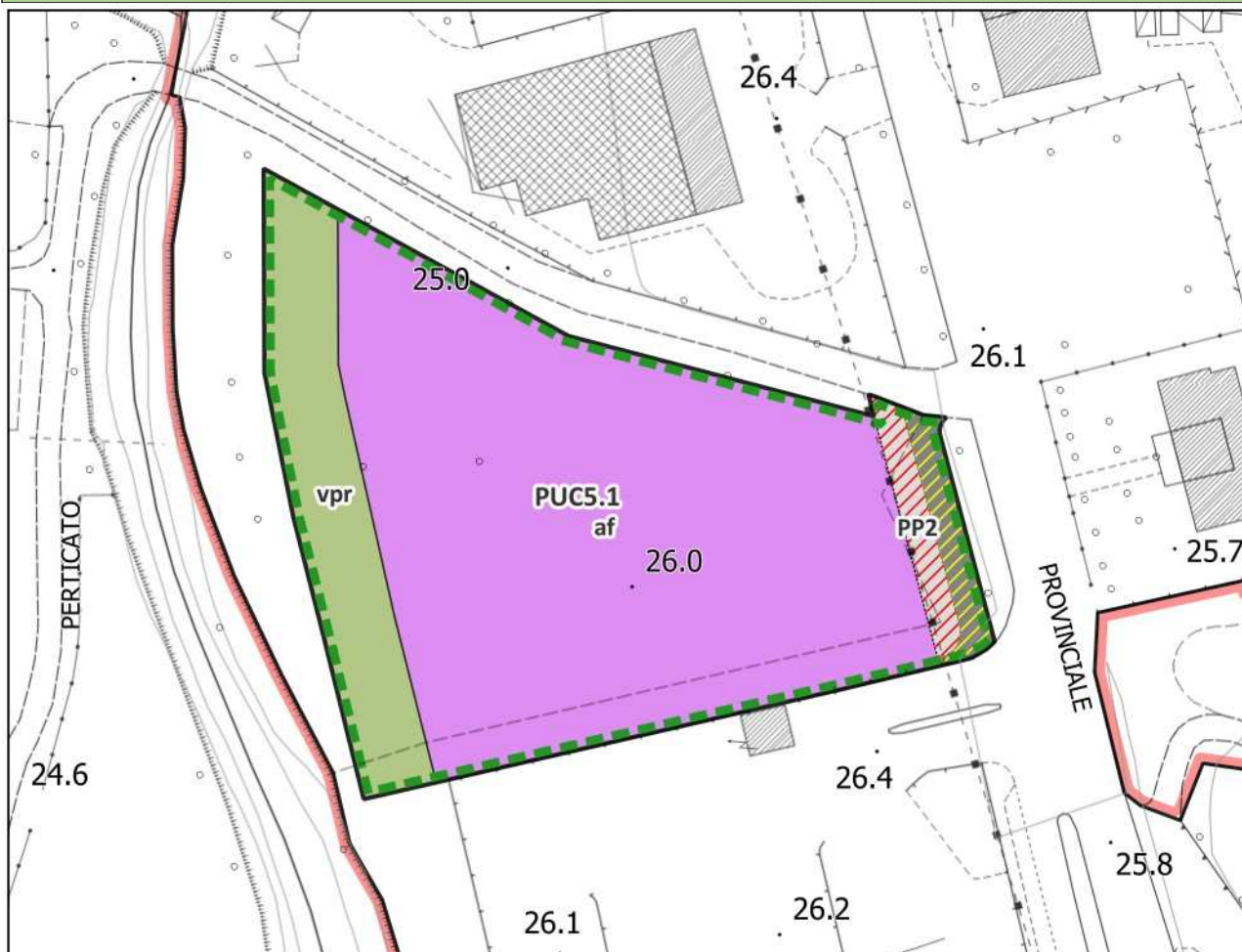
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID5.2*







<b>UTOE 3</b>	Tav. 3.8 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 5.1 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13 (Complesso Sammontana)</b>	



Scala 1:1.000

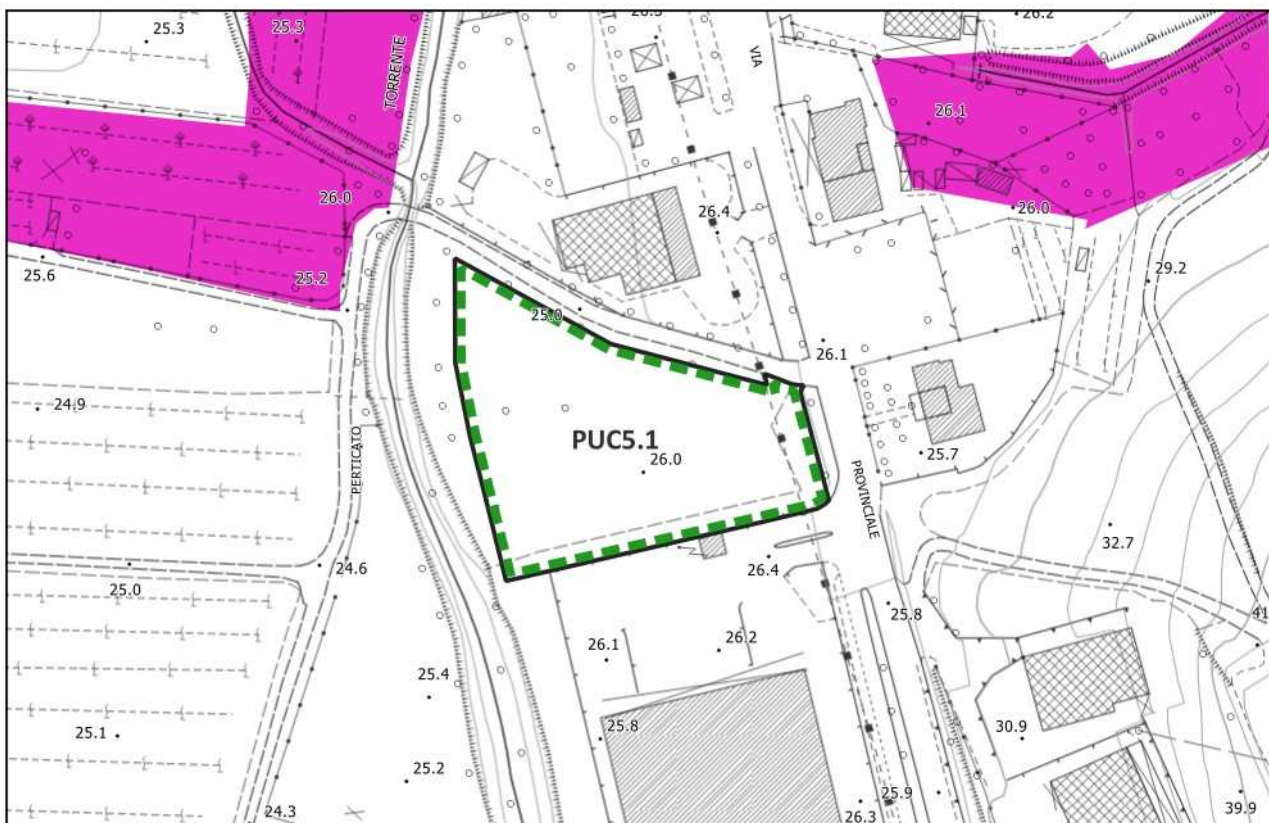
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.929 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af+vpr)	4.647 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.400 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	26 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – artigianale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 130 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva-artigianale esistente posta a sud del comparto situata nella piattaforma produttiva esistente di Mercatale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **Produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 2.400 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 26,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di un collegamento aereo tra il nuovo fabbricato da realizzare e il fabbricato esistente posto a sud. Tale collegamento potrà essere realizzato anche sul confine con spazi pubblici comunali andando in deroga alle distanze dalle viabilità.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato in modo tale che non sia separabile dal fabbrico principale posto a sud; pertanto dovrà essere costituito un vincolo pertinenziale in sede di presentazione della pratica edilizia.

E' ammessa la realizzazione dei volumi tecnici e impianti tecnologici all'interno dell'area **af** anche sul confine con la zona a "verde privato" **vpr**, senza limiti di distanza con i fabbricati esistenti purché strettamente legato alle esigenze del processo produttivo.

Dovranno essere usati materiali e cromie adeguati ai luoghi al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, con percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, e piantumazioni di essenze autoctone.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico 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:

- 130 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- realizzazione di un tratto di viabilità pubblica che prosegua il viale alberato esistente fino al collegamento con la strada vicinale Via delle Grotte. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare 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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive, e con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Dovrà essere potenziata la funzione paesaggistica e di corridoio ecologico del torrente Streda incrementando la consistenza della vegetazione esistente con l'impianto di specie ripariali autoctone (ad esempio *Salix* spp., *Fraxinus* spp., *Populus* spp., etc.).

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

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

-----

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: Fiume Arno.</li> <li>• Secondario: torrente Streda, reticolo minore afferente al torrente Streda</li> </ul> <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.51 m                  Livello medio TR 200 anni: 27.41 m slm; livello massimo TR200 anni: 27.41 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa                  Franco di sicurezza: 0.30 m</p>
---------------------------	---

	Quota di sicurezza: 27.71 m slm
--	---------------------------------

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

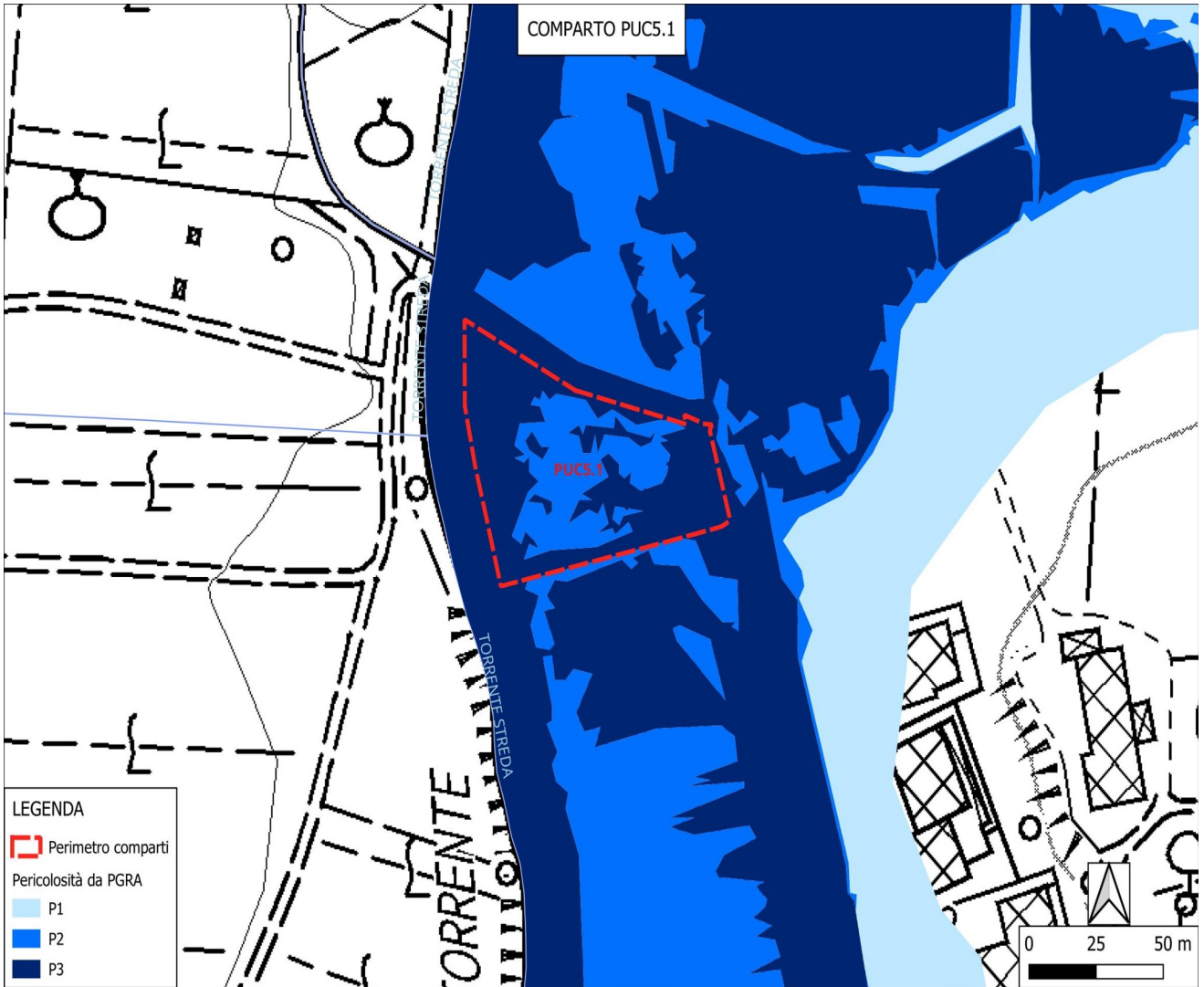
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità ai sensi del PGRA variabile tra P2 o P3.
---	---

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

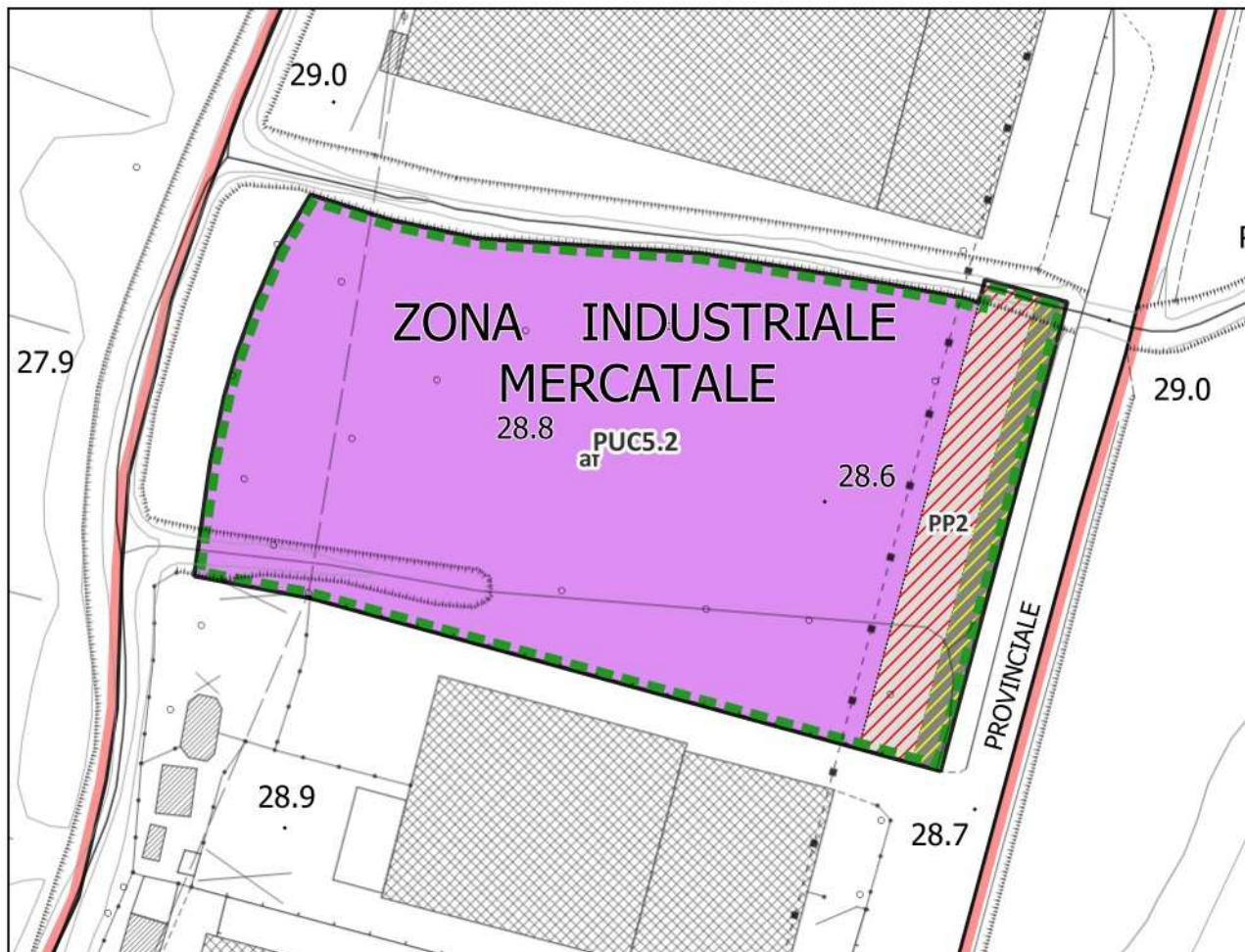
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità con relativi parcheggi si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, rispettivamente commi 2 e 4. In entrambi i casi deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area a parcheggio e sulla nuova viabilità dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale.</p> <p>Inoltre, per le parti di viabilità e relative pertinenze in P3 si dovrà procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018, compatibilmente con le esigenze di raccordo altimetrico alla viabilità esistente..</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 7451 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

Comparto di trasformazione PUC5.1








UTOE 3	Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 5.2 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.103 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	5.348 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Servizi

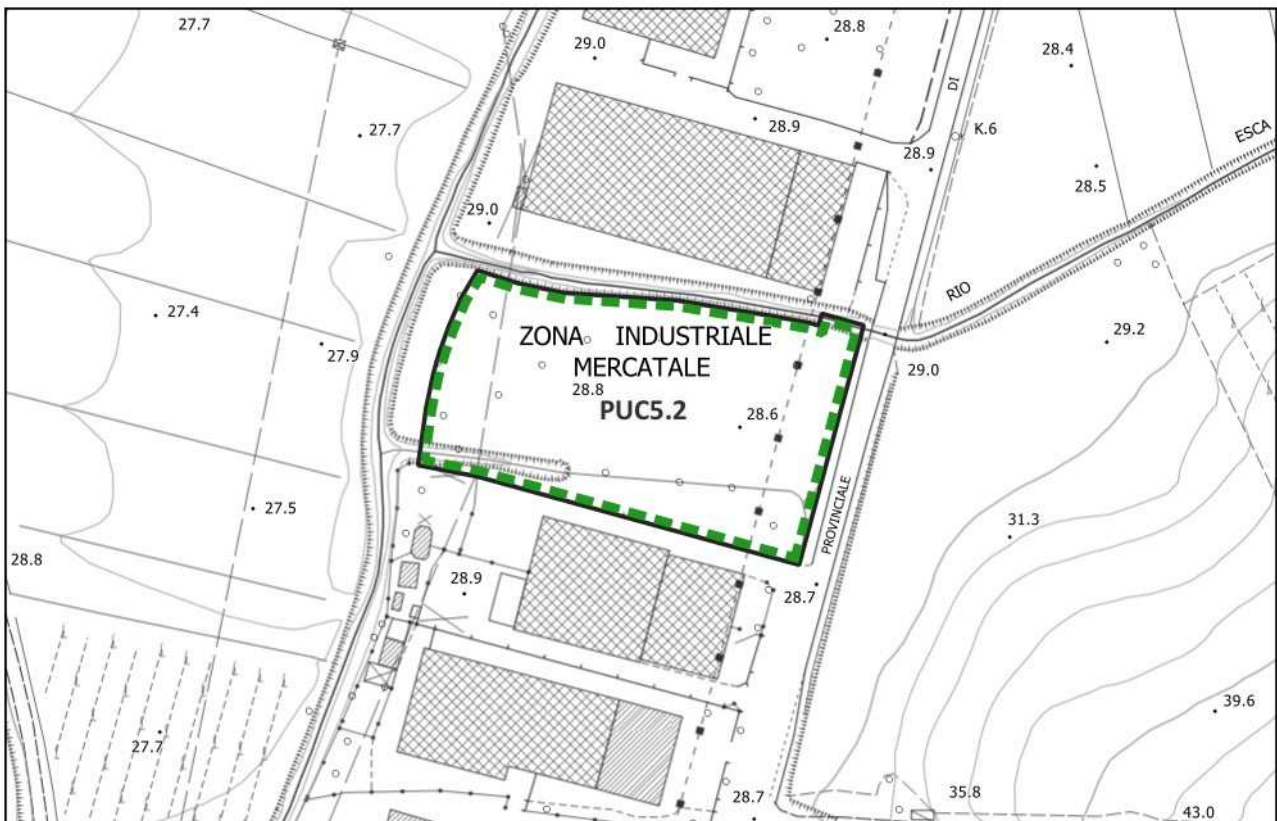
OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 300 mq minimo
	VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione



Fonte dei dati: Regione Toscana – Base Informativa Territoriale regionale, art. 65 della L.R. 65/2014

Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla sistemazione del centro operativo di Alia posto nell'area produttiva di Mercatale, tramite l'ampliamento dei fabbricati esistenti per la realizzazione di uffici e spazi per rimessaggio mezzi.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **Servizi** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 1.000 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

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.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico 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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- realizzazione di un tratto di viabilità pubblica parallelo alla S.P. 13 come asse di servizio alle attività esistenti, di larghezza non inferiore a 5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione potrà stabilire la sola cessione delle aree destinate a parcheggio

---

-----  
pubblico di progetto (PP2) e della viabilità pubblica di progetto senza la loro realizzazione, in assenza di un progetto unitario riferito all'interno intervento di interesse pubblico relativo a tutta la zone produttiva di Mercatale.

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. 51.1.2, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

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

-----

-----  
 continuità con quelle già esistenti.  
 -----

**PRESCRIZIONI PIT E PTCP** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio collinare circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata, già a livello di PUC, alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: Torrente Streda, BV4895 (reticolo minore afferente al Torrente Streda)</li> </ul> <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.68 m                  Livello medio TR 200 anni: 29.31 m slm; livello massimo TR 200 anni: 29.47 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: variabile, da moderata a molto severa                  Franco di sicurezza: 0.30 m                  Quota di sicurezza: 29.77 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente P3, con presenza di aree minimali caratterizzate da pericolosità P2.
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

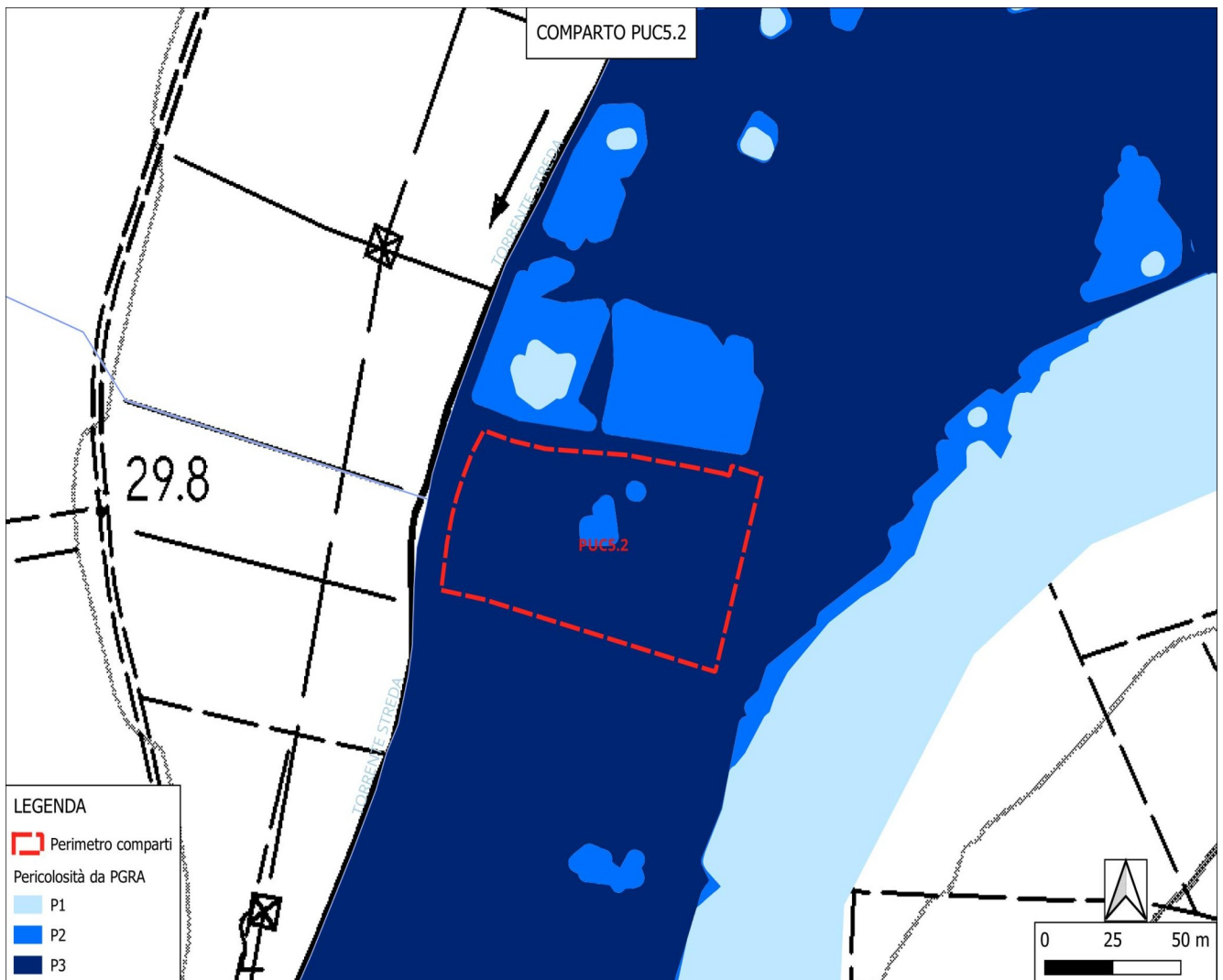
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità e relative pertinenze è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo</p>
--------------------------	--

drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.

I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 4161 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.


*Comparto di trasformazione PUC5.2*



UTOE 3	Tav. 3.7 – 3.8 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 5.3 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13	



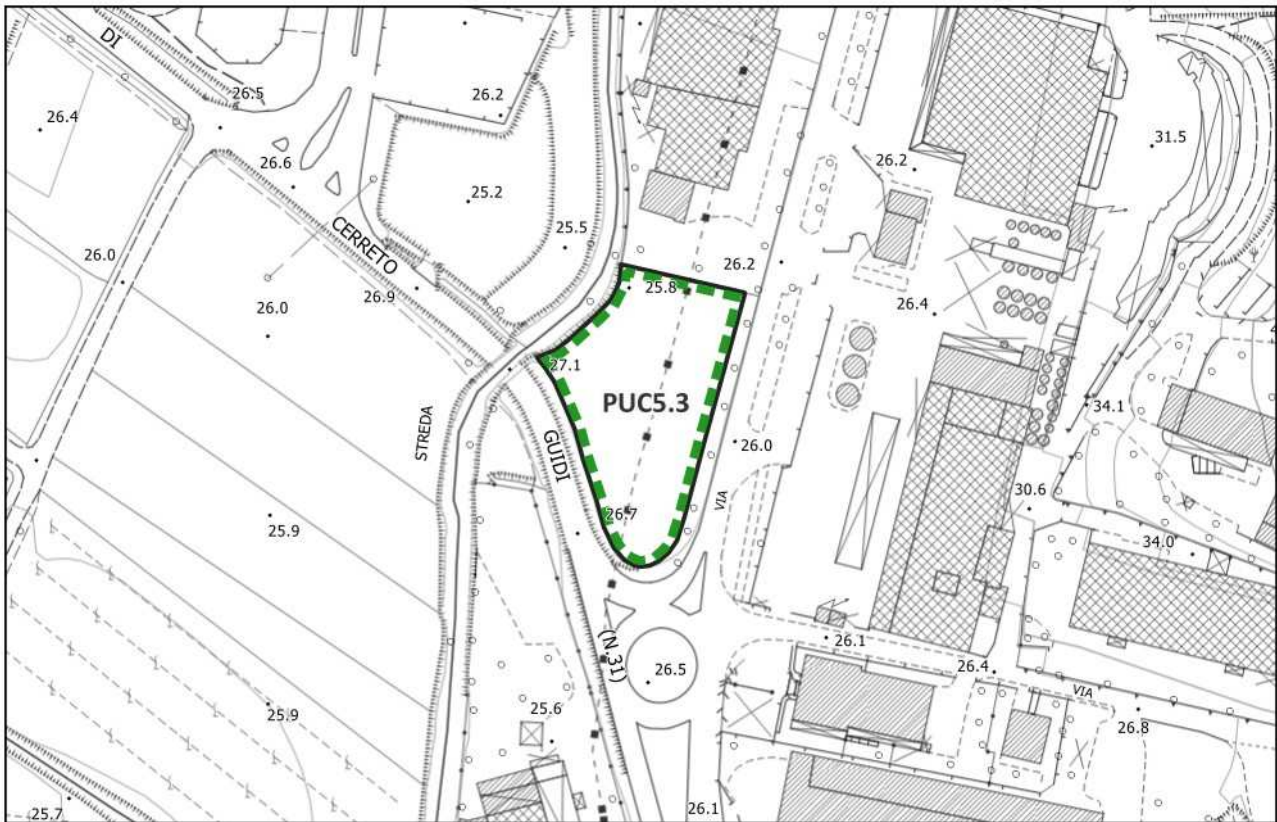
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SUPERFICIE DELL'AREA (PP3)	2.488 mq
DESTINAZIONE D'USO	Parcheggio privato
ELEMENTI GRAFICI	
	PP2 – PP3 Parcheggio pubblico e privato





Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio privato di servizio alle attività esistenti, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e impiegando siepi ed alberature lungo il perimetro esterno al fine di una corretta mitigazione dell'intervento. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** La previsione dovrà garantire quota parte di parcheggio pubblico, le cui dimensioni saranno stabilite al momento della stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** L'intervento deve possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

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

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

---

Dovrà essere potenziata la funzione paesaggistica e di corridoio ecologico del torrente Streda incrementando la consistenza della vegetazione esistente con l'impianto di specie ripariali autoctone (ad esempio Salix spp., Fraxinus spp., Populus spp., etc.).

Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di minor fruizione delle aree di sosta.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità per tipologia a raso.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità per tipologia a raso. .
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: Fiume Arno.</li> <li>• Secondario: Torrente Streda</li> </ul> <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Quota di esondazione Tr 200: 27.41 m slm Battente medio TR 200 anni: 1.60 m</p>
---------------------------	--

Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

**PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA**

Pericolosità ai sensi del PGRA P3.

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

**ASPETTI IDRAULICI**

Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

**Comparto di trasformazione PUC5.3**




## **6. Loc. Spicchio - Sovigliana**

<b>UTOE 7</b>	<b>Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 6.1 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina</b>	

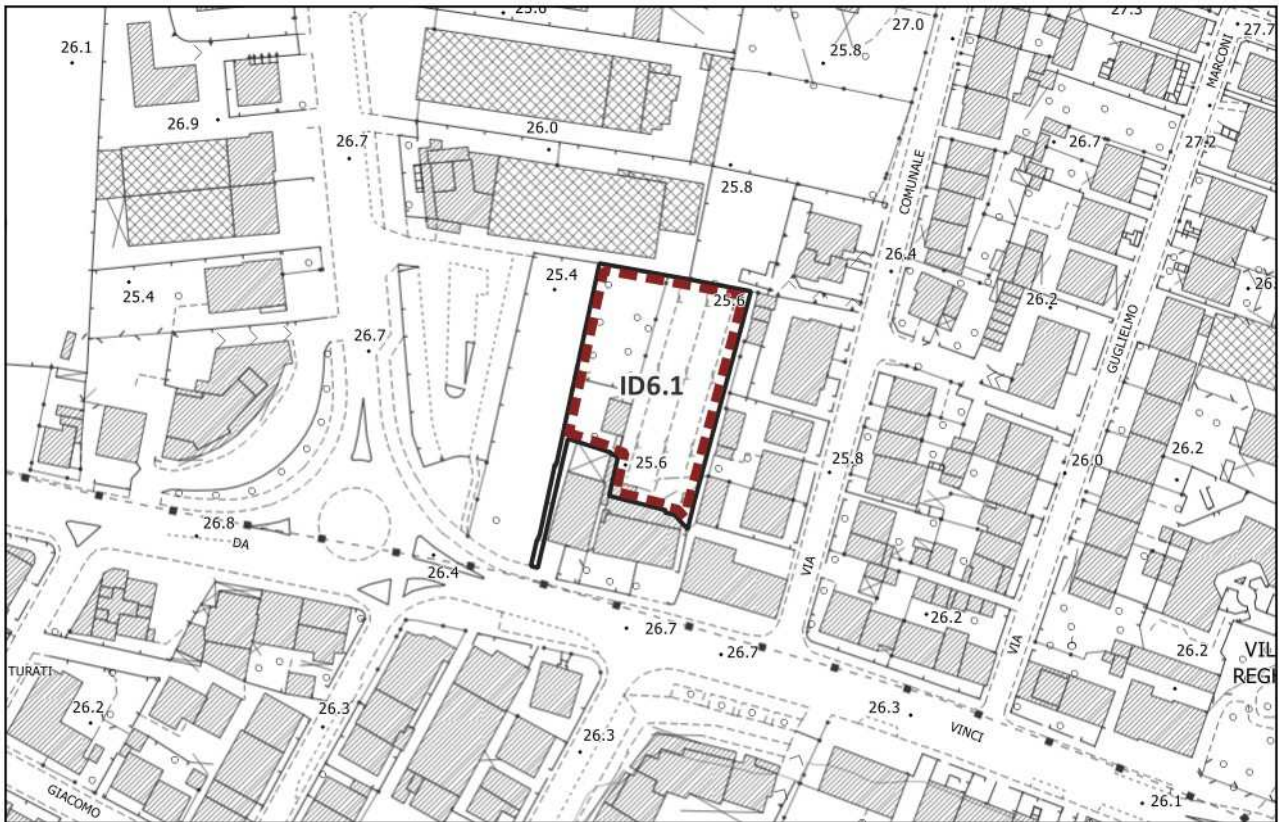


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SUPERFICIE DELL'AREA (PP3)</b>	2.249 mq
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Parcheggio privato
ELEMENTI GRAFICI	
	PP3 – Parcheggio privato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio privato di servizio alle attività esistenti, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** L'intervento deve possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di minor fruizione delle aree di sosta.

---

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

---



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio d'Ansano.</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Quota di esondazione TR200 anni: 27.35 m slm                      Battente medio TR 200 anni: 1.55 m                      Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA variabile da P2 a P3.
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà
--------------------------	---

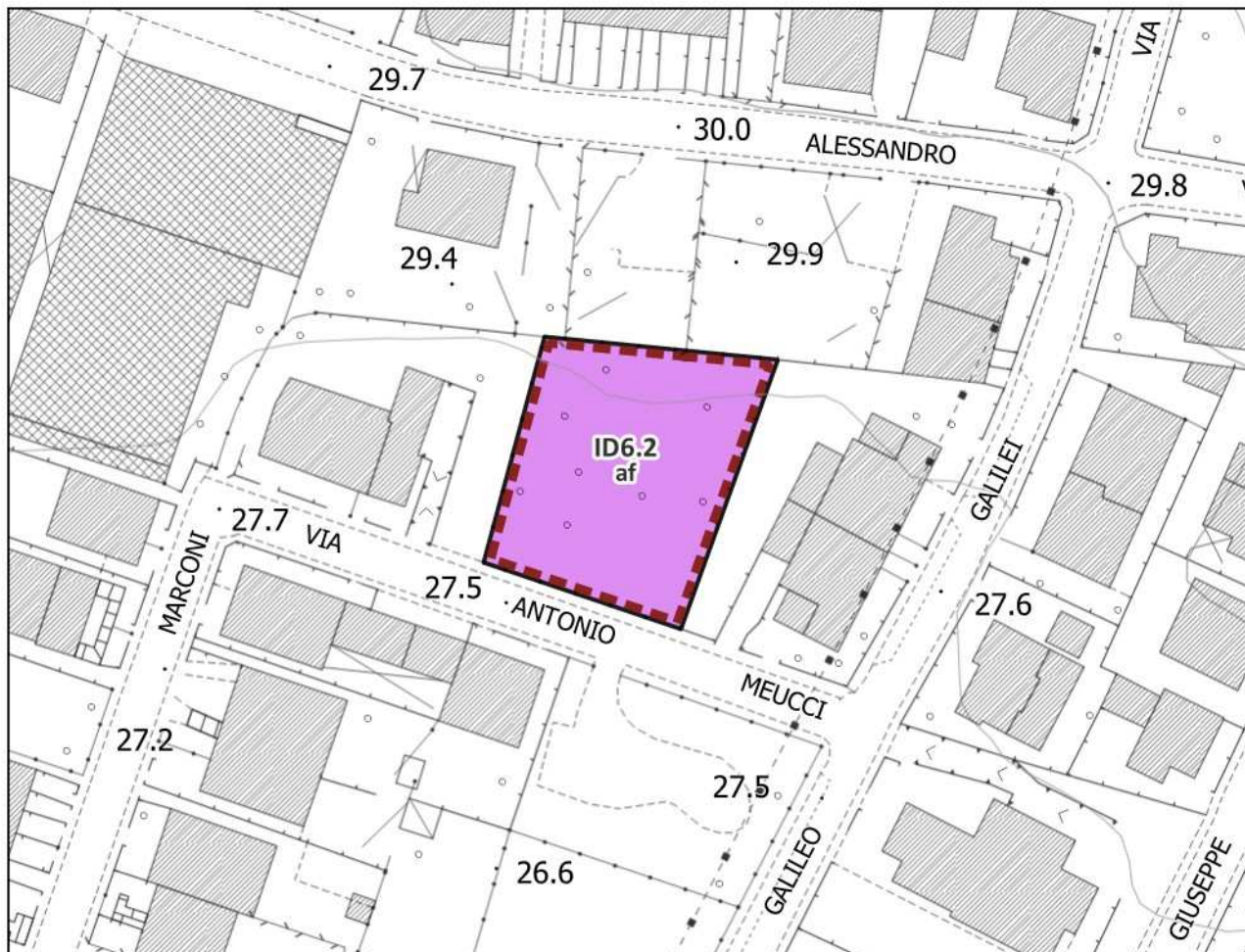
essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

Comparto di trasformazione ID 6.1



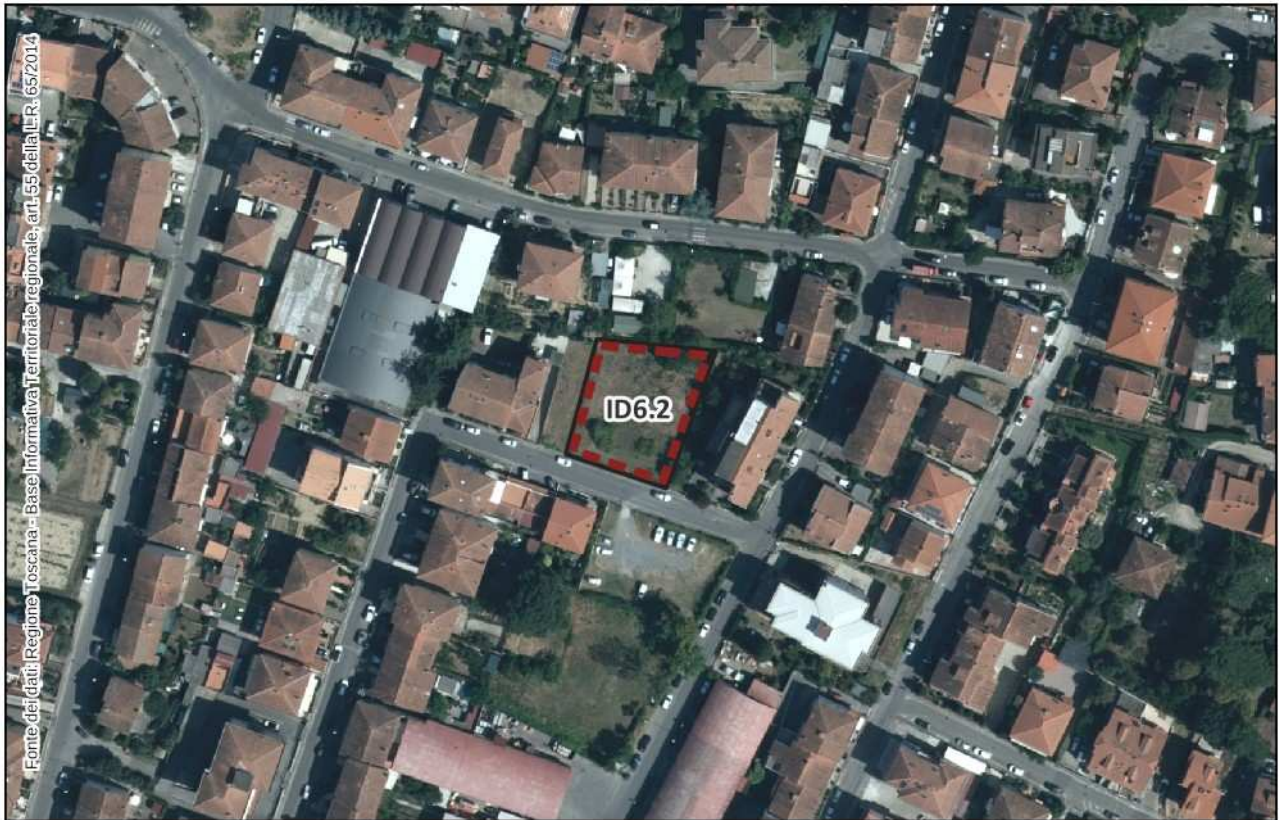
UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
ID 6.2 Loc. Sovigliana – Via Antonio Meucci	



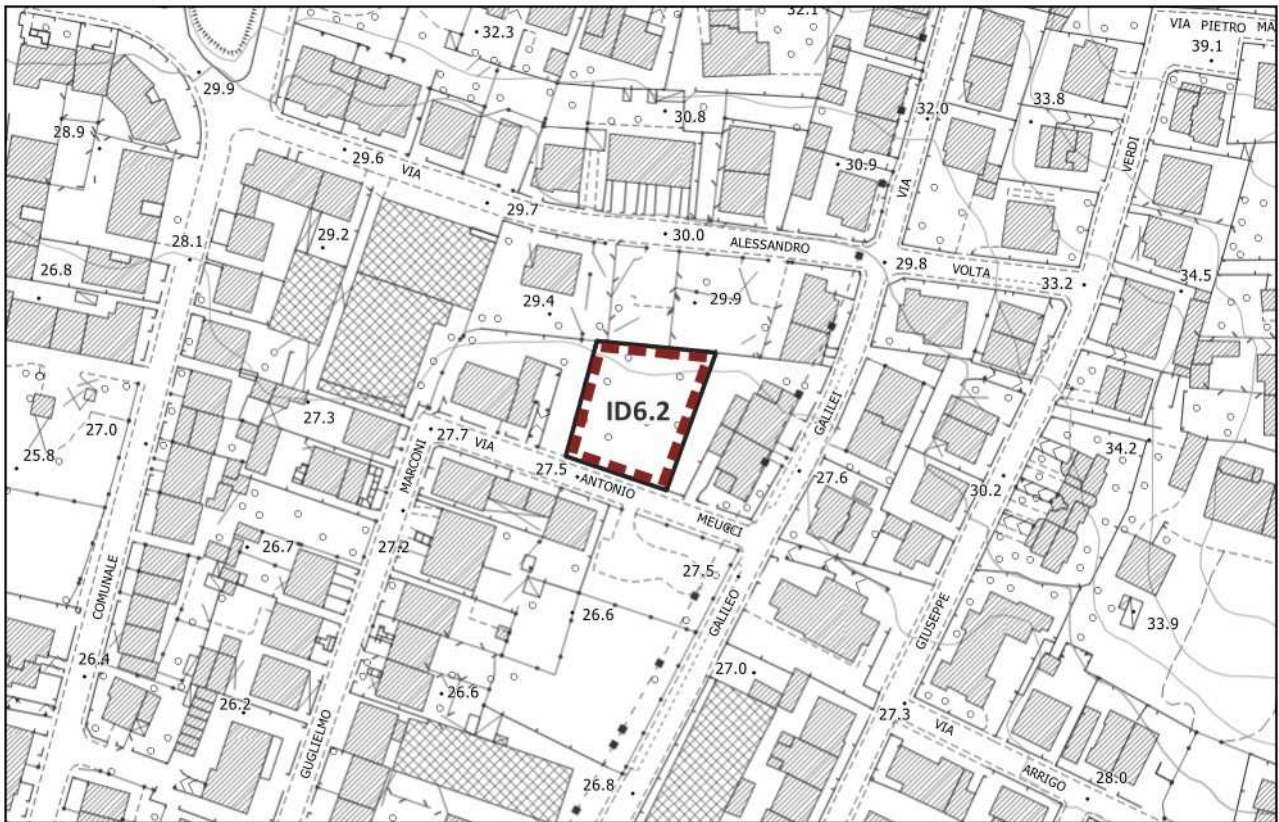
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	1.034 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Sovigliana, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche con le modalità previste dalla normativa di settore. Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore. Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

---

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

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

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

-----

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nullo</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

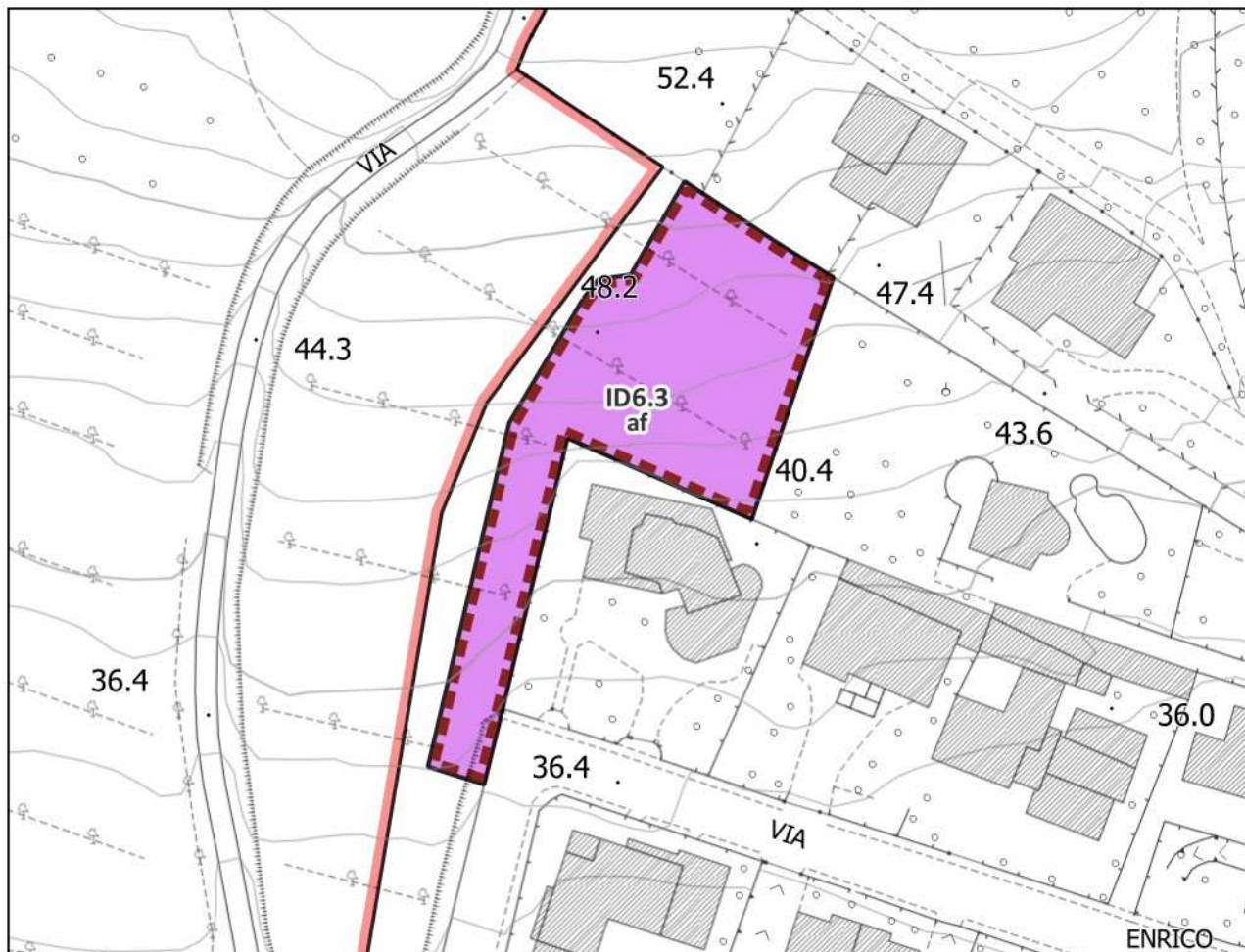
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID 6.2*



<b>UTOE 7</b>	<b>Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 6.3 Loc. Sovigliana – Via Enrico Fermi</b>	

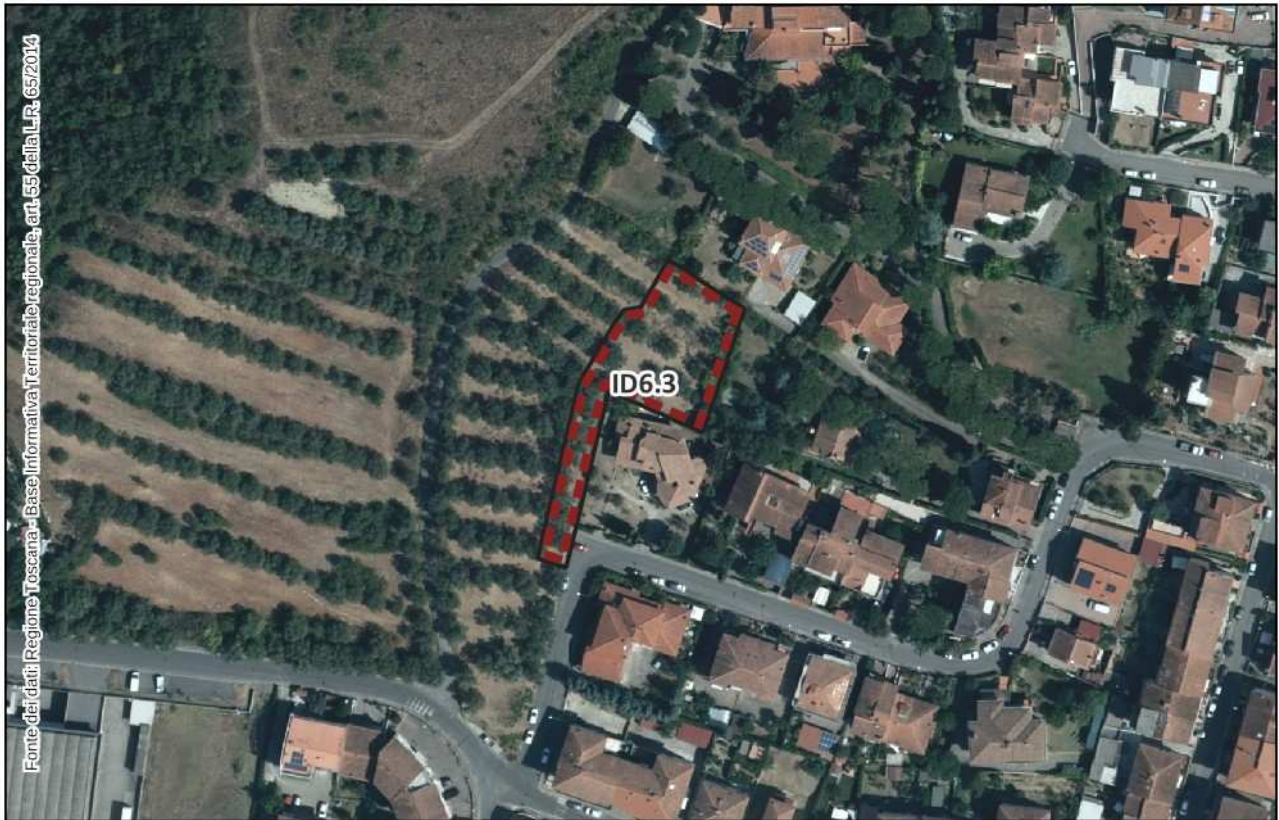


Scala 1:1.000

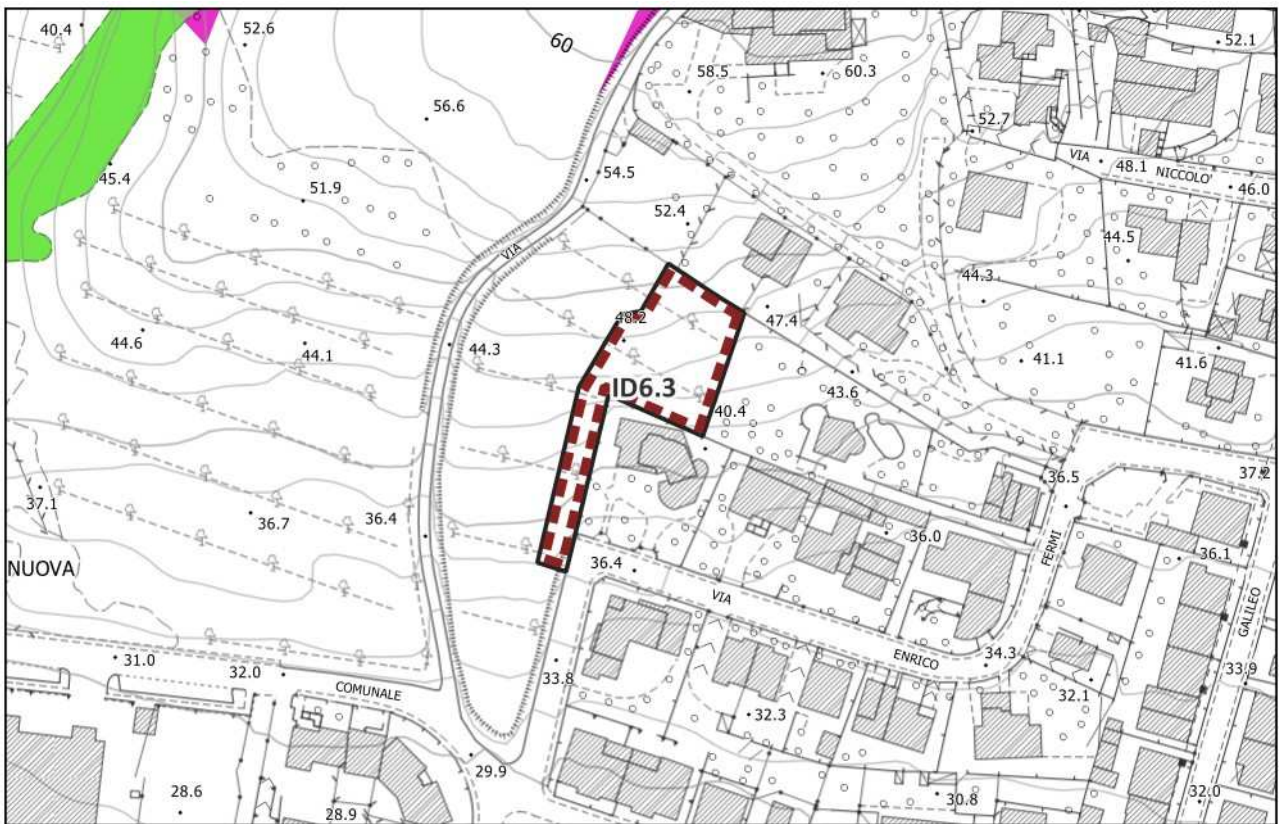
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.464 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	120 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	25 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato





Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Sovigliana, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 120 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 25%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

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

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

-----

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti e/o opere di presidio. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del comparto.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

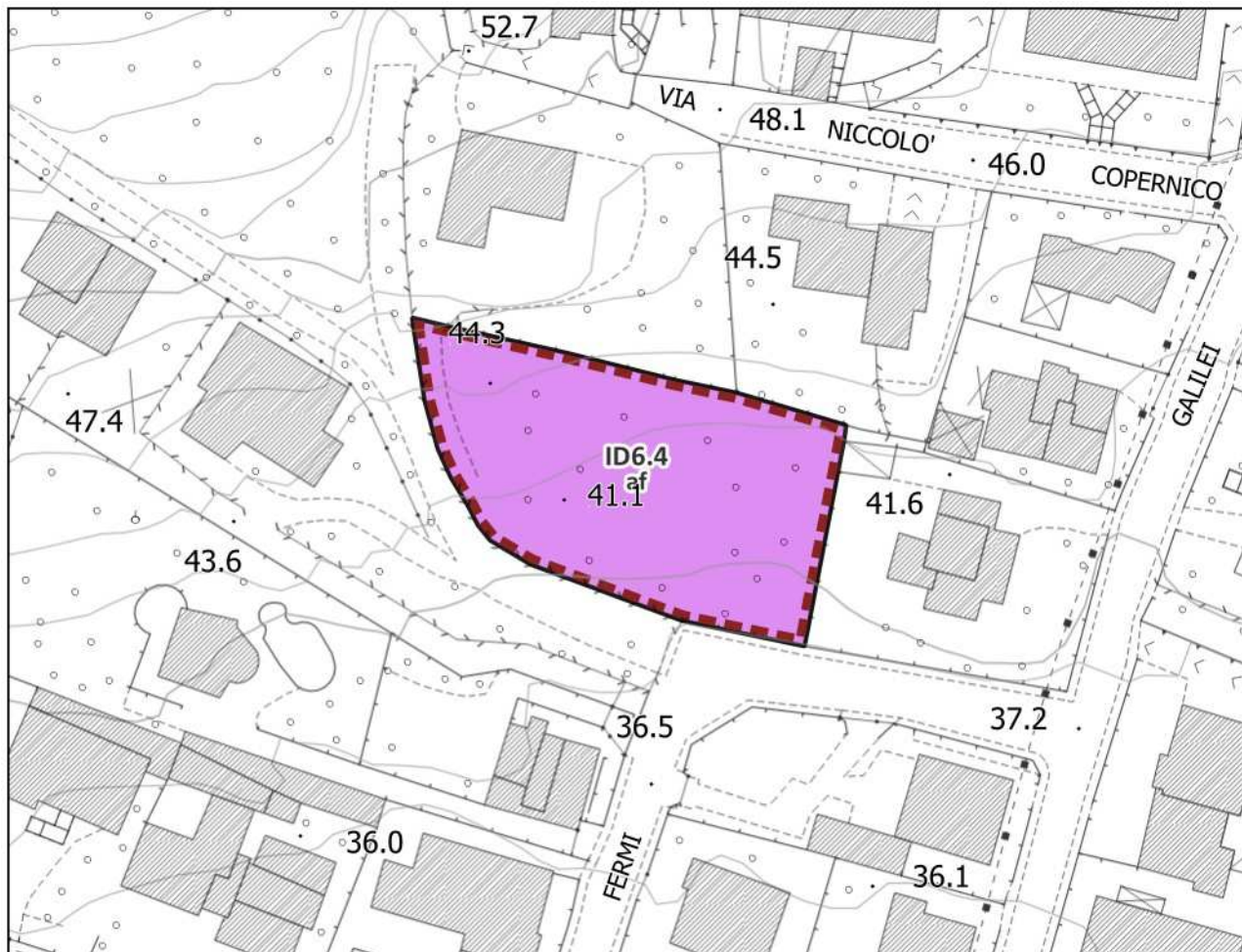
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione ID 6.3



UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
ID 6.4 Loc. Sovigliana – Via Enrico Fermi	



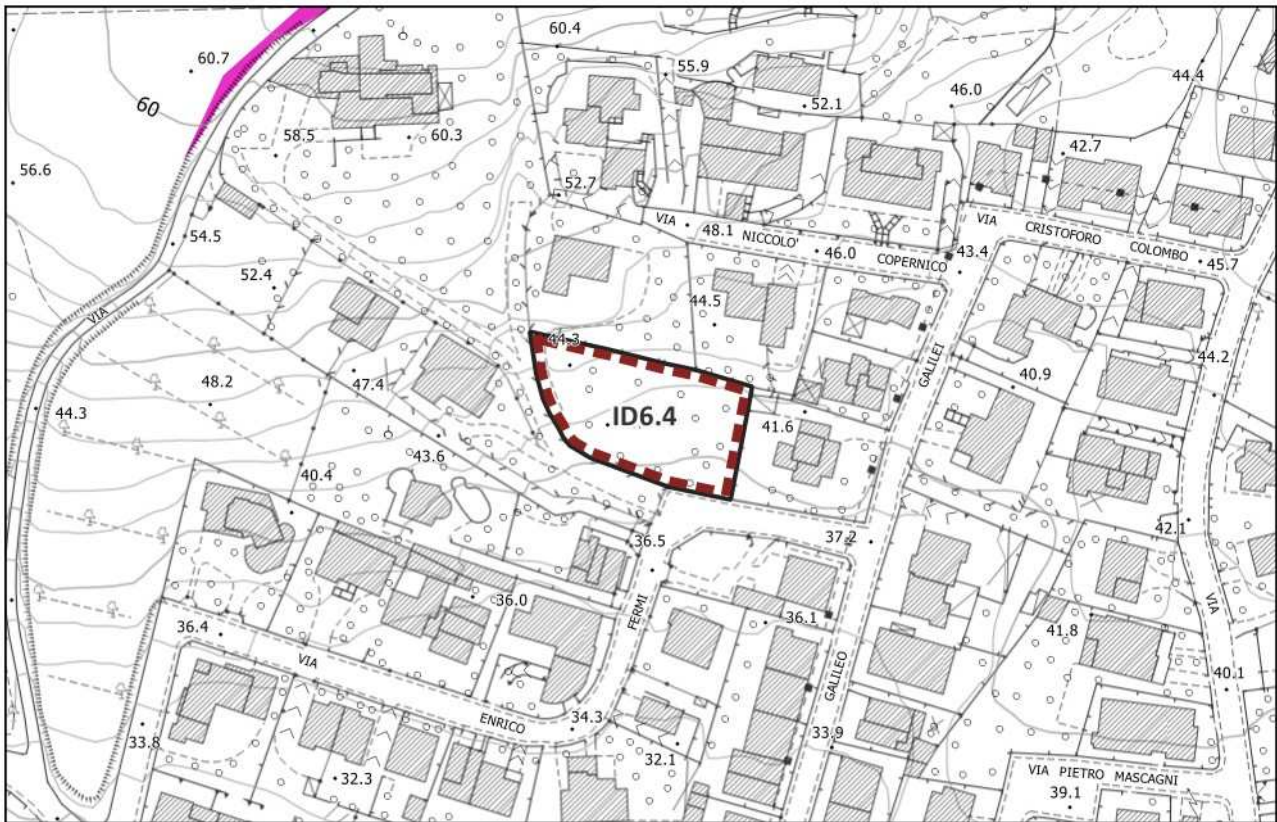
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	1.613 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	25 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Sovigliana, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 25%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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 "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

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

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche con le modalità previste dalla normativa di settore. Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-

---



-----  
 sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2 per la porzione orientale del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per la porzione occidentale: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto (nel caso si attuino sbancamenti nell'area ricadente in G3) da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del comparto.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

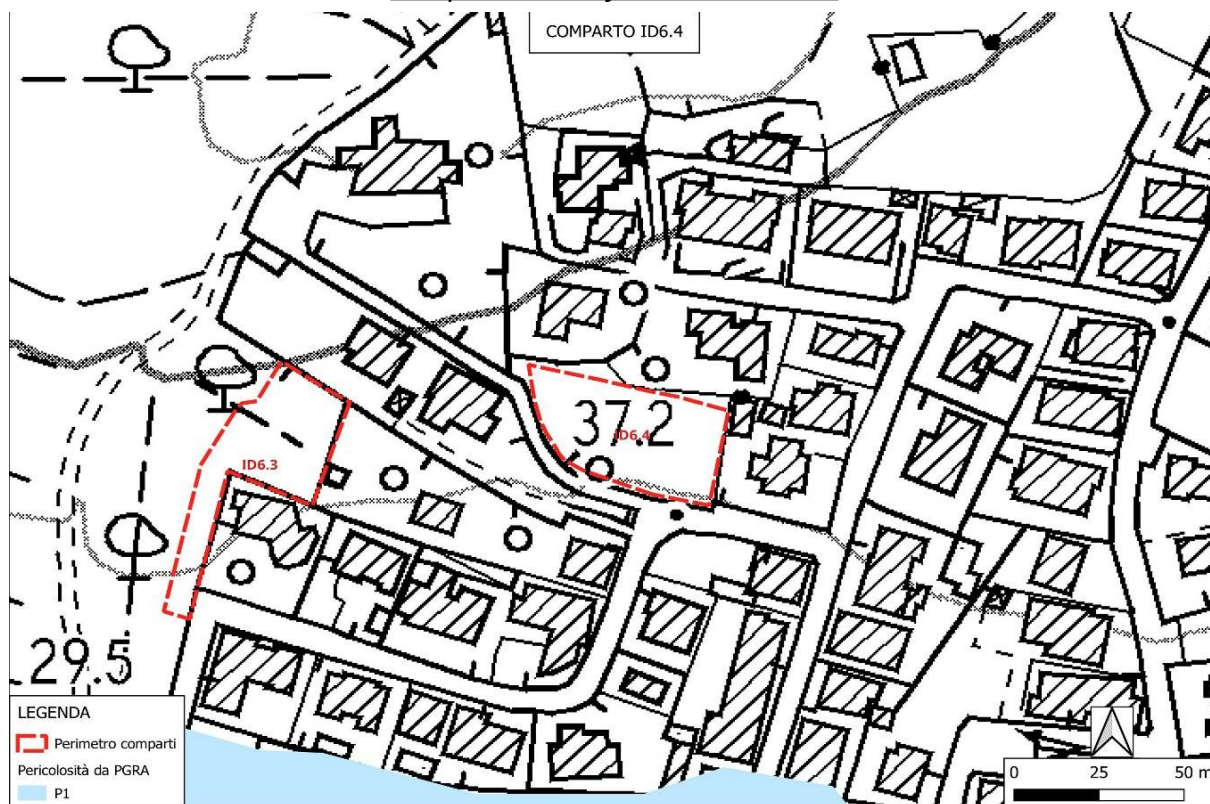
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

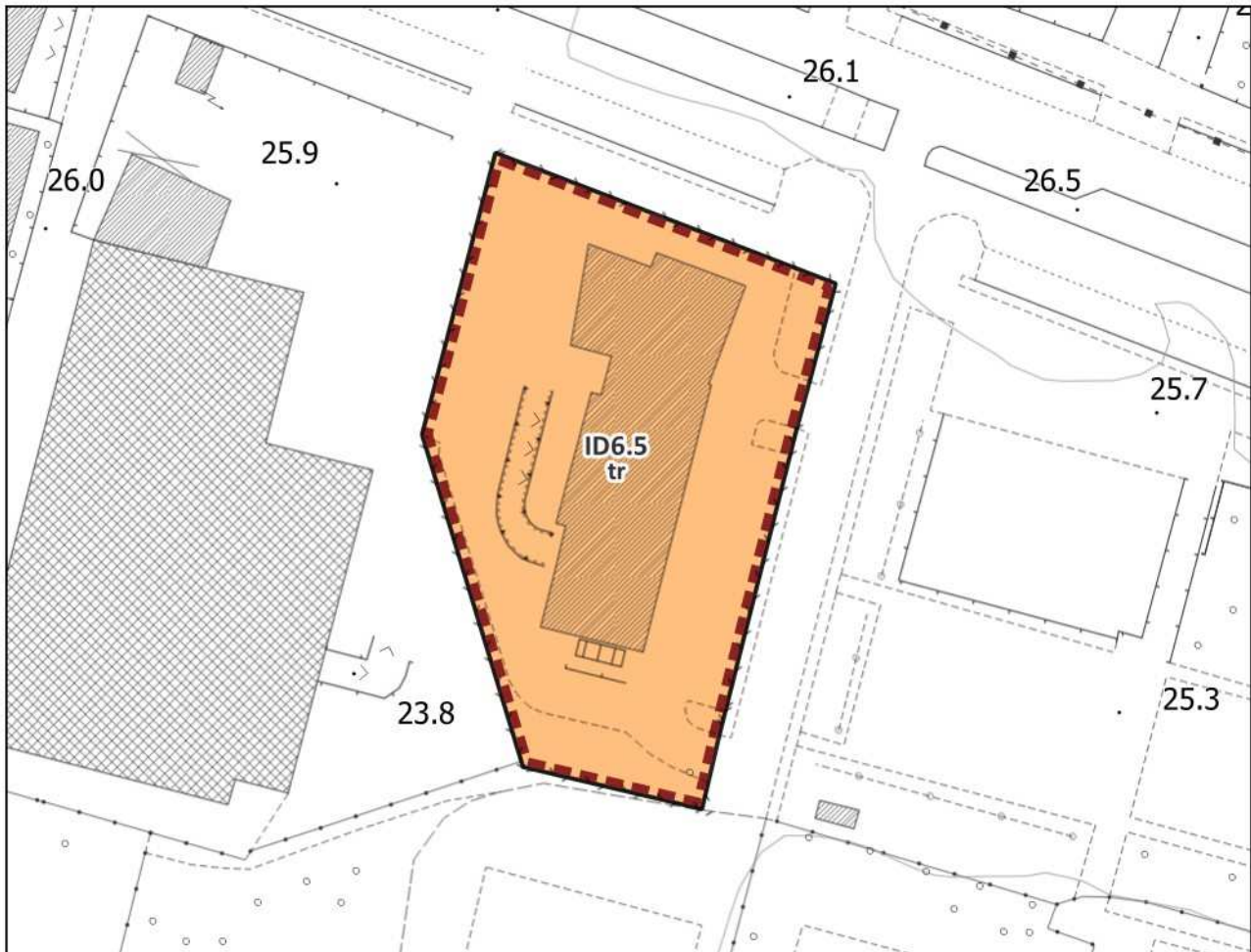
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione ID 6.4*



<b>UTOE 7</b>	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 6.5</b> Loc. Sovigliana – Viale Palmiro Togliatti	



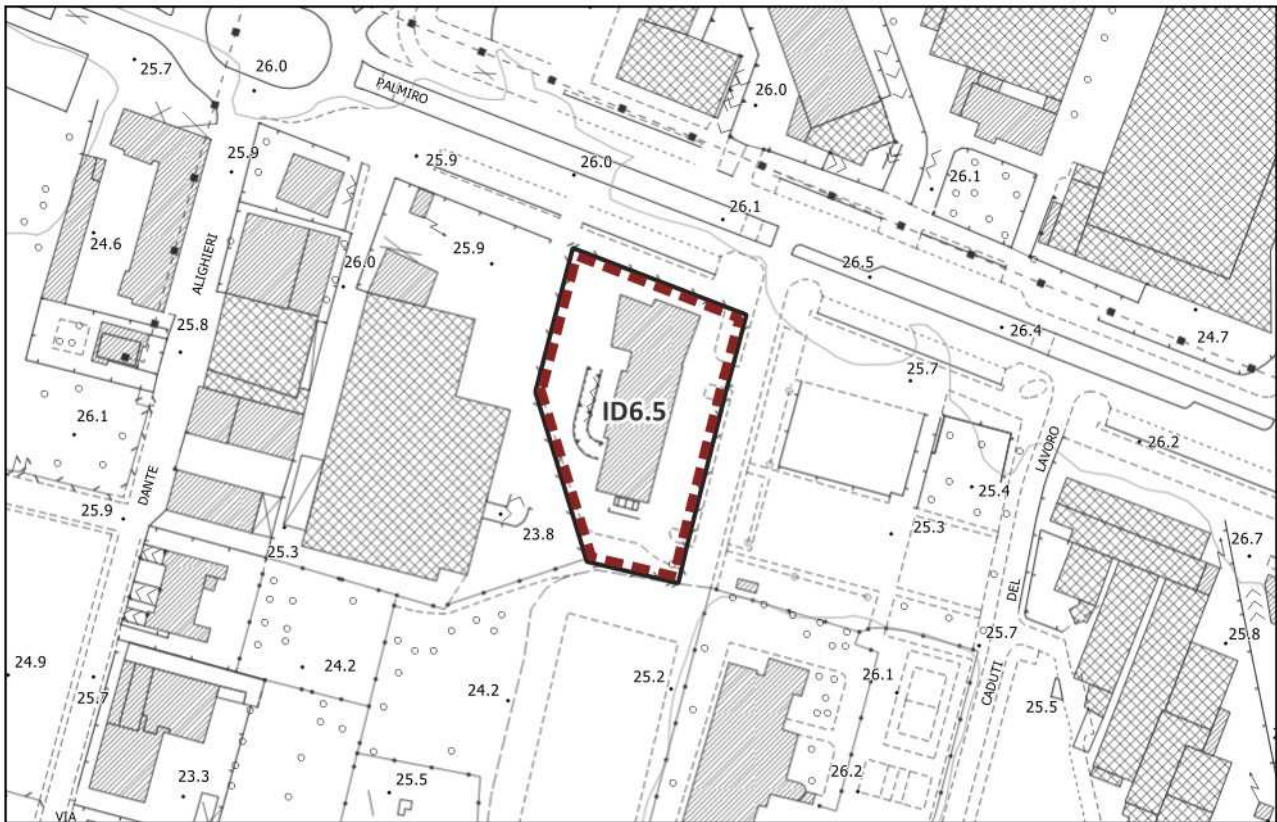
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SUPERFICIE DELL'AREA (tr)</b>	3.245 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Ampliamento tramite rialzamento di un piano
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Rialzamento di un piano
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi

ELEMENTI GRAFICI	
	tr – area turistico-ricettiva



Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi offerti dall'attività alberghiera esistente (Hotel da Vinci) situato in località Sovigliana.

**AMMESSE** E' ammesso l'ampliamento della struttura alberghiera tramite rialzamento dell'ultimo piano di un ulteriore piano per la realizzazione di spazi per co-working e servizi annessi alla struttura.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Per il calcolo dello standard a parcheggio per la sosta di relazione necessario alla tipologia di attività da insediare come indicato all'art. 20.3 delle NTA del POC, si richiama quanto previsto all'art. 30.4.3, comma 6 delle NTA del POC.

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

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio urbano circostante.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione dell'intervento è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso in relazione ai sovraccarichi cui assoggettare la struttura.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
-------------------------------------	------------------------------------

### **SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Principale: F. Arno</li><li>• Secondario: Rio dei Morticini</li></ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.26 m Quota di esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm Magnitudo Idraulica LR 41/18: Molto severa Franco di sicurezza: 0.50 m Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

### **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

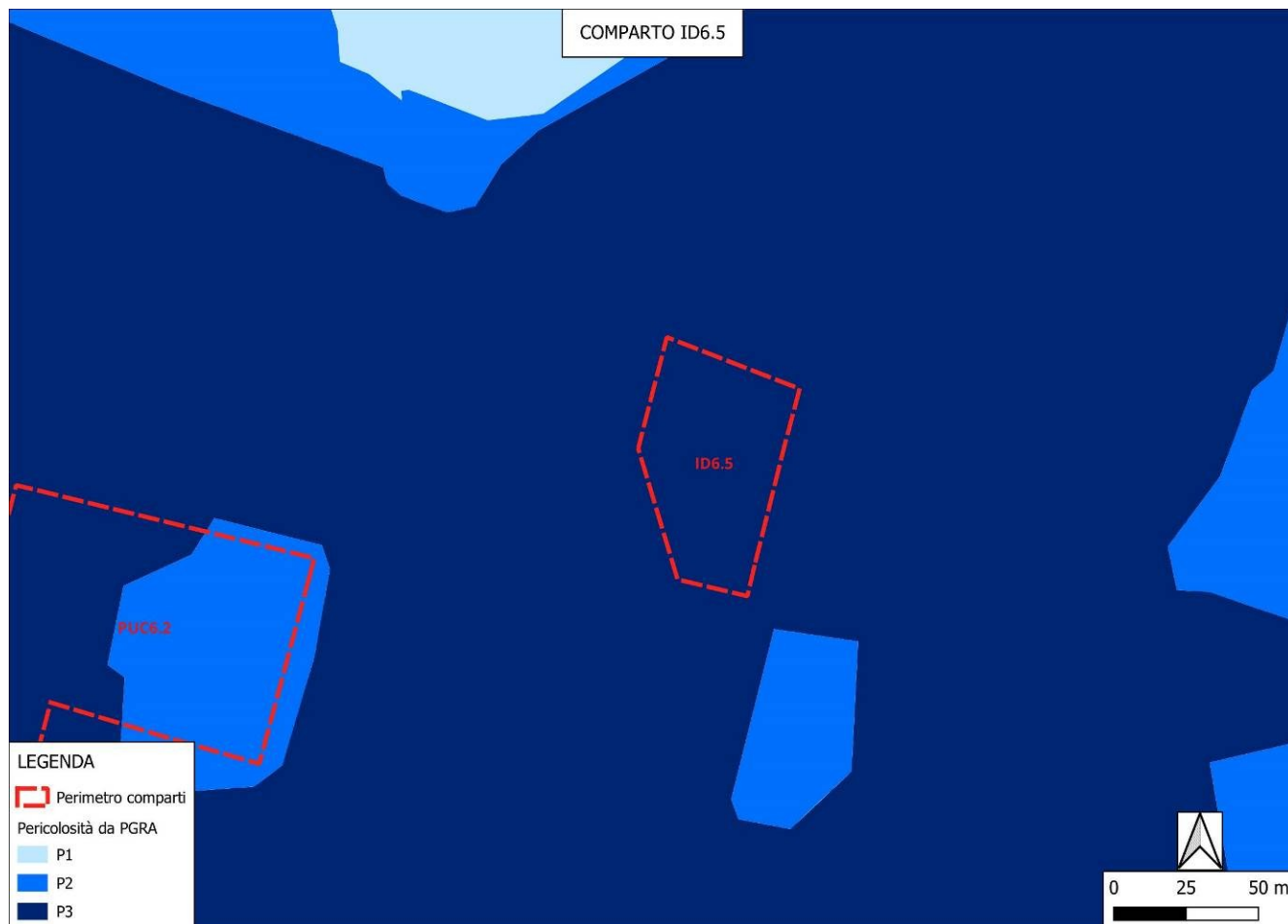
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA P3.
---	--

### **CRITERI DI FATTIBILITA'**

### **PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Nel caso in esame è previsto il rialzamento dell'ultimo piano della struttura alberghiera esistente, già posto a quota sicurezza. L'intervento può quindi essere realizzato senza necessità di prescrizioni di natura idraulica.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione ID 6.5




<b>UTOE 7</b>	<b>Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 6.6 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina</b>	



Scala 1:1.000

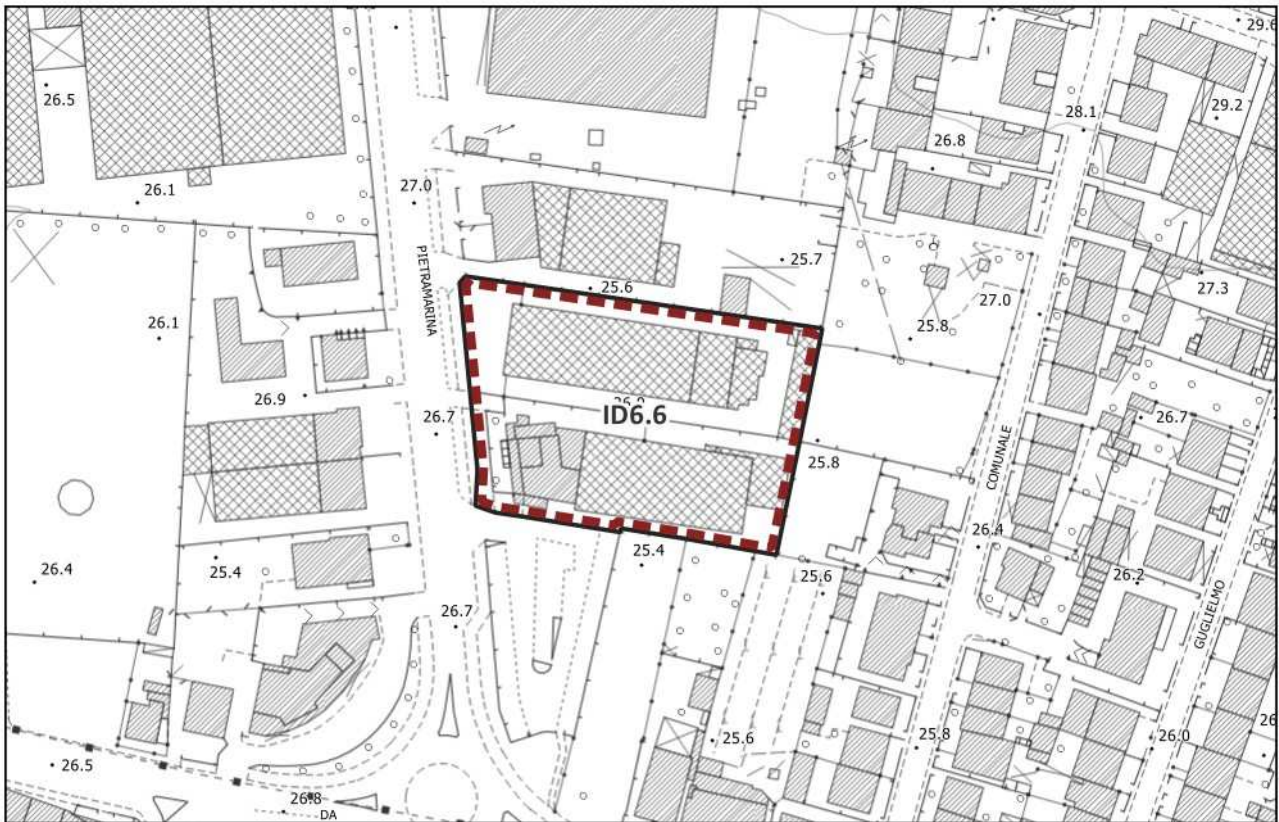
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	5.336 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale fino alla media struttura

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato





Estratto Ortofoto 2021 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area commerciale posta lungo Via Pietramarina in loc. Sovigliana.

**AMMESSE** E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti all'interno del comparto, e ricostruzione a parità di **SE** demolita al fine di realizzare una unica attività commerciale fino alla media distribuzione, con altezza del fronte massima **HF** pari a 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

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

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche con le modalità previste dalla normativa di settore. Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali

---

ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio d'Ansano</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.97 m                  Quota di esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm;                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: Prevalentemente molto severa, con aree ridotte a magnitudo moderata o severa.                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

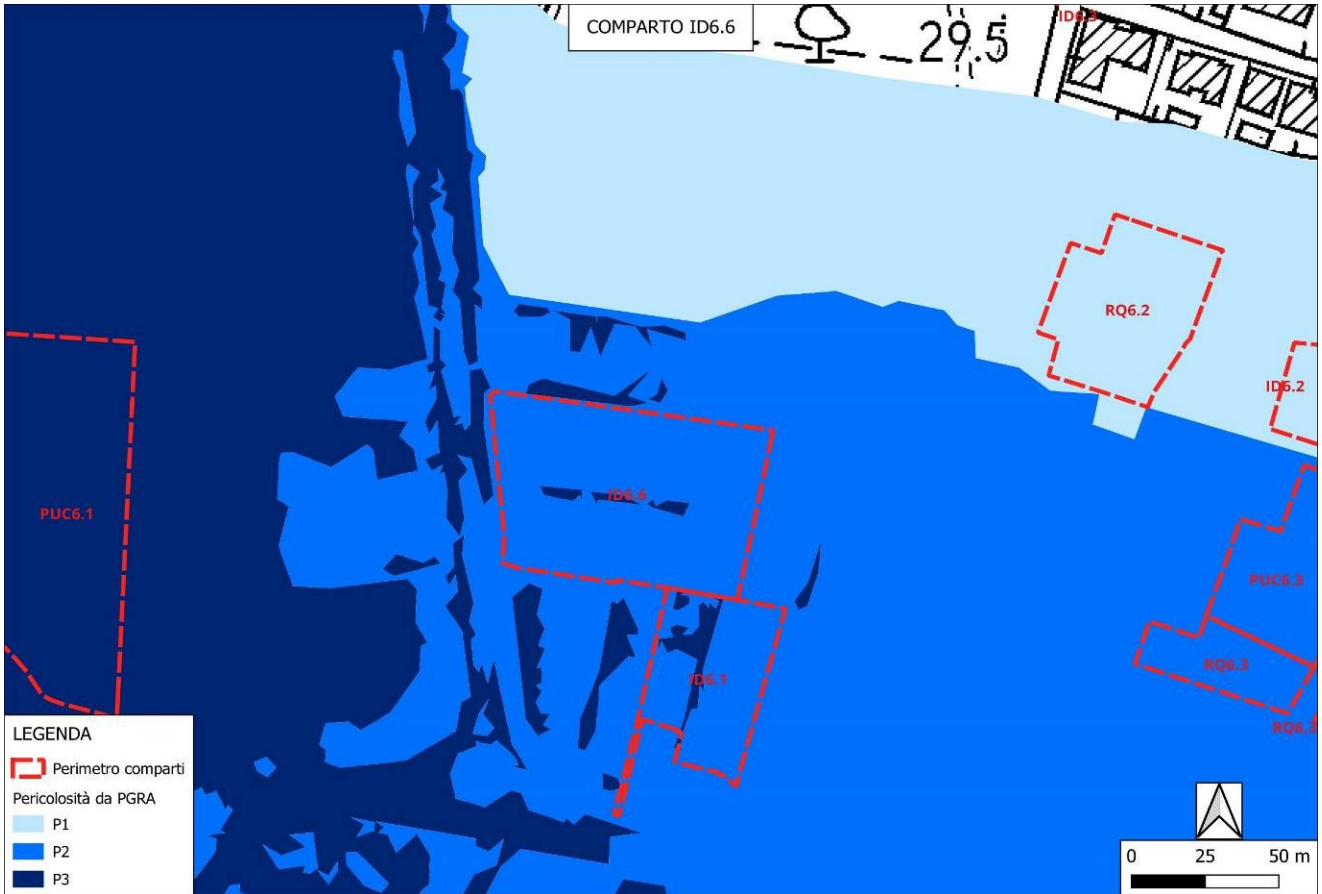
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	<p>Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente P2, con presenza di aree minimali a pericolosità P3.</p>
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 5182 m<sup>3</sup>. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione ID 6.6



<b>UTOE 3</b>	Tav. 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 6.1</b> Loc. Sovigliana – Via Pietramarina	





Scala 1:2.000





Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	39.408 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	32.045 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	10.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – artigianale ad eccezione di attività con Rischio di Incidente Rilevante

L’intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all’art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

OPERE PUBBLICHE	
	<b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)</b> 6.700 mq minimo da cedere alla Pubblica Amministrazione
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO</b> Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – Verde privato

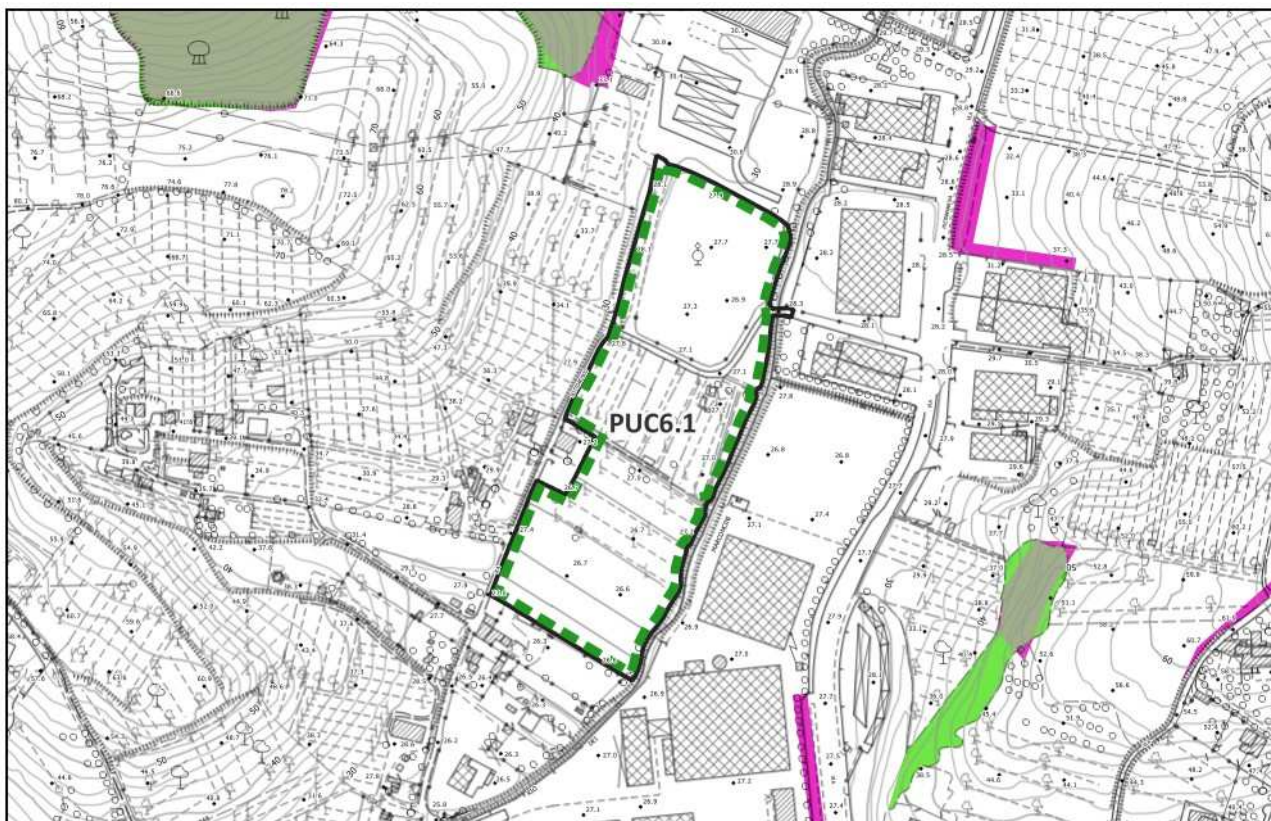


Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000

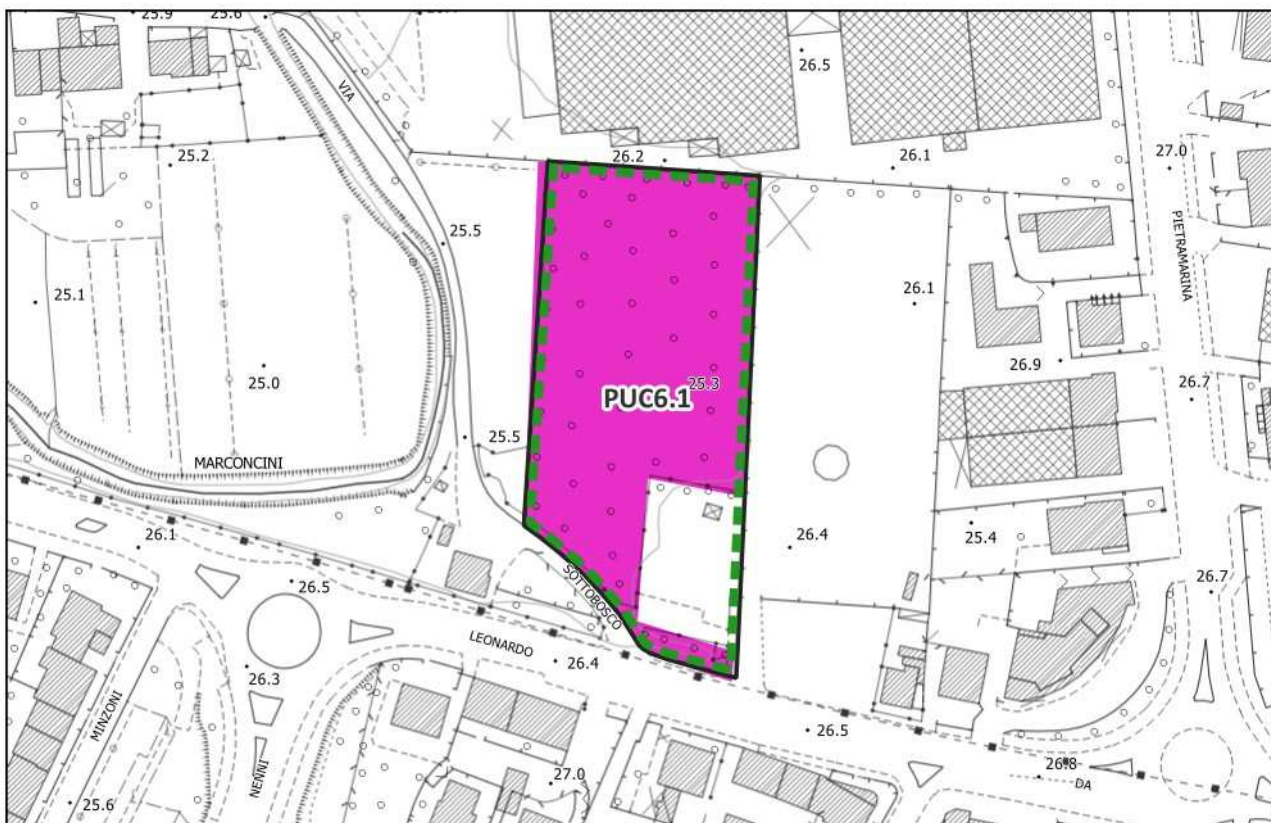


Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000





Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000



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. 51.1.2 delle NTA.

L'intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato all'ampliamento e potenziamento dell'attività esistente *Industrie Bitossi* posta in località Sovigliana.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale, ad eccezione di attività con Rischio di Incidente Rilevante**, in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 10.000 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati per quanto possibile in allineamento con la viabilità e i fabbricati esistenti, garantendo un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

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.

Al fine di tutelare il corso d'acqua che attraversa il comparto nel lato sud-est, la nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua; inoltre nell'area a **verde privato** e nelle aree libere del comparto dovrà essere impiegata una vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e del contesto rurale, e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico 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:

- cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area indicata come F2.2 posta lungo Via Sottobosco, per un minimo di 6.700 mq. L'effettiva
-

quantificazione dell'area da cedere sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la pubblica amministrazione.

- Sistemazione e allargamento di Via Pietramarina interna al comparto e del ponte di attraversamento sul corso d'acqua. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare sarà fatta in sede di 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. 51.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio d'Ansano.

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

I bordi di contatto tra l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici.

Gli spazi a verde pubblico e privato dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

---

superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

**PRESCRIZIONI PIT E PTCP** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio collinare circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2 per la quasi totalità del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitatissima porzione in fregio all'area spondale dell'elemento del reticolo idrografico sul margine orientale del comparto a margine della sponda destra del Rio di Santansano.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso (nel caso particolare cedimenti e cedimenti differenziali). In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. Nessuna condizione di fattibilità per la porzione di comparto a verde da cedere all'amministrazione comunale.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio d'Ansano</li> </ul> <p>L'area è prossima al rio d'Ansano, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni area Nord del PUC: 1.25 m                  Livello medio TR 200 anni area Nord del PUC: 28.00 m slm;                  Magnitudo Idraulica LR 41/18 area Nord del PUC: prevalentemente molto severa, da moderata a severa in corrispondenza di aree marginali poste sul bordo occidentale del comparto.                  Franco di sicurezza: 0.30 m (prevalgono le esondazioni del Rio S.Ansano)                  Quota di sicurezza: 28.30.m slm</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	<p>Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente P3. Aree P1 o P2 in zone marginali poste sul bordo nord-occidentale dell'area Nord del comparto.</p>
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

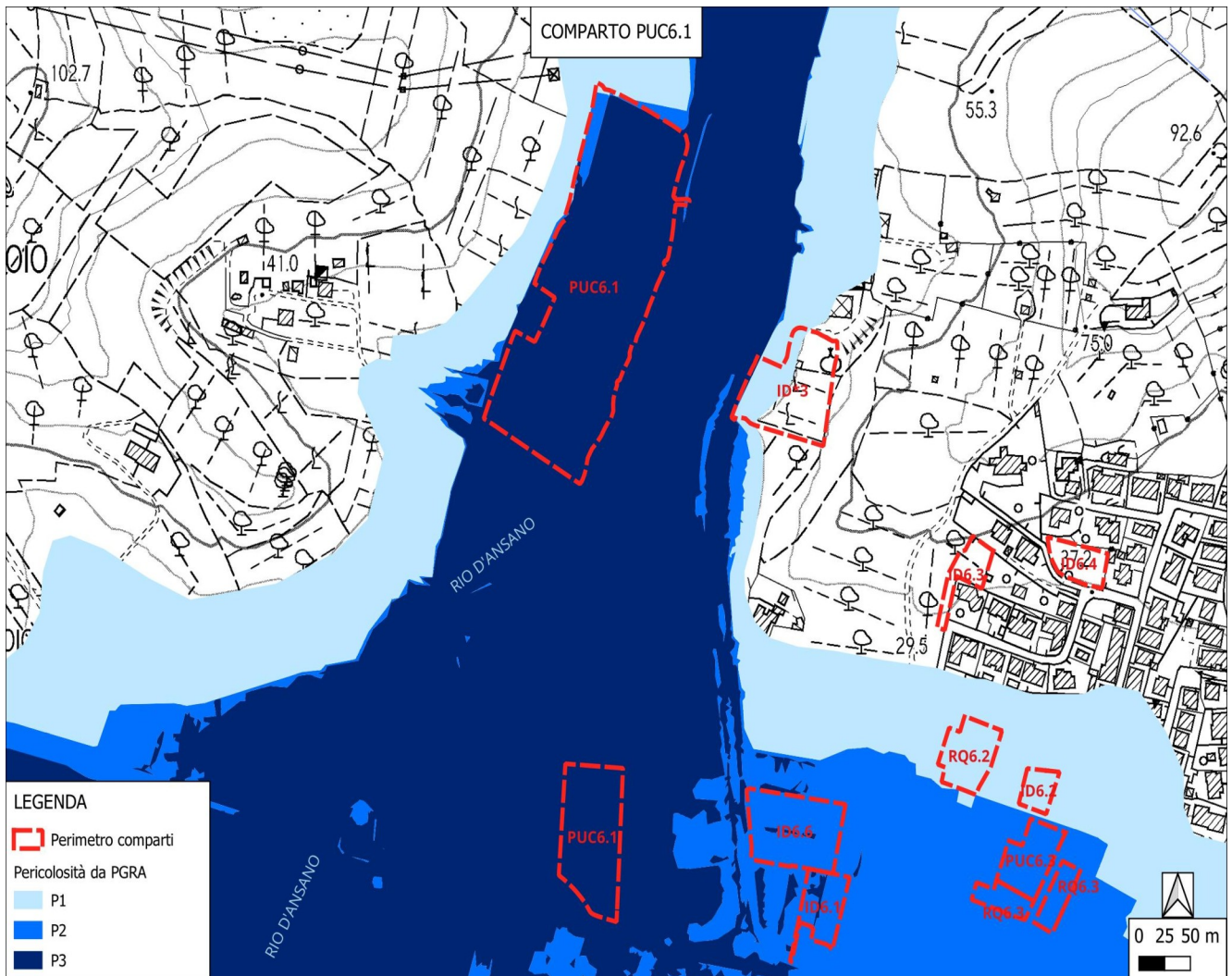
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per il verde pubblico posto nella parte Sud del comparto non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme. Si prescrive comunque l'impiego di cartellonistica di avviso agli utenti in merito alla pericolosità da esondazione.</p> <p>Nella parte Nord del comparto, per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità si può fare riferimento all'articolo 13 comma 1 della LR 41/2018</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità e relative pertinenze si dovrà procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018, compatibilmente con le esigenze di raccordo all'esistente.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il</p>
--------------------------	--

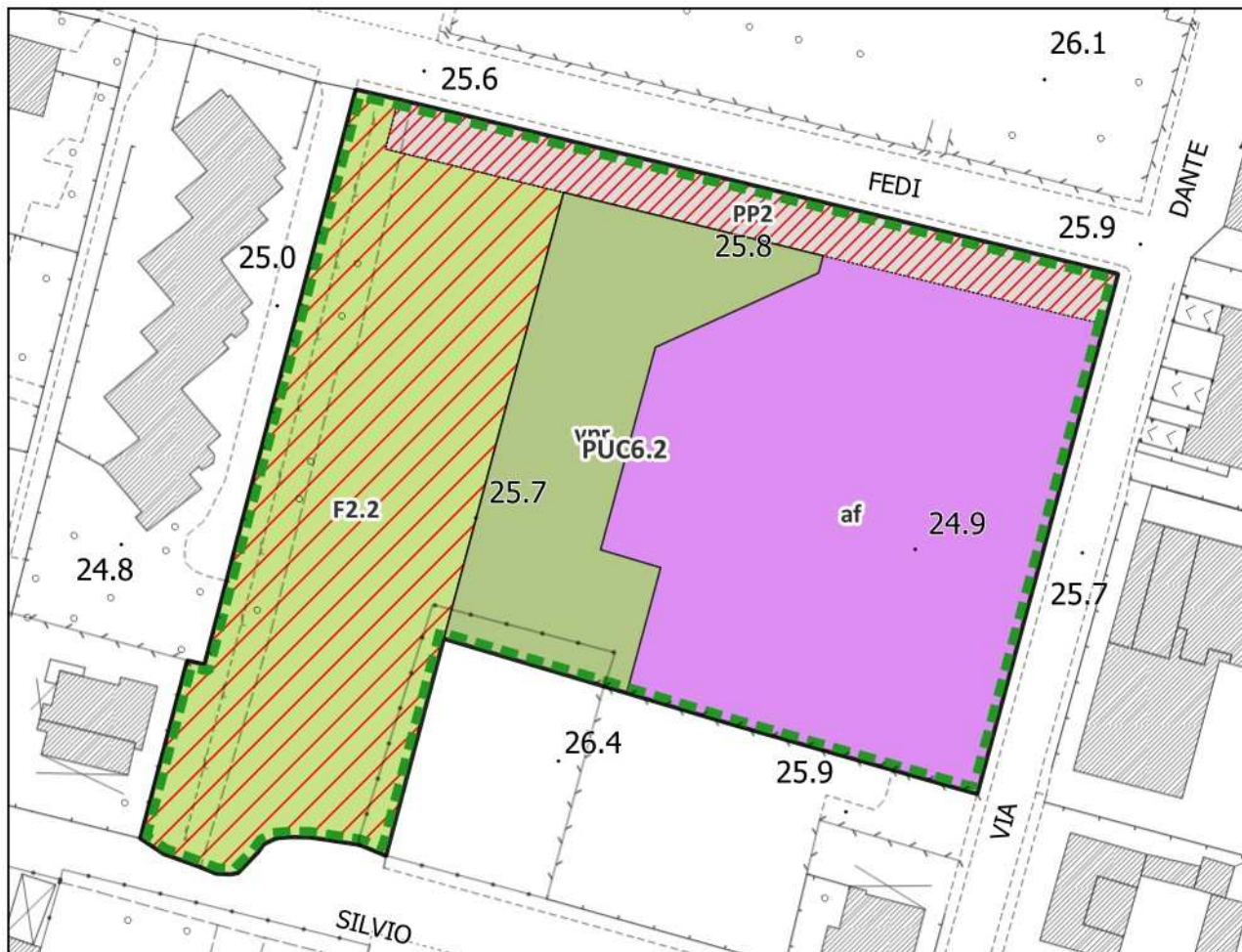
transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.  
 I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 40709 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

**Comparto di trasformazione PUC 6.1**





<b>UTOE 7</b>	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 6.2</b> Loc. Sovigliana – Via Spartaco Fedi, Via Dante Alighieri, Via Silvio Pellico	





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	8.570 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	4.831 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	960 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	25 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)</b>	2.500 mq minimo

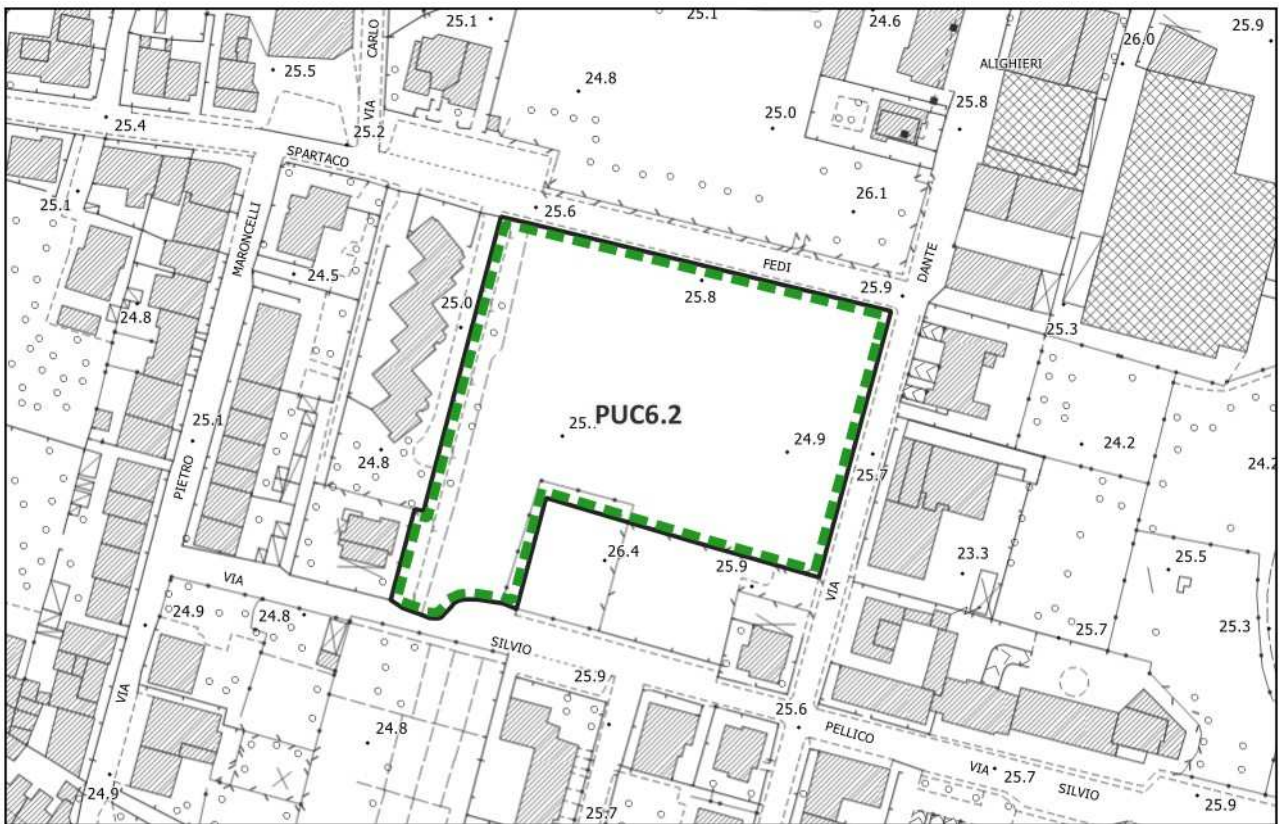
ELEMENTI GRAFICI		
------------------	--	--

	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione
	vpr – verde privato





Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Sovigliana, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 960 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 25%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

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

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli lungo Via Spartaco Fedi;
- 2.500 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico, di collegamento tra Via Spartaco Fedi e via Silvio Pellico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PRESCRIZIONI PIT**

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di PUC la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.31 m                  Livello TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA variabile tra P2 e P3.
---	---

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	
	<p>Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione si fa riferimento a quanto previsto all'art.11 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Nel caso in esame per la realizzazione dei nuovi fabbricati nelle aree del comparto caratterizzate da pericolosità da alluvione ai sensi del PGR P2 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. In tali aree, per i nuovi fabbricati il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Si prescrive che il sedime dei nuovi fabbricati non vada ad interessare aree in P3 a magnitudo severa o molto severa.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Per le aree a verde non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 11246 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>

*Comparto di trasformazione PUC 6.2*






UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 6.3</b> Loc. Sovigliana – Via G. Galilei, Via Antonio Meucci	



Scala 1:1.000

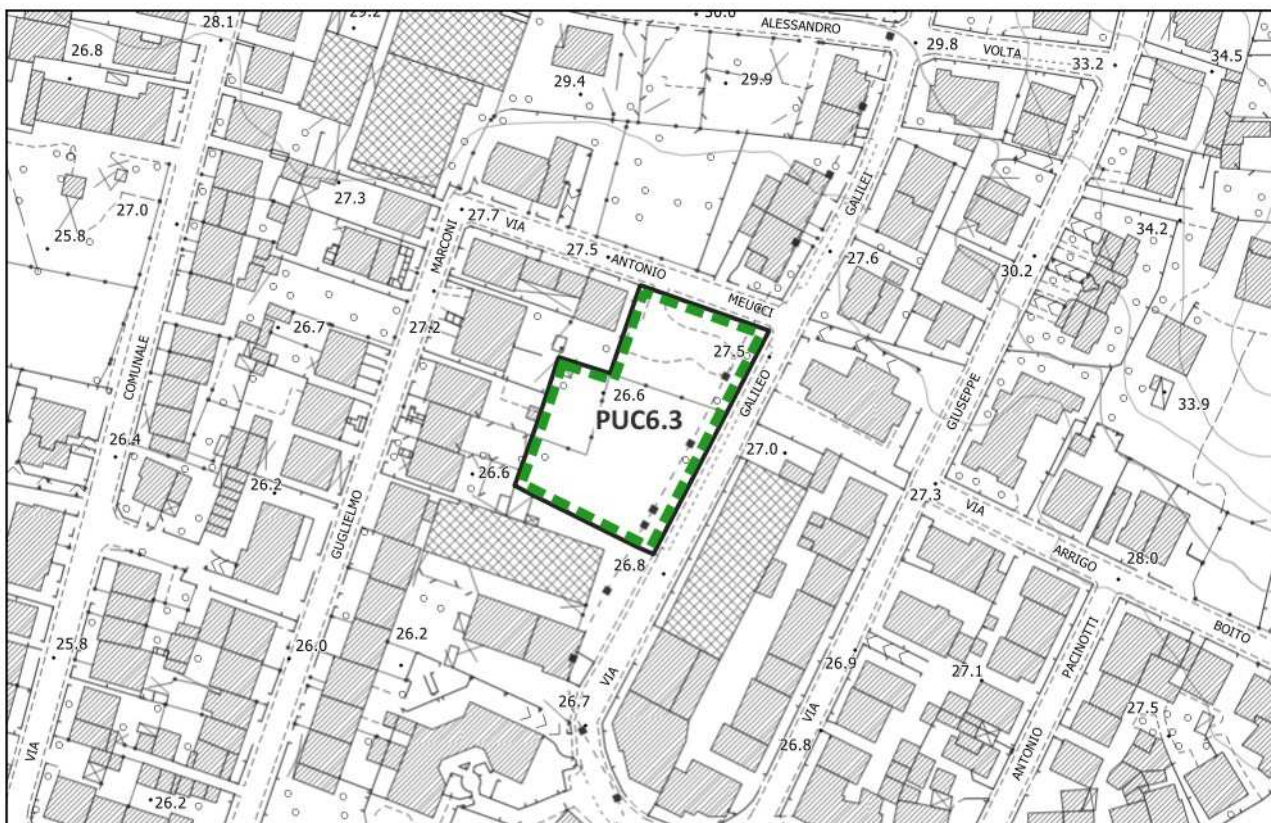
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.543 mq
SF – SUPERFICIE FONDARIA (af)	1.705 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 500 mq minimo
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2) 200 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Sovigliana, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

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

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- sistemazione dello spiazzo ad angolo tra Via G. Galilei e Via Antonio Meucci per realizzarvi un parcheggio pubblico per minimo 500 mq, e verde pubblico per minimo 200 mq. L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PRESCRIZIONI PIT**

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di PUC la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.33 m                  Livello TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: da moderata a molto severa                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

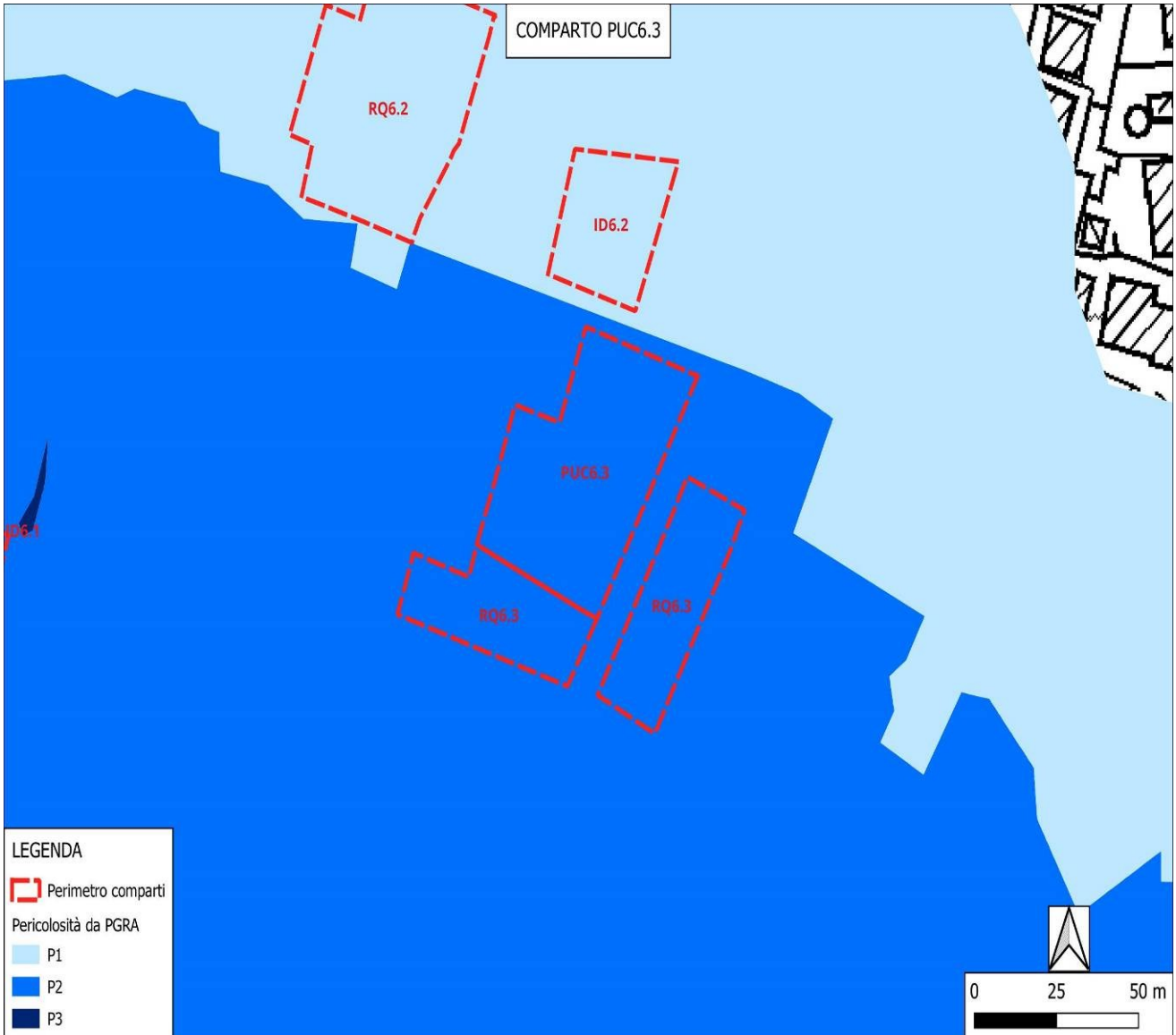
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P2
---	----

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

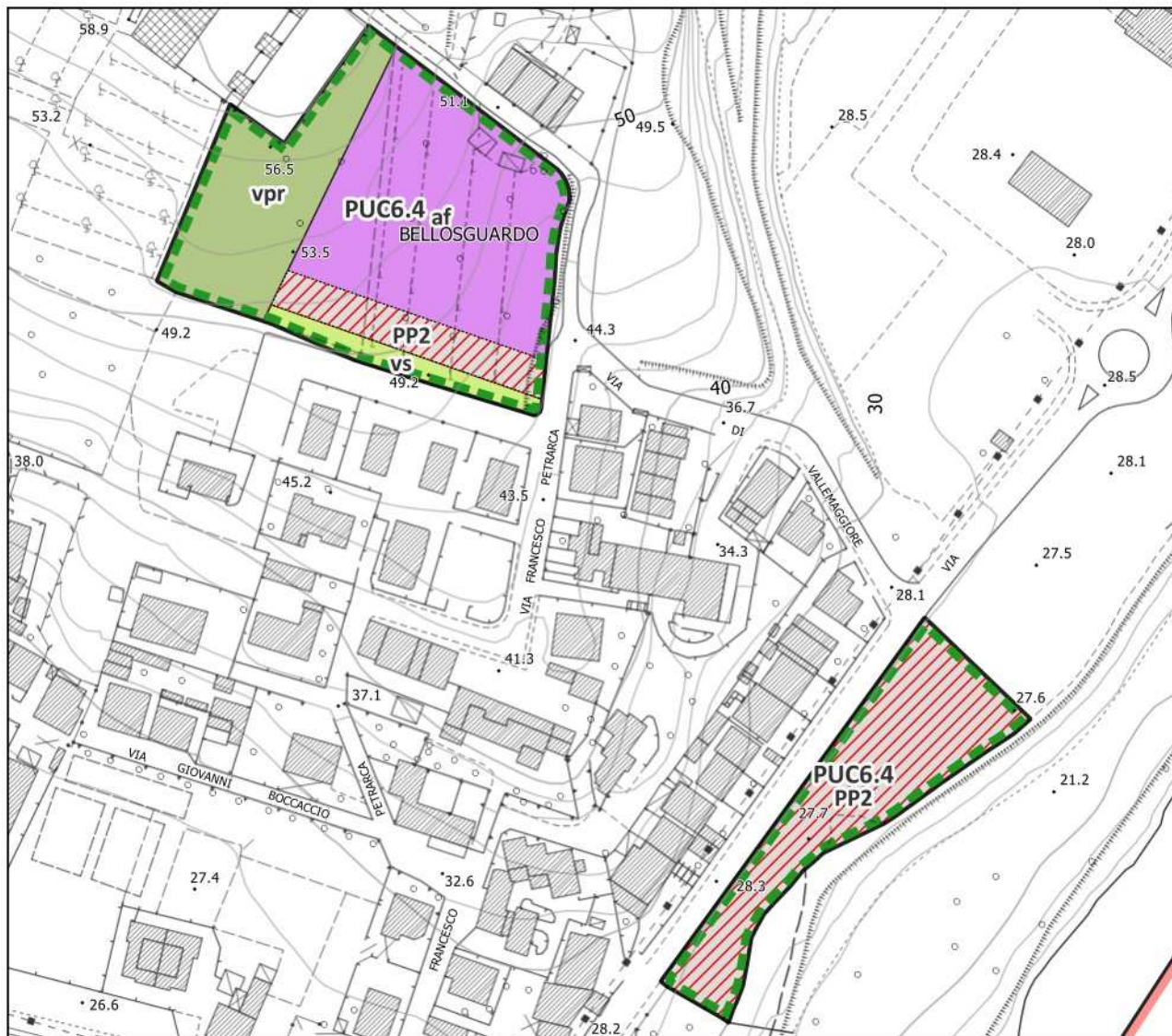
**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	
	<p>Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione si fa riferimento a quanto previsto all'art.11 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Nel caso in esame per la realizzazione dei nuovi fabbricati è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Per i nuovi fabbricati il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Per il verde pubblico non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 847 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>


*Comparto di trasformazione PUC 6.3*



UTOE 7	Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 6.4 Loc. Spicchio – Via Francesco Petrarca	






Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	10.888 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	6.472 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	960 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	700 mq minimo (Via Francesco Petrarca)

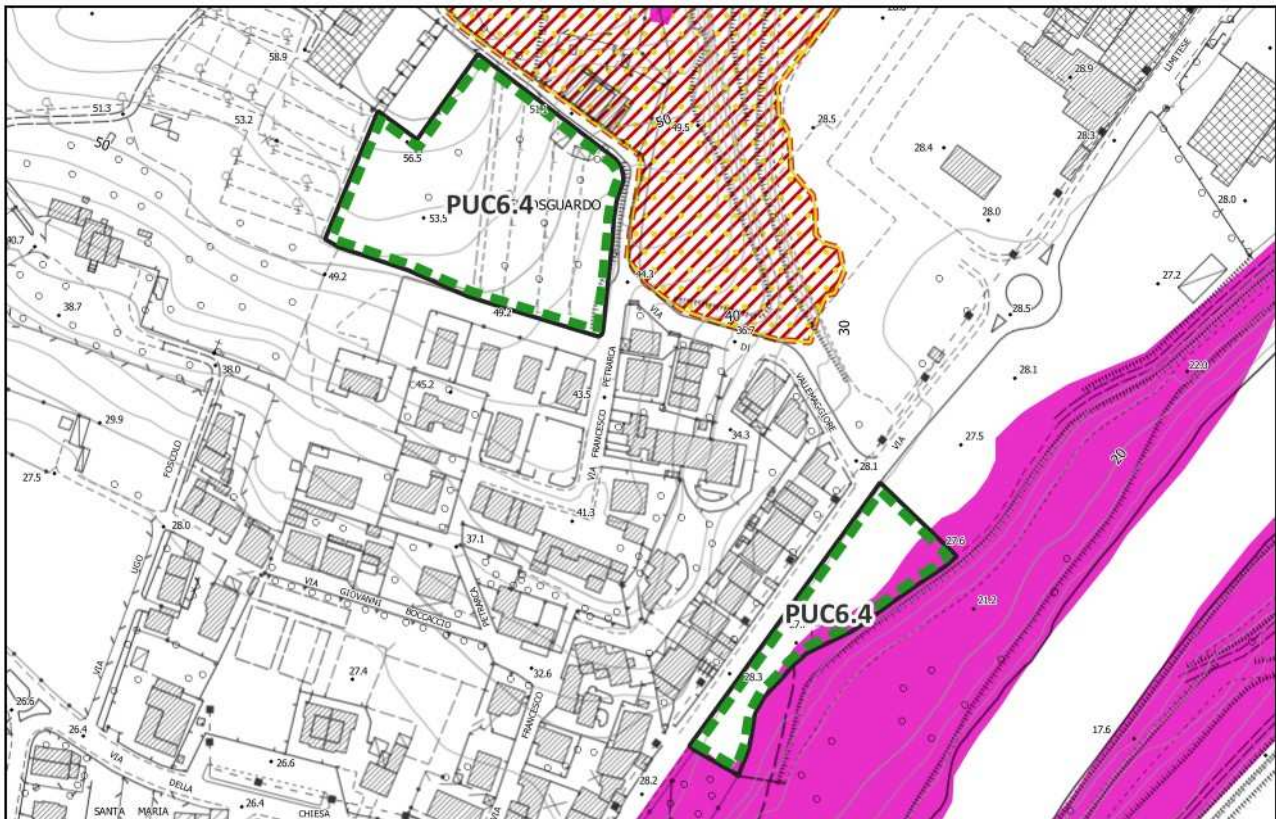
		2.500 mq minimo (Via Limitese)
--	--	--------------------------------

**ELEMENTI GRAFICI**

	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – verde privato
	verde stradale



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000



**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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Spicchio, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 960 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

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

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli lungo Via Francesco Petrarca;
- Sistemazione dell'area posta lungo Via Limitese per una superficie minima di 2.500 mq (minimo) da destinare a parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale in Via Francesco Petrarca è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le

---

-----  
finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

-----

Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

Il nuovo parcheggio pubblico lungo via Limitese non deve interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative sia del paesaggio circostante che del Fiume Arno.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c,1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto, sulla cui base valutare la necessità o meno di opere di presidio.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del vasto comparto.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>In sede di progetto del parcheggio mantenere fasce di rispetto fiume Arno ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Quota di esondazione TR 200 anni: 27.93 m.s.m.                  Battente TR 200 anni: nullo sulla porzione di comparto a Nord, pari a circa 30 cm laddove si ha battente sull'area destinata a parcheggio nella porzione del comparto a Sud.                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla sull'area adibita a nuova edificazione, da moderata a severa sull'area destinata a parcheggio nella porzione del comparto di valle</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Variabile da nulla (porzione comparto a Nord) a P2 (area parcheggio, porzione comparto Sud).
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per le aree caratterizzate da pericolosità idraulica ai sensi del PGRA nulla o P1 (porzione Nord del comparto) non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica ai sensi della LR 41/2018 e della Disciplina di PGRA.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio nella porzione Sud del comparto si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

Comparto di trasformazione PUC 6.4






UTOE 7	Tav. 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 6.5 Loc. Spicchio – Via Limitese	



Scala 1:1.000

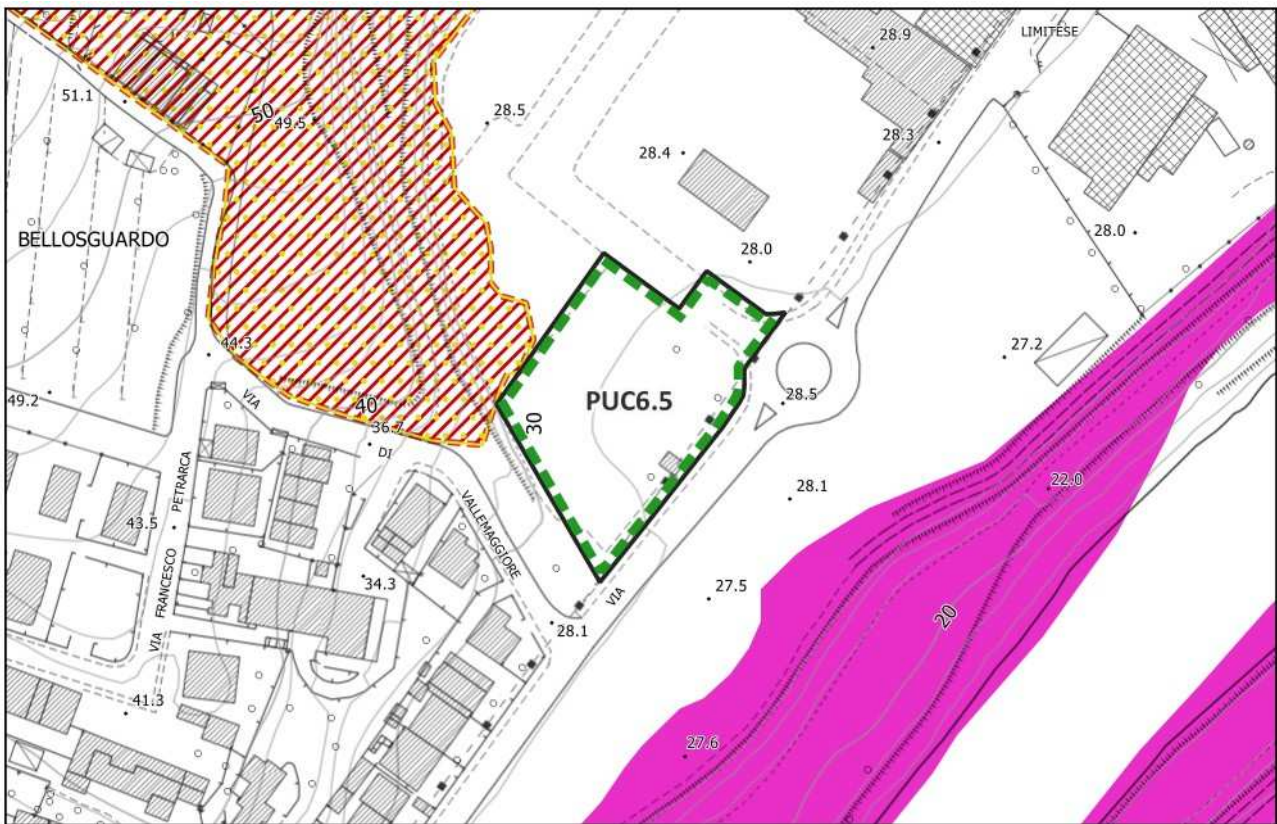
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.355 mq
F3.2 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO	1.398 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	55 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	servizi sociali e ricreativi

OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	F3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per servizi sociali e culturali.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione per **servizi sociali e culturali** di interesse pubblico per una **SE** massima di 1.000 mq nell'area indicata come "F3.2", **IC** pari al 55%, e una altezza massima **HF** di 8,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'accesso ai nuovi edifici dovrà avvenire dalla viabilità da sistemare e completare come indicato nella parte "opere pubbliche e convenzione" della presente scheda norma.

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

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- Sistemazione e completamento del tratto di viabilità di accesso all'area dalla rotatoria esistente. L'effettiva quantificazione delle opere viarie da realizzare sarà fatta in sede di 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. 51.1.2, delle NTA.

---



**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

**PRESCRIZIONI PIT**

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G2/G3 e G4 P4</b></p>	<p>Pericolosità geologica media G2 nella porzione pianeggiante di fondovalle: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.</p> <p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la limitata porzione tergo occidentale del comparto che circonda l'area di fondovalle: si tratta di un settore di scarpata con presenza di fenomeni franosi attivi (colate rapide) e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo. A tale settore risulta attribuita classe di pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata P4 nel PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3: ad una fascia intermedia fra i due settori sopra descritti rispettivamente in classe di pericolosità geologica G2 e G4.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S2/S4</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (<math>F_x</math>) &lt; 1.4 per l'area di fondovalle.</p> <p>Pericolosità sismica locale molto elevata S4: aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p><b>ASPETTI GEOLOGICI</b></p>	<p>Si preclude la possibilità edificatoria nel settore ricadente in classe di pericolosità geologica e geomorfologica G4/P4 in relazione al divieto di edificazione di cui all'art. 10 di cui alle Norme di Attuazione e Allegati del PAI del Bacino Nazionale del Fiume Arno ed alla mancata osservanza al momento della presente pianificazione dei criteri e delle indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Per la realizzazione dell'intervento nell'area classificata in pericolosità geologica G2, già a livello di PUC, si prescrivono specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.</p> <p>Si prescrive inoltre, al fine della salvaguardia da rischio geologico, la realizzazione di un'opera di difesa, anche in terra, del tipo "berma di contenimento" dei materiali che possano discendere e/o colare dalla scarpata retrostante l'area di insediamento, il cui dimensionamento (larghezza alla base ed in testa ed altezza) dipendano dalle previsioni dell'evento gravitativo atteso in relazione all'altezza della scarpata retrostante. Si prescrivono inoltre la corretta regimazione delle acque di monte che possano afferire al lotto ed al loro allontanamento dall'area in esame al fine di evitare il progredire degli eventi di dissesto e l'attività erosiva sul limite di scarpata e sulla sottostante acclive parete.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>Nessuna condizione di fattibilità per la realizzazione dell'edificato nel settore in classe di pericolosità sismica S2.</p> <p>Per la zona di verificata instabilità di versante attiva e relativa area di evoluzione devono effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante,</p>

	secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

### **SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

#### **QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

#### **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

#### **CRITERI DI FATTIBILITA'**

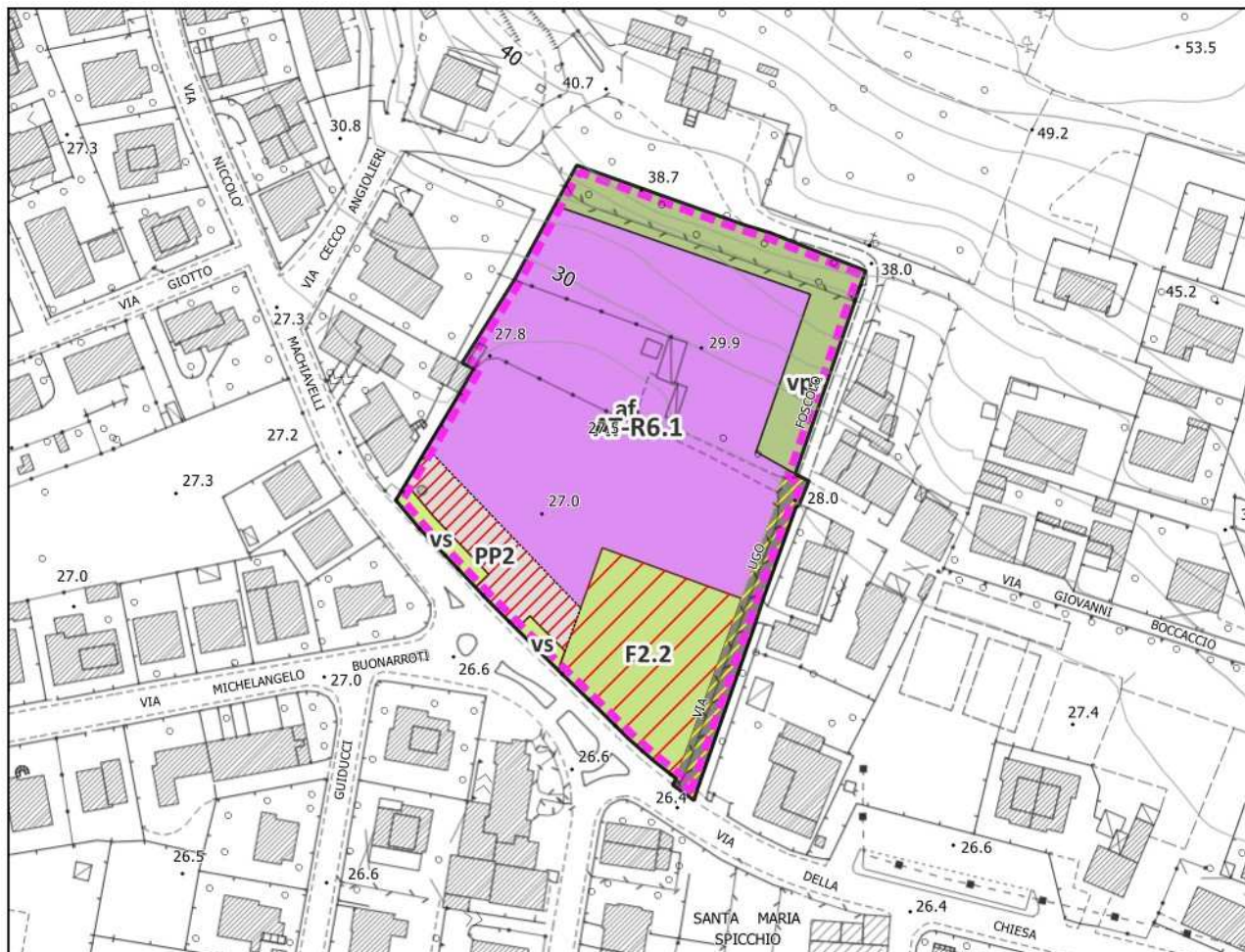
#### **PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 6.5






UTOE 2	Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT-R 6.1 Loc. Spicchio – Via Machiavelli – Via della Chiesa</b>	






Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	12.023 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	8.720 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	3.000 mq Riuso
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – duplex
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

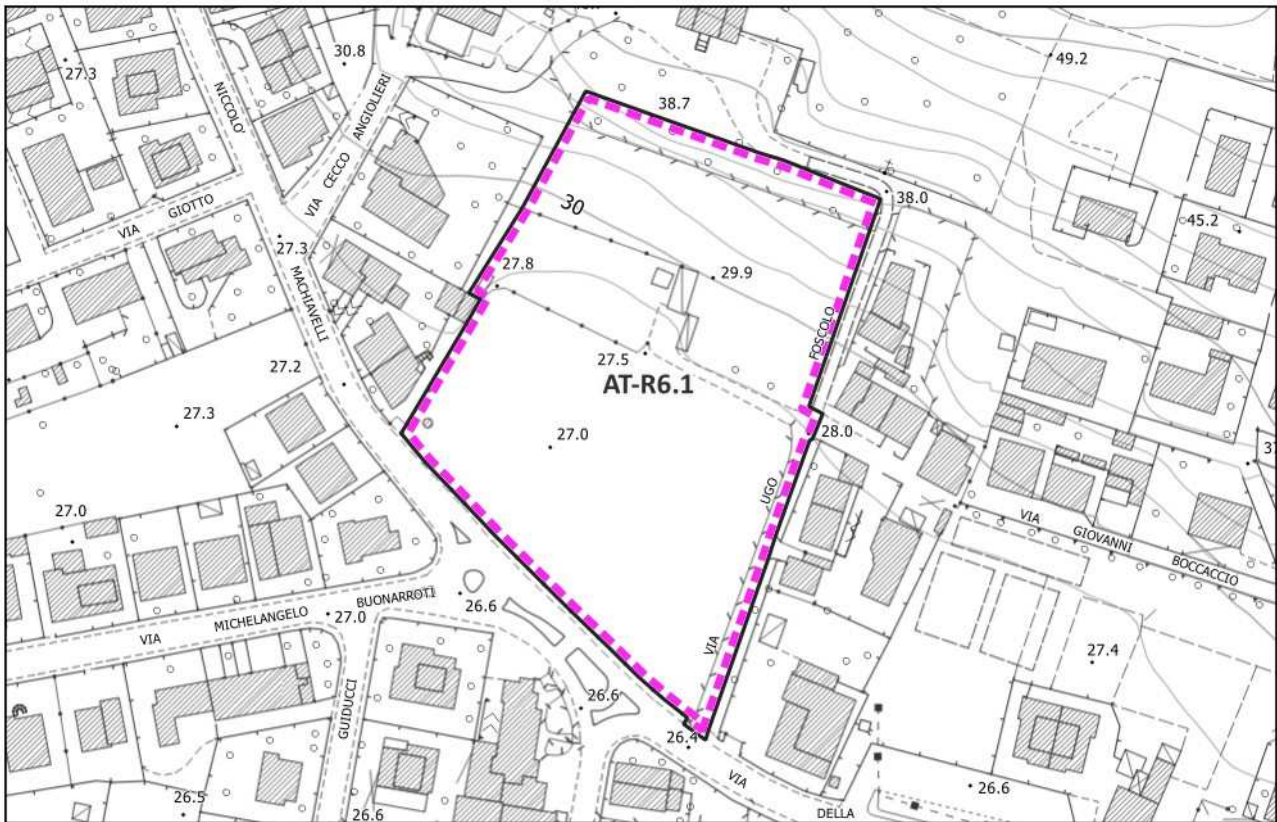
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	600 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)</b>	1.700 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**

	af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione
	vpr - Verde privato
	verde stradale



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.3 e 51.2 delle NTA, congiuntamente all'area oggetto della previsione **RQ-R 6.7** in loc. Spicchio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato dall'area **RQ-R 6.7** in località Spicchio.

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

- **S.E.** derivante da atterraggio di volumetrie = 3.000 mq
  - **IC** = 40%
  - **HF** = 7,00 ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare e/o Bifamiliare e/o duplex
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** 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. 51.2 delle NTA del P.O.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 600 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, lungo Via Machiavelli – Via della Chiesa;
- 1.700 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato;
- sistemazione e allargamento di Via Ugo Foscolo, di larghezza non inferiore a 6,0 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione. La sistemazione della viabilità dovrà inoltre garantire la tutela dei cipressi esistenti i quali dovranno essere spostati al nuovo limite della viabilità da realizzare.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde pubblico di progetto (F2.2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.3, delle NTA.

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

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

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

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

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di realizzazione degli interventi: a titolo esemplificativo dovranno essere dettagliati gli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

-----

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

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

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

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2 per la maggior parte del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitata porzione sul margine settentrionale del lotto: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti nella porzione pedecollinare è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di Piano Attuativo, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto, in particolare sui fronti di scavo in caso di previsione di locali interrati, da cui discendere le considerazioni del caso.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del vasto comparto.
-------------------------------------	--

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

### QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.42 m                  Quota di esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm;                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: variabile, da moderata a molto severa.                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità ai sensi del PGRA variabile da P1 a P2 e P3.
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

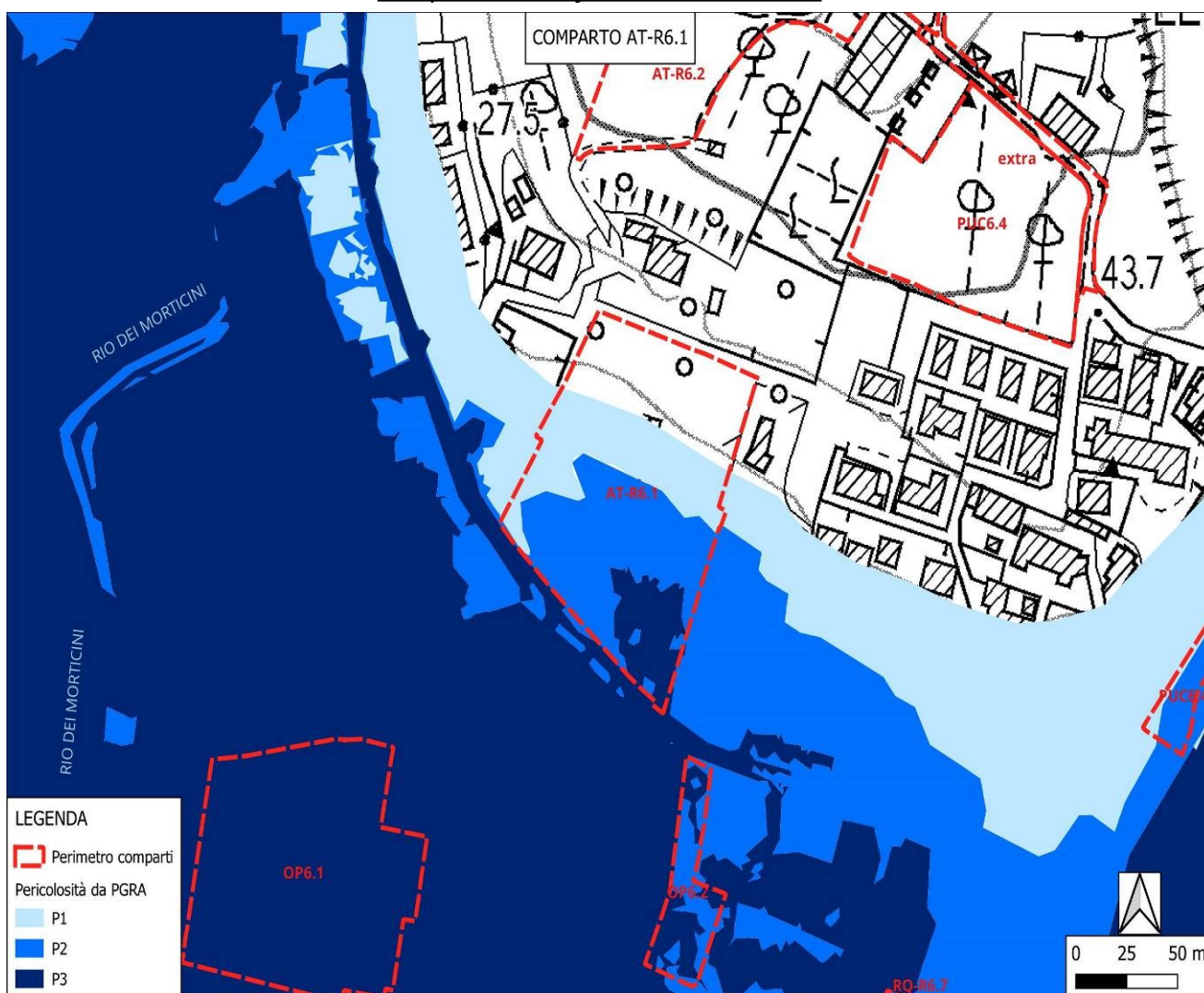
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per le aree in P1 o pericolosità idraulica ai sensi del PGRA nulla non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della LR 41/2018 e della Disciplina di PGRA.</p> <p>Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione si fa riferimento a quanto previsto all'art.11 della LR 41/2018. I nuovi fabbricati non potranno essere posizionati in aree in P3 a magnitudo severa o molto severa. Per i fabbricati posti in aree P2 od in aree P3 a magnitudo moderata è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Per i nuovi fabbricati il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>Per le aree a verde non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13</p>
--------------------------	--

della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.

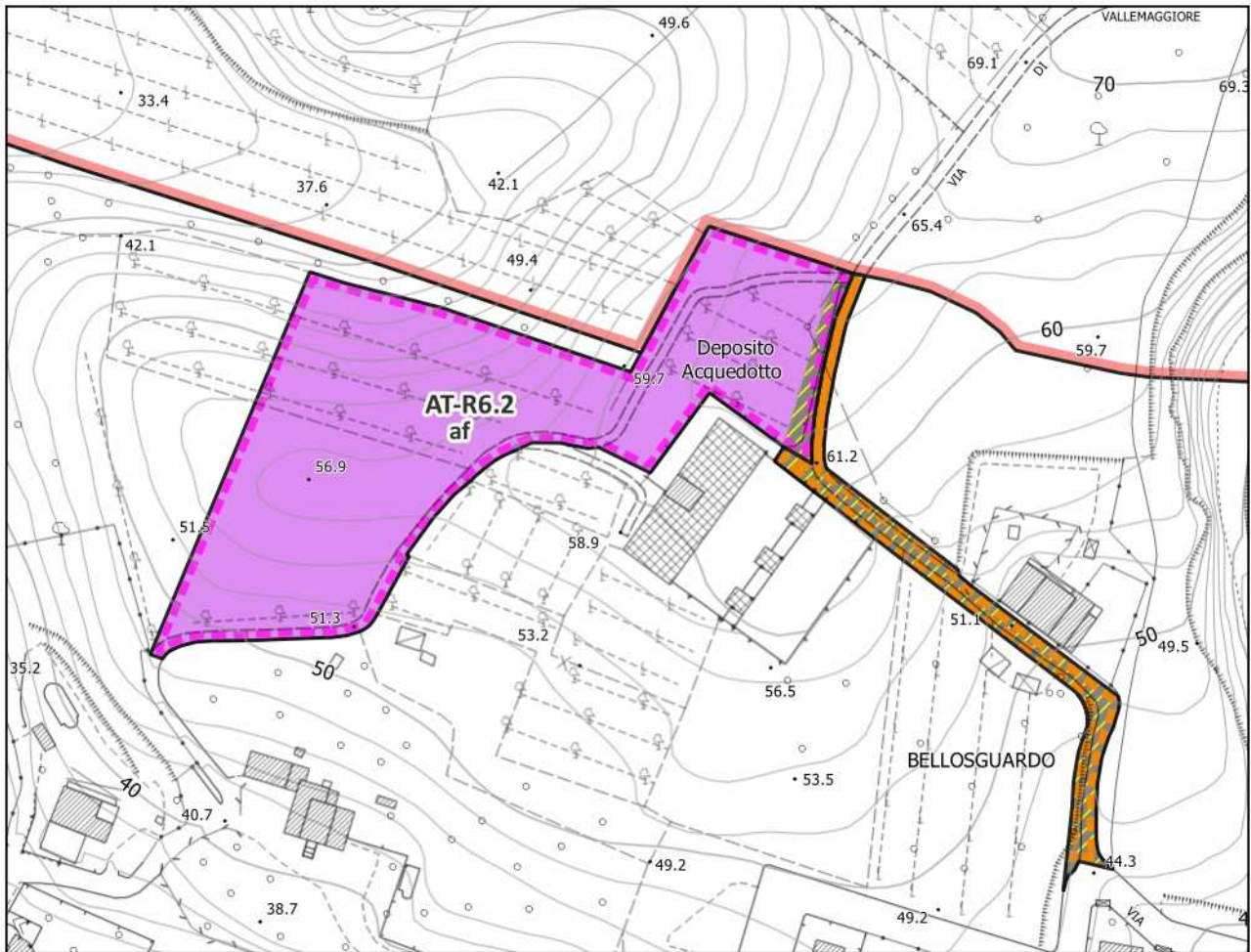
I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 2392 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

Comparto di trasformazione AT-R 6.1






<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT-R 6.2 Loc. Spicchio – Via Francesco Petrarca</b>	



**Scala 1:2.000**

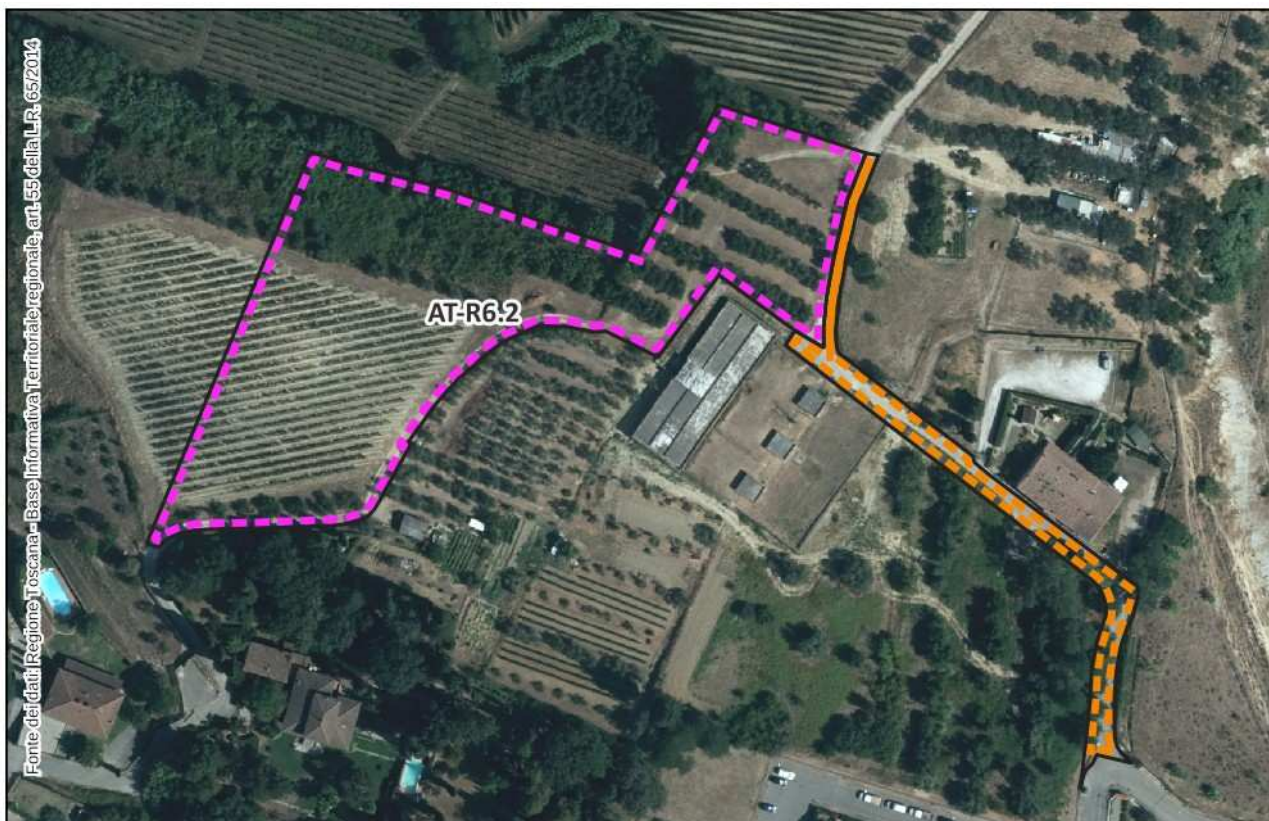
<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	9.196 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	8.877 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	3.000 mq Riuso
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – duplex
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>OPERE PUBBLICHE E OPERE EXTRACOMPARTO</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Quantità minima prevista all’art. 20 del PO
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>AREA EXTRACOMPARTO</b>	

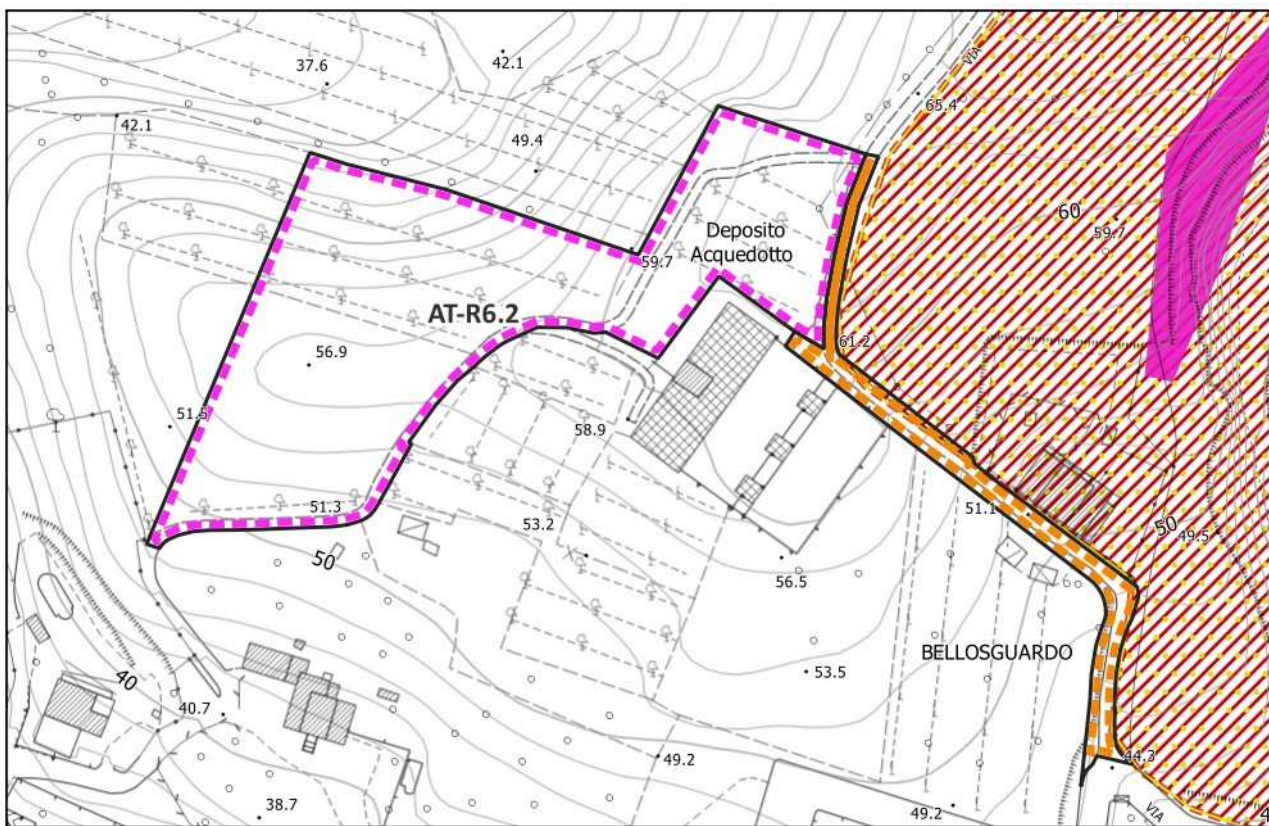
**ELEMENTI GRAFICI**



af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.3 e 51.2 delle NTA, congiuntamente all'area oggetto della previsione **RQ-R 2.1** in loc. Vitolini.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato dall'area **RQ-R 6.7** in località Vitolini. L'intervento persegue inoltre l'obiettivo del P.S.I.T.C. che ha individuato la stessa all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014.

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

- **S.E.** derivante da atterraggio di volumetrie = 3.000 mq
  - **IC** = 40%
  - **HF** = 7,00 ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare e/o Bifamiliare e/o duplex
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** 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. 51.2 delle NTA del P.O.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

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

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati adattandosi alla morfologia del luogo; le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con il contesto rurale al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

---



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

**OPERE PUBBLICHE,  
OPERE  
EXTRACOMPARTO  
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, anche quelle indicate come extracomparto previa acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione:

- Sistemazione e ampliamento di Via Francesco Petrarca come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- Parcheggi pubblici per un quantitativo previsto da legge in accordo all'art. 20 delle NTA del PO, da individuarsi in fase di redazione del Piano Attuativo.

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. 51.1.2, delle NTA.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

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

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di realizzazione degli interventi: a titolo esemplificativo dovranno essere dettagliati gli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

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

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

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di Piano Attuativo, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto, sulla cui base valutare la necessità o meno di opere di presidio.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive

inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del vasto comparto.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

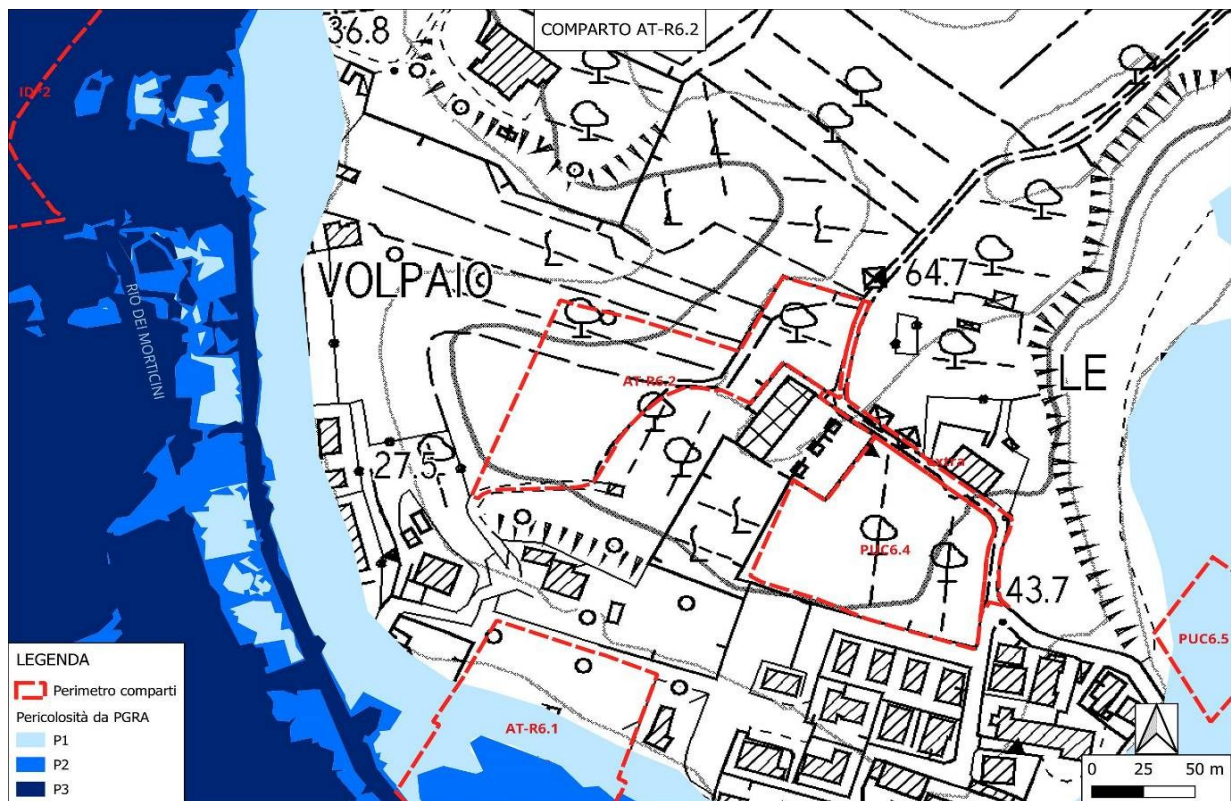
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione AT-R 6.2*








UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 6.1</b> Loc. Sovigliana – Fattoria di Sovigliana	



Scala 1:1.000

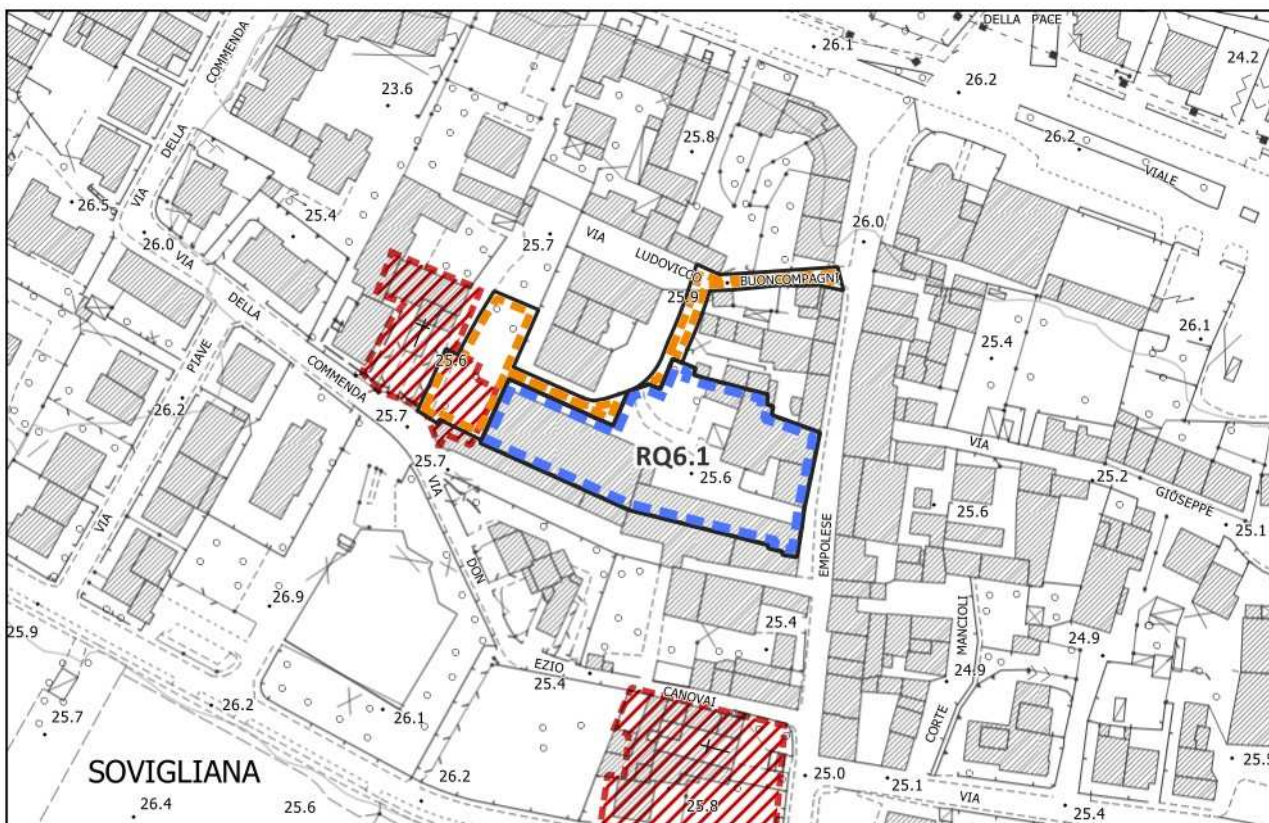
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.541 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	2.412 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.810 mq comprensiva della SE esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE E OPERE EXTRACOMPARTO		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione
	AREA EXTRACOMPARTO	

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	verde stradale



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva della Fattoria di Sovigliana in Via Empolese, nonché delle sue pertinenze e edifici annessi, oltre al riaménagement della viabilità locale.

L'intervento prevede il recupero complessivo del fabbricato, con anche demolizione e ricostruzione per una SE massima di 1.810 mq comprensiva della SE esistente, con destinazione residenziale, mantenendo l'altezza del fronte massimo (HF) pari a quella esistente.

Nel caso del fabbricato principale della Villa posto lungo Via Empolese, in caso di demolizione ne dovrà essere attuata la fedele ricostruzione al fine di preservare il valore identitario della stessa dato anche dall'allineamento del tessuto insediativo lungo la viabilità.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi consentiti dalla scheda censimento del P.E.E..

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuto l'allineamento dei fabbricati lungo Via Empolese quale valore storico-architettonico e formale da tutelare. Anche in caso di completa demolizione del fabbricato, la ricostruzione dovrà prevedere l'allineamento esistente prima della demolizione.

L'intervento dovrà garantire l'individuazione dei parcheggi privati a servizio delle abitazioni da realizzare per una quantità prevista dalla normativa generale.

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.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

-----  
**OPERE PUBBLICHE,** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di  
-----

**OPERE EXTRACOMPARTO E CONVENZIONE** interesse pubblico da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale, anche quelle indicate come extracomparto previa acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione:

- realizzazione di un collegamento viario carrabile tra Via Empolese e Via della Commenda come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale e della viabilità di progetto (anche extracomparto) è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del Piano di Recupero, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse.

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S3</b>	Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di P.d.R. la realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione in caso si riscontrino condizioni di classe di indagine 4 di cui al DPGR n. 1/R/2022.



<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica sulla qualità dei suoli in relazione alla destinazione finale dell'area.
-------------------------------------	--

### SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.13 m          Quota di esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm          Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa          Franco di sicurezza: 0.50 m          Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P2
---	----

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Laddove a piano terra sia prevista la realizzazione di unità con funzioni residenziali (o comunque adibite a pernottamento), non classificabili come superfici accessorie, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 50 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità (per cui dovranno necessariamente tenersi presenti le esigenze di raccordo con l'esistente) e dei parcheggi si può fare riferimento all'articolo 13, rispettivamente comma 2 e 4 lettera b), della LR 41/2018. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area a parcheggio e sulla nuova viabilità dovrà essere disposta idonea</p>
--------------------------	--

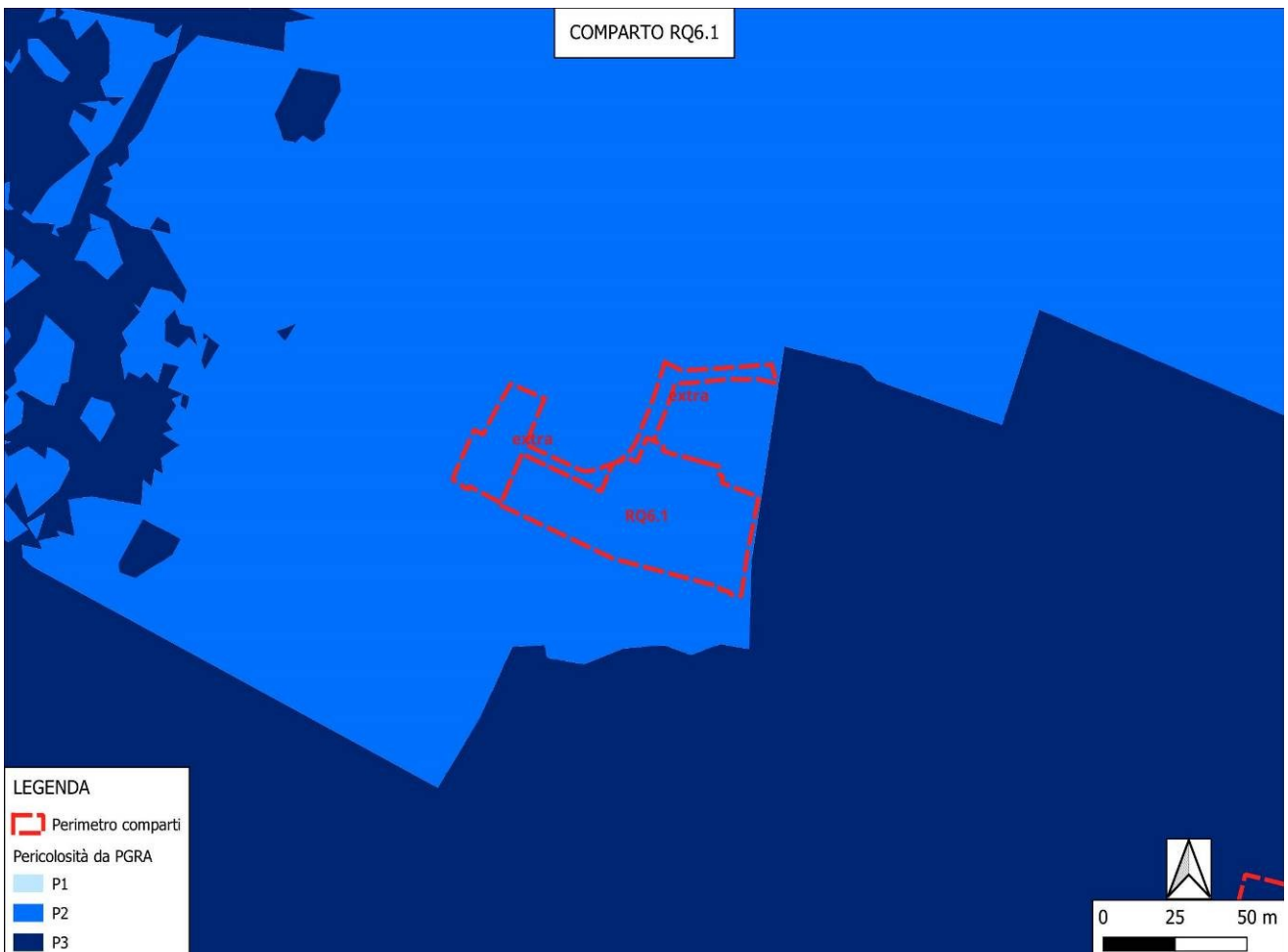
cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.

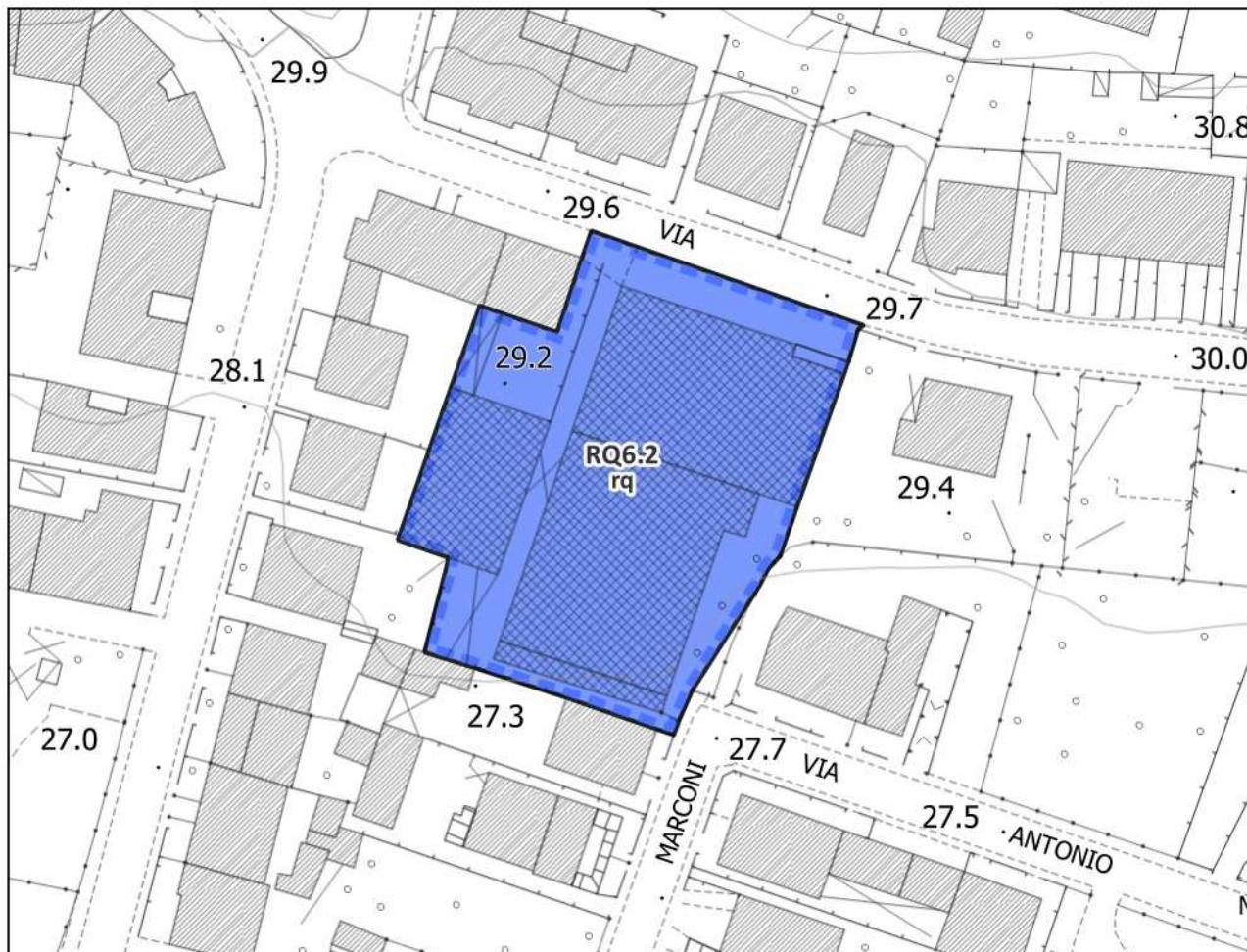
I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 2876 m<sup>3</sup>. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

### Comparto di trasformazione RQ 6.1



UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 6.2 Loc. Sovigliana – Via Alessandro Volta	



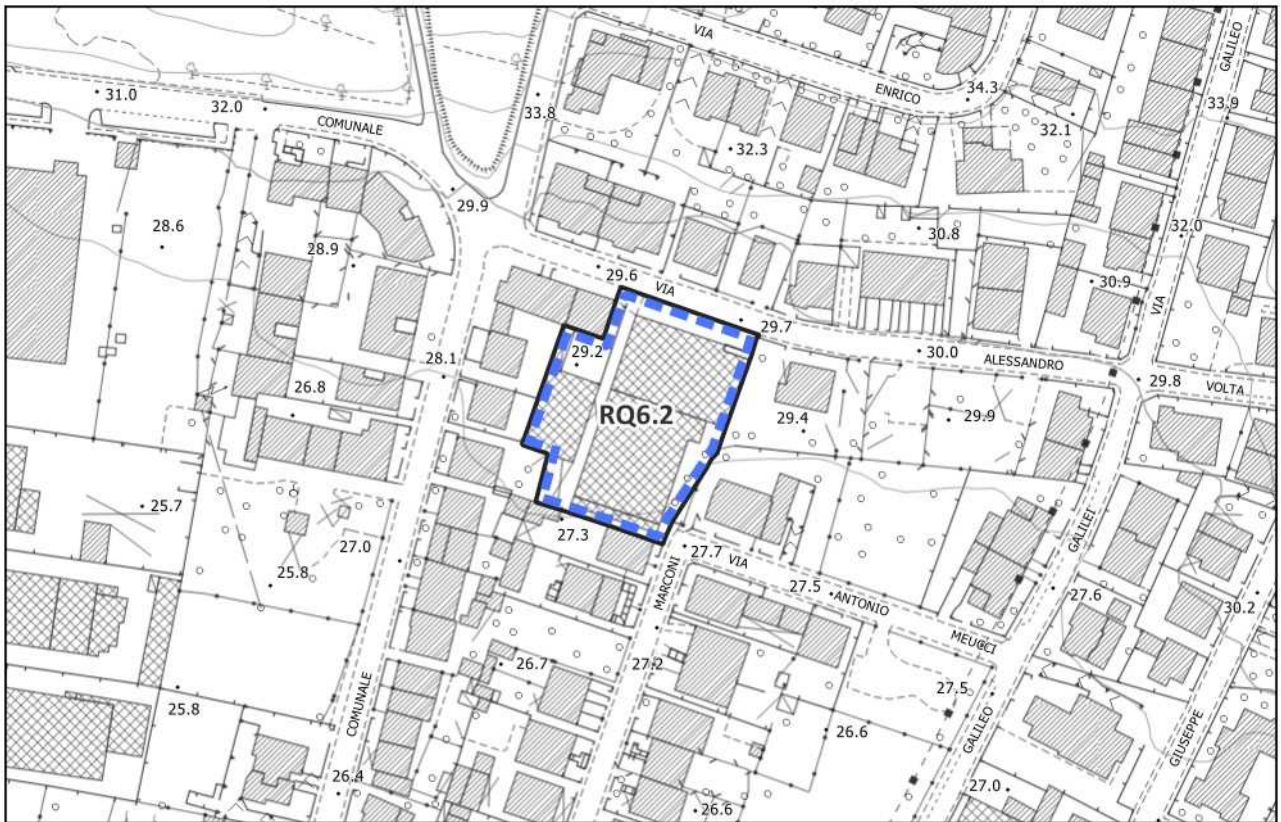
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	2.650 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (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
- a) 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area;
  - b) Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture incongrue rispetto al contesto residenziale circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

---

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

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.  
Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata

---

-----  
presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio d'Ansano</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

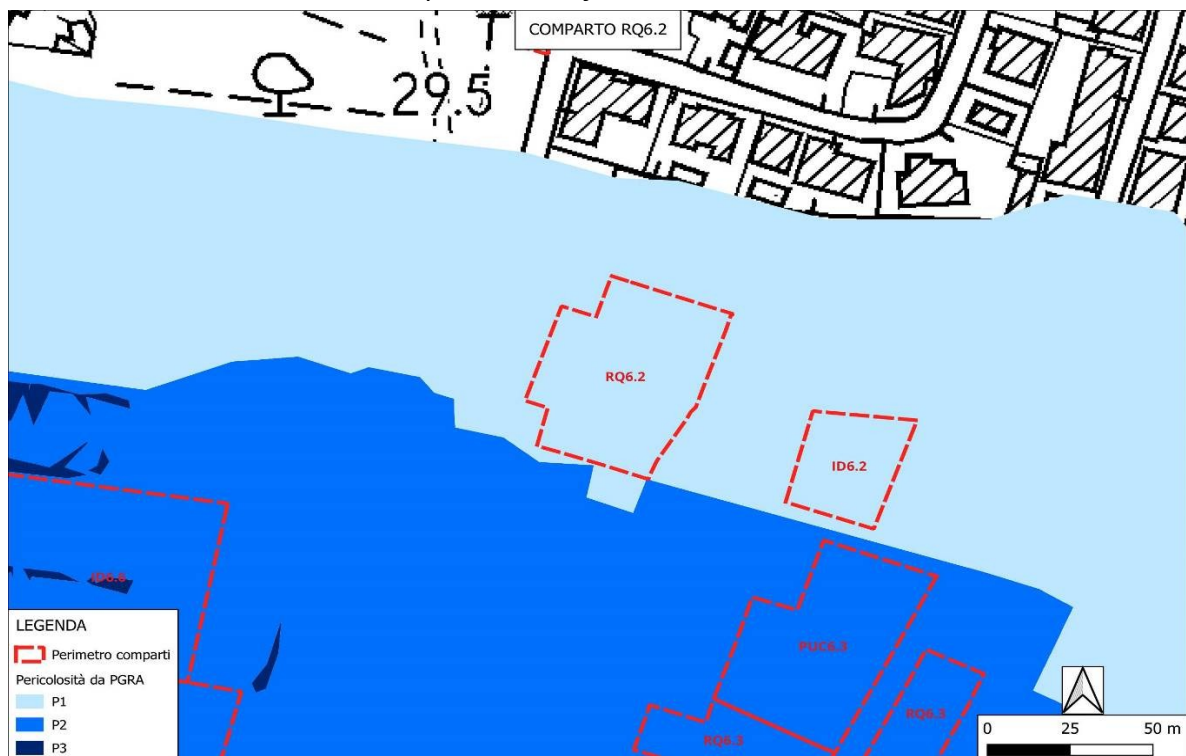
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione RQ 6.2*








UTOE 7	Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 6.3</b> Loc. Sovigliana – Via G. Galilei	



Scala 1:1.000

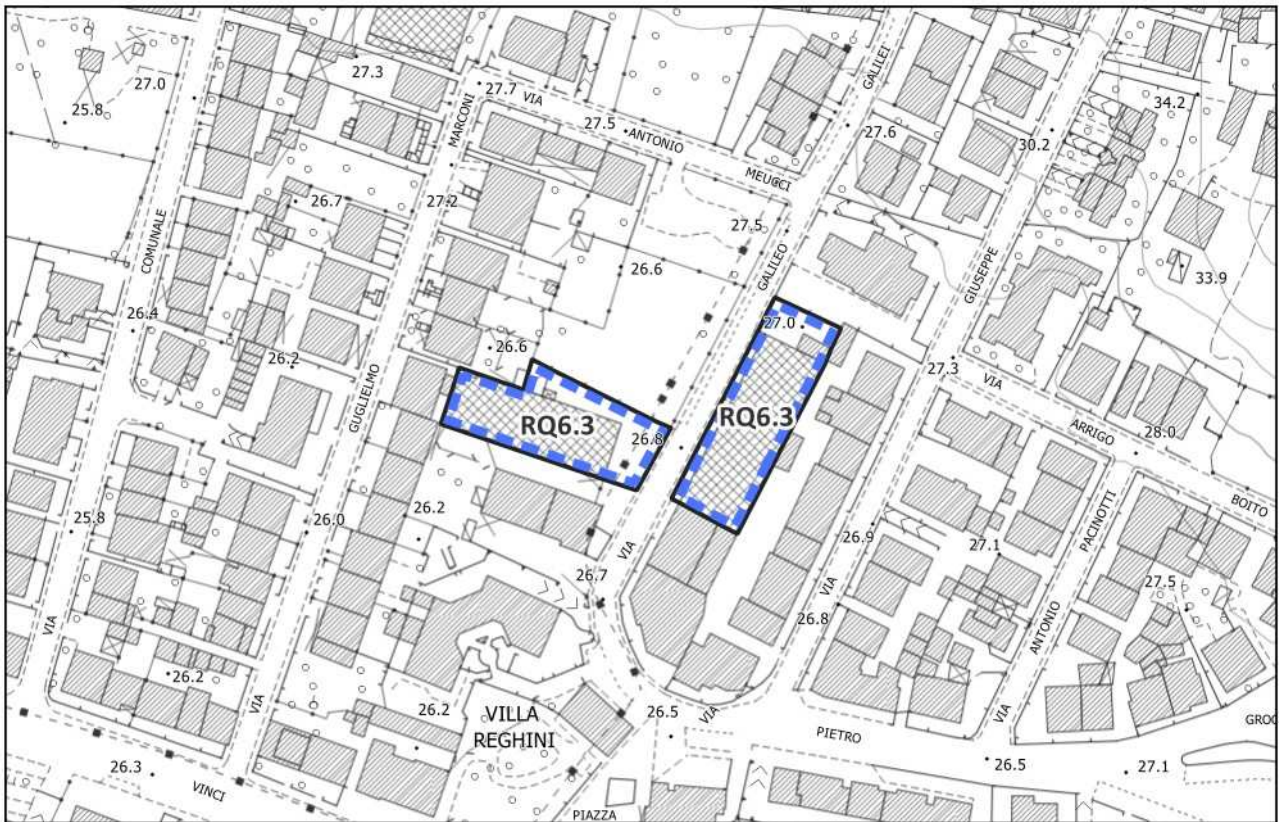
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.095 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	1.188 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari a quella del fabbricato adiacente posto a sud
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	800 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
 rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso	
 vpr – verde privato	



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda il recupero dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture incongrue rispetto al contesto residenziale circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva dei fabbricati esistenti tramite:

- demolizione del fabbricato posto a ovest della viabilità esistente e recupero della **SE** in accorpamento del fabbricato esistente posto a est della viabilità esistente.
- Sopraelevazione, anche a seguito di demolizione o parziale demolizione e ricostruzione, del fabbricato posto a est della viabilità esistente per una altezza del fronte massima **HF** pari a quella del fabbricato adiacente posto a sud.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" 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:

- 800 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, da ricavarsi al posto del fabbricato oggetto di demolizione posto a ovest della viabilità 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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PRESCRIZIONI PIT**

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni :0.22 m su porzione EST; 0.54 m su porzione Ovest</p> <p>Livello TR 200 anni: 27.35 m slm</p> <p>Magnitudo Idraulica LR 41/18: da moderata a molto severa</p> <p>Franco di sicurezza: 0.50 m</p> <p>Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P2
---	----

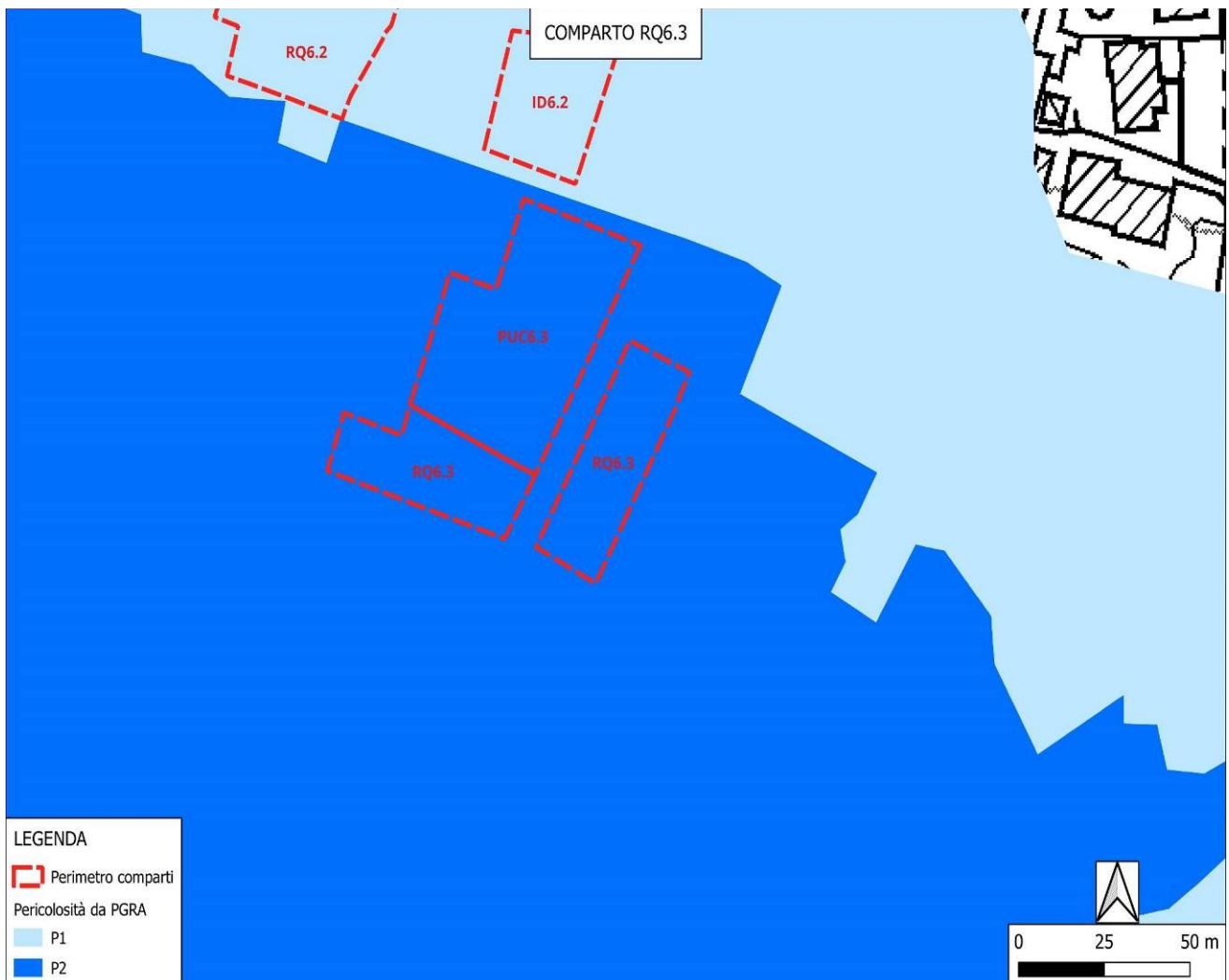
**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Laddove sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 50 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p>
--------------------------	--

I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 849 m<sup>3</sup>. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.  
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

Comparto di trasformazione RQ 6.3



UTOE 7	Tav. 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 6.4 Loc. Sovigliana – Via Fabio Filzi	

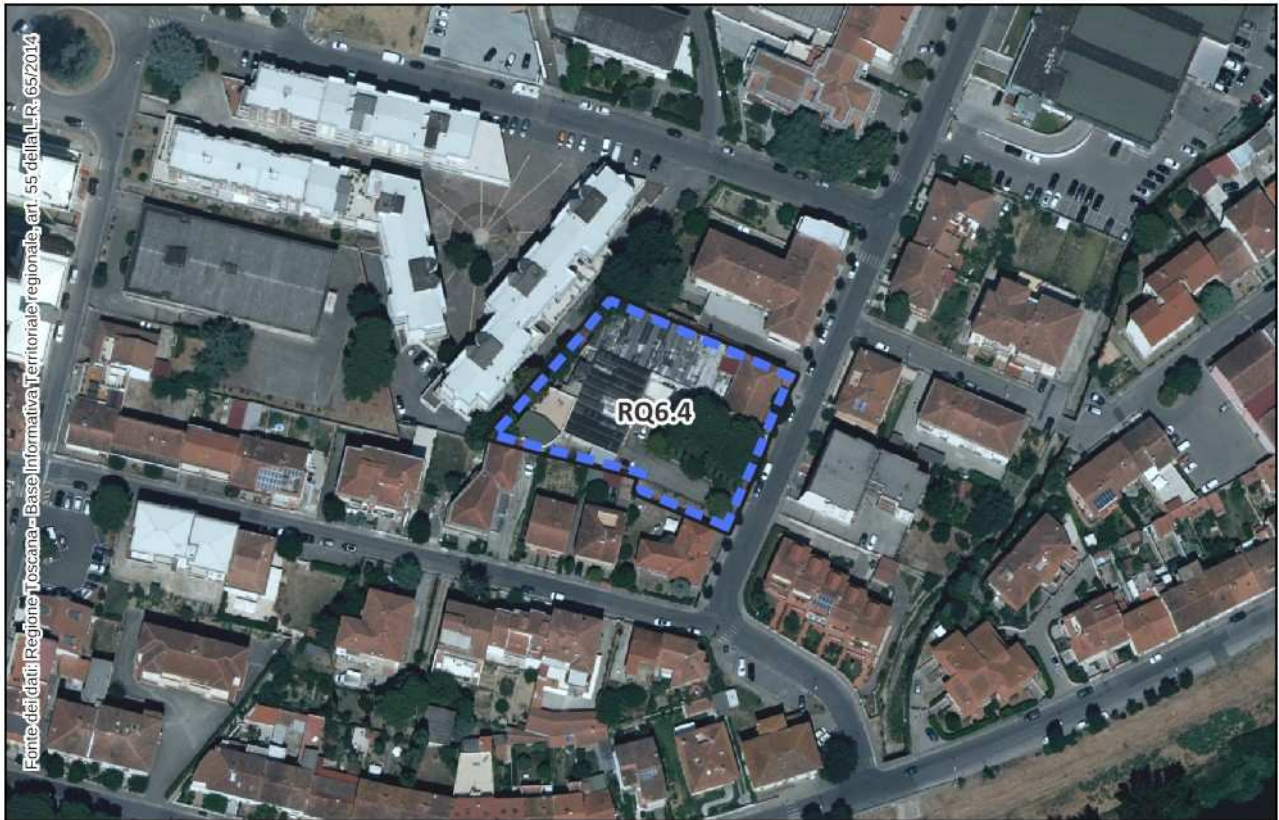


Scala 1:1.000

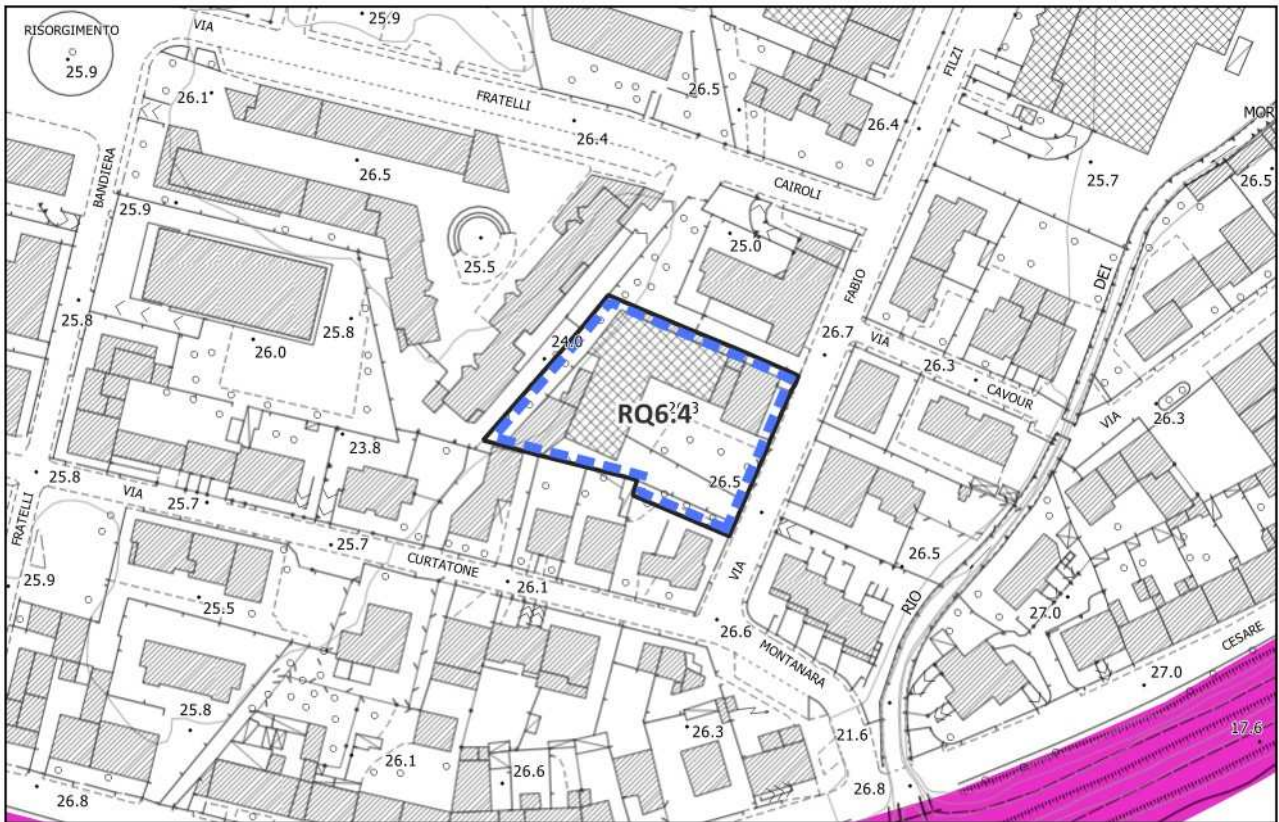
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	2.807 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	13,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso





Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite
- D'ATTUAZIONE**
- a) 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area;
  - b) Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture incongrue rispetto al contesto residenziale circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 13,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

---

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

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.  
Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata

---

-----  
presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.95 m                  Livello TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente molto severa, con zone a magnitudo moderata o severa sul bordo settentrionale del comparto.                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

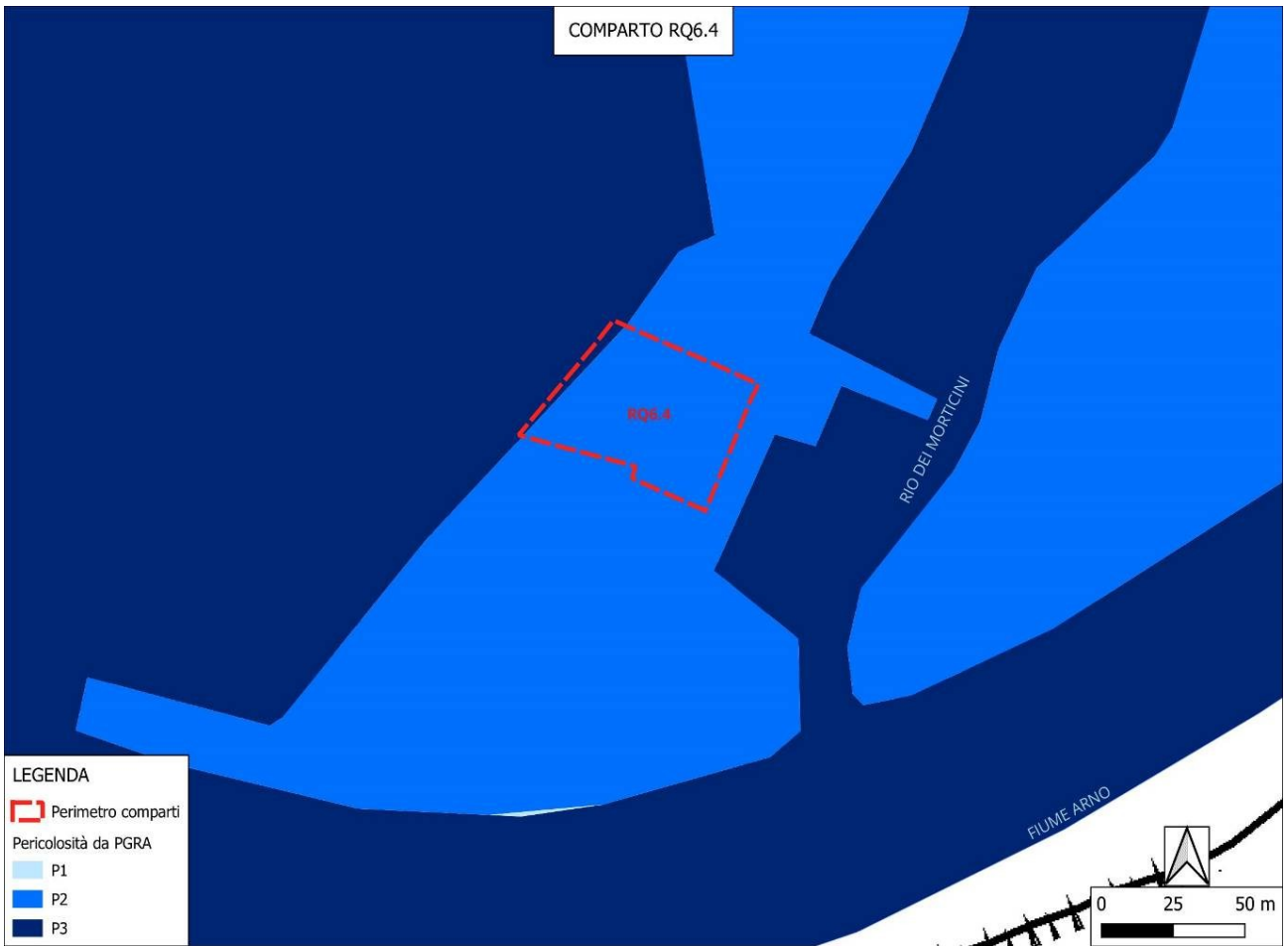
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente P2, P3 in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto.
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

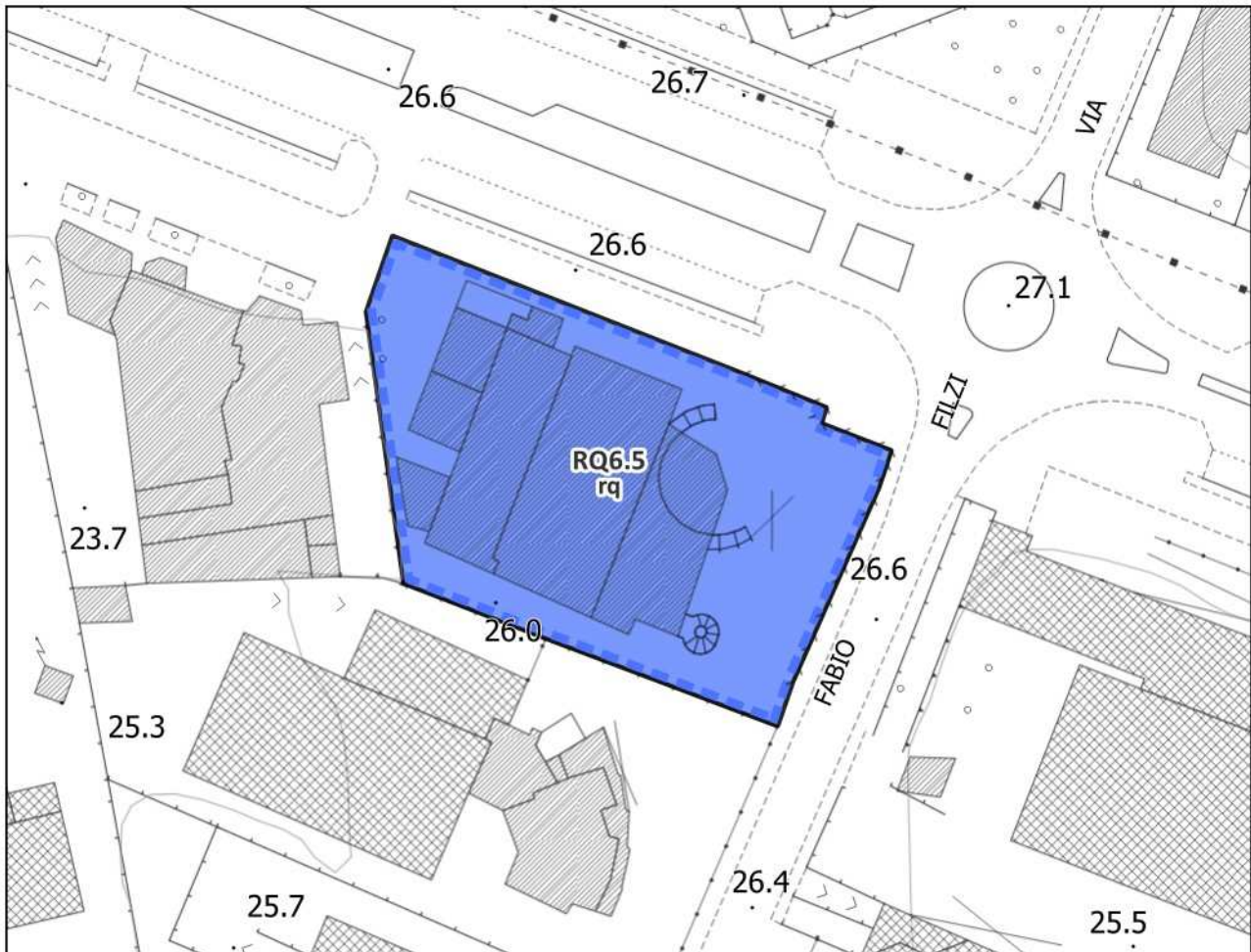
### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Laddove sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 50 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.</p> <p>L'area del comparto posta in P3 non dovrà essere interessata dalla presenza di fabbricati.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 2678 m<sup>3</sup>. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

*Comparto di trasformazione RQ 6.4*



<b>UTOE 7</b>	Tav. 3.9 – 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 6.5</b> Loc. Sovigliana – Viale Palmiro Togliatti	



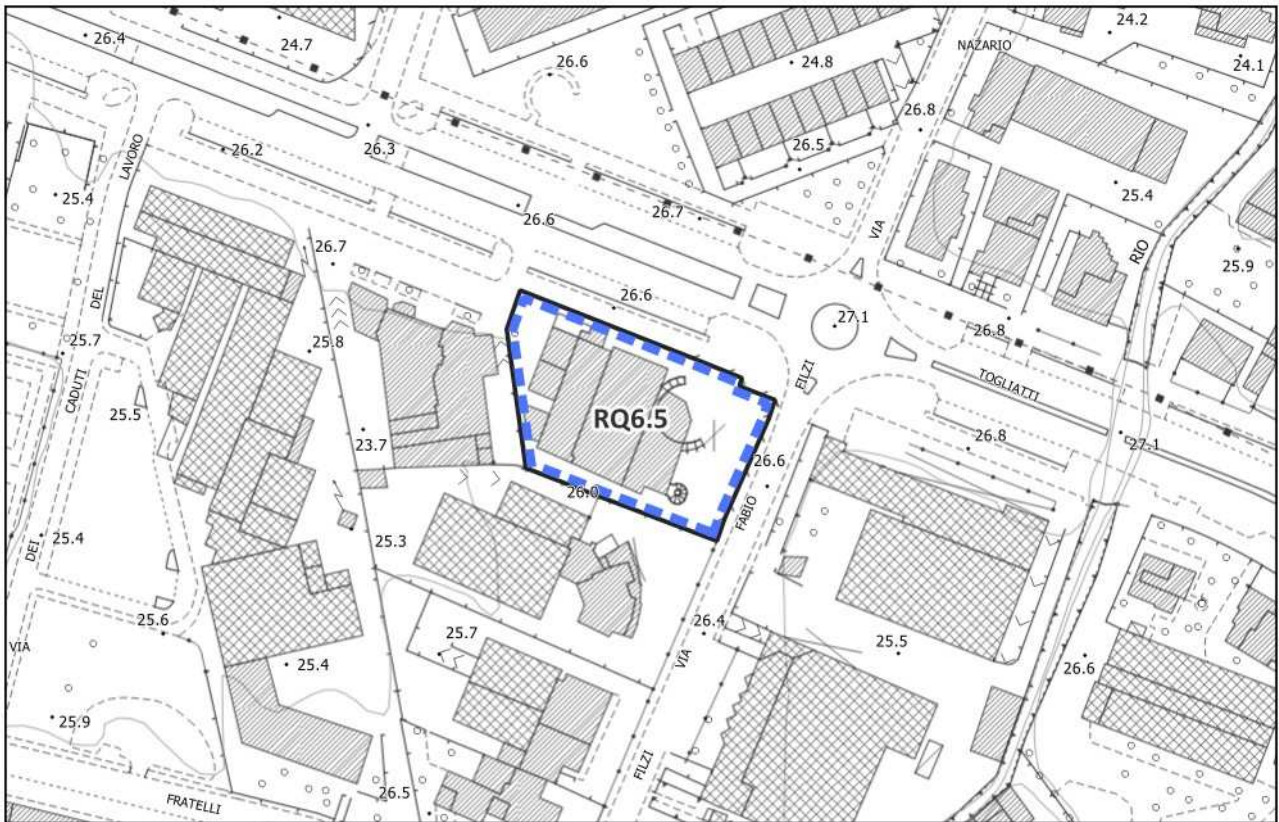
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	2.803 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	15,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, servizi

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture in abbandono che costituiscono un attuale degrado per il contesto urbano circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, servizi, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 15,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria senza possibilità di frazionamento delle unità immobiliari e senza ampliamenti.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici potranno avere caratteristiche formali moderne, ben contestualizzate rispetto al viale Palmiro Togliatti e alla varietà di funzioni e linguaggi formali che si attestano su di esso.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Per il calcolo dello standard a parcheggio per la sosta di relazione necessario alla tipologia di attività da insediare come indicato all'art. 20.3 delle NTA del POC, si richiama quanto previsto all'art. 30.4.3, comma 6 delle NTA del POC.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili

-----

-----  
finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

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

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

### QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.88 m                  Livello TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente moto severa, severa in aree marginali del comparto.                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

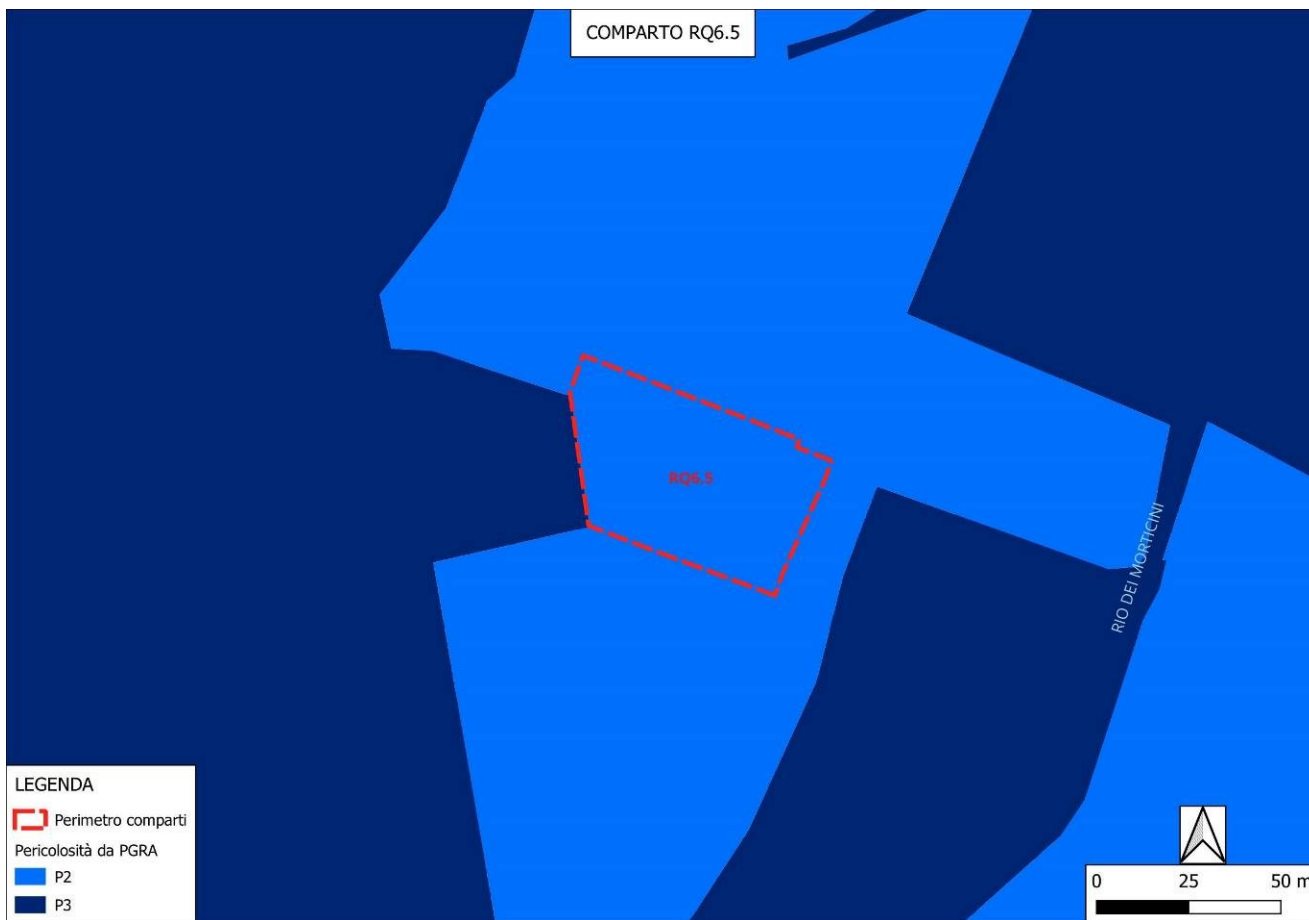
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P2
---	----

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Laddove sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 50 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 2452 m<sup>3</sup>. L'entità dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

Comparto di trasformazione RQ 6.5



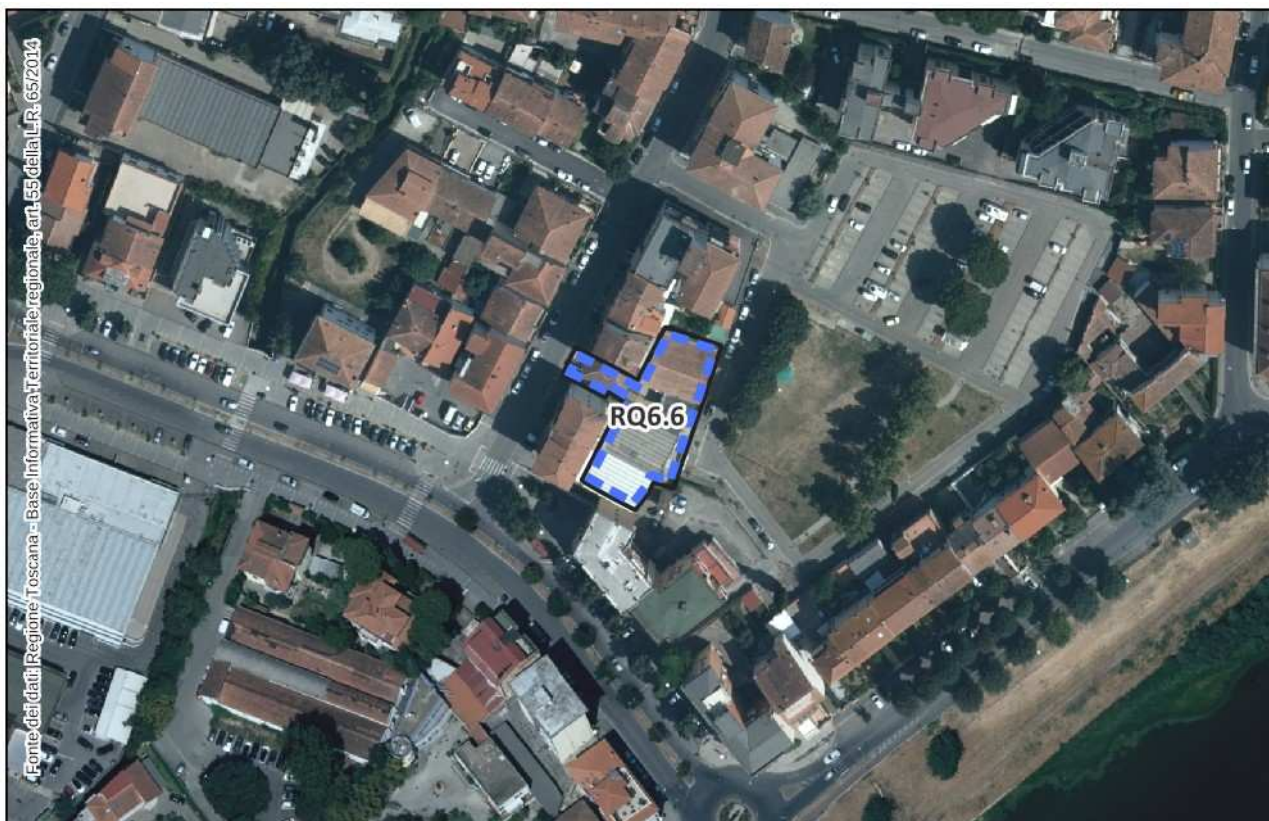
<b>UTOE 7</b>	<b>Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 6.6</b> Loc. Sovigliana – Via Nino Bixio	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	1.033 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	13,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite
- D'ATTUAZIONE**
- a) 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. 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area;
  - b) Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture incongrue rispetto al contesto residenziale circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 13,00 ml.

Al piano terra dovranno essere previste destinazioni accessorie diverse dalla residenza.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

---

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

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**MITIGAZIONI ED** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale

---



-----  
**ADEGUAMENTI** adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.84 m                  Livello medio TR 200 anni: 27.35 m slm;                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

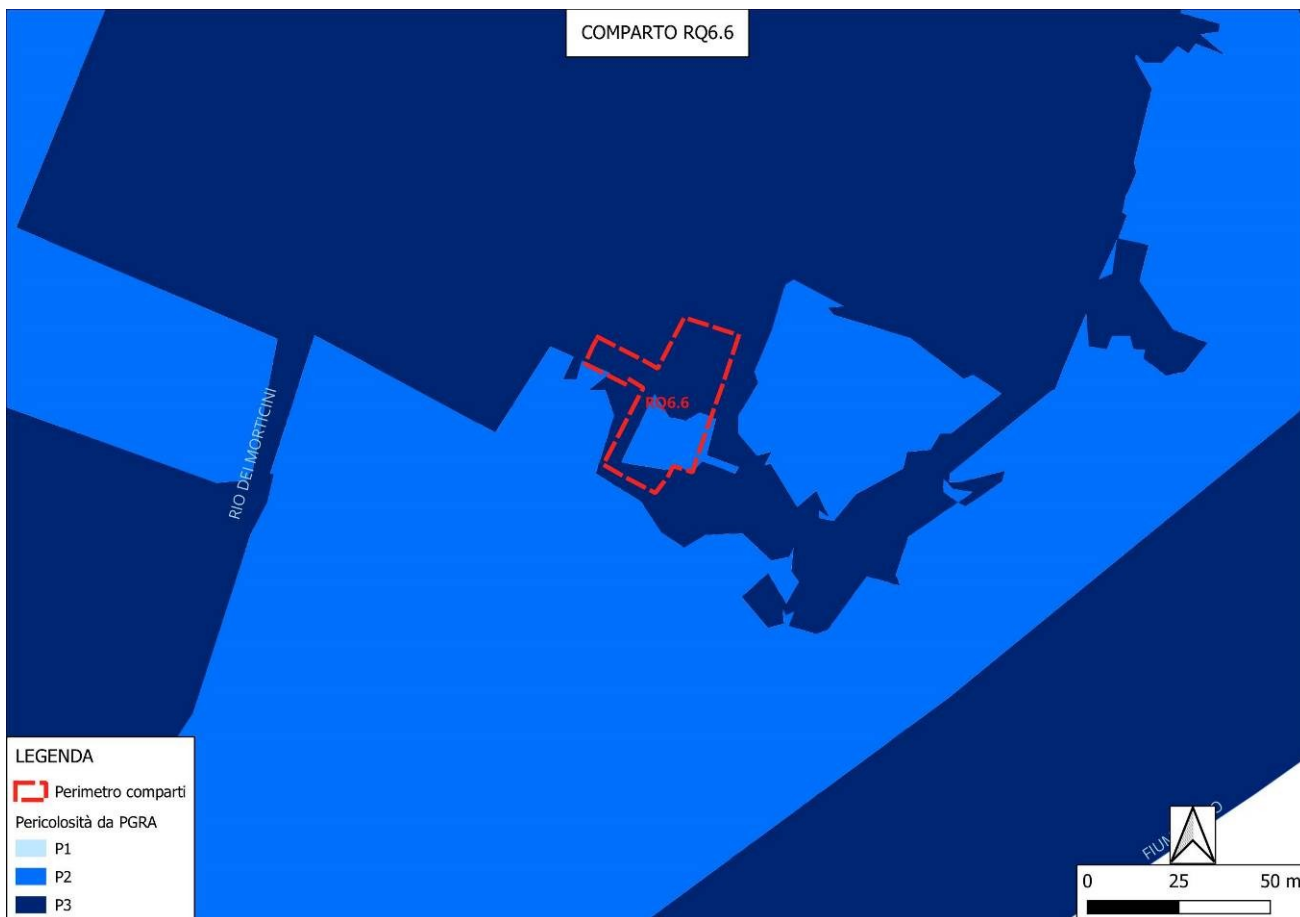
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P2 e P3.
---	----------

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Al piano terra dovranno essere previste destinazioni accessorie diverse dalla residenza.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 868 m<sup>3</sup>. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--


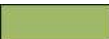
Comparto di trasformazione RQ 6.6

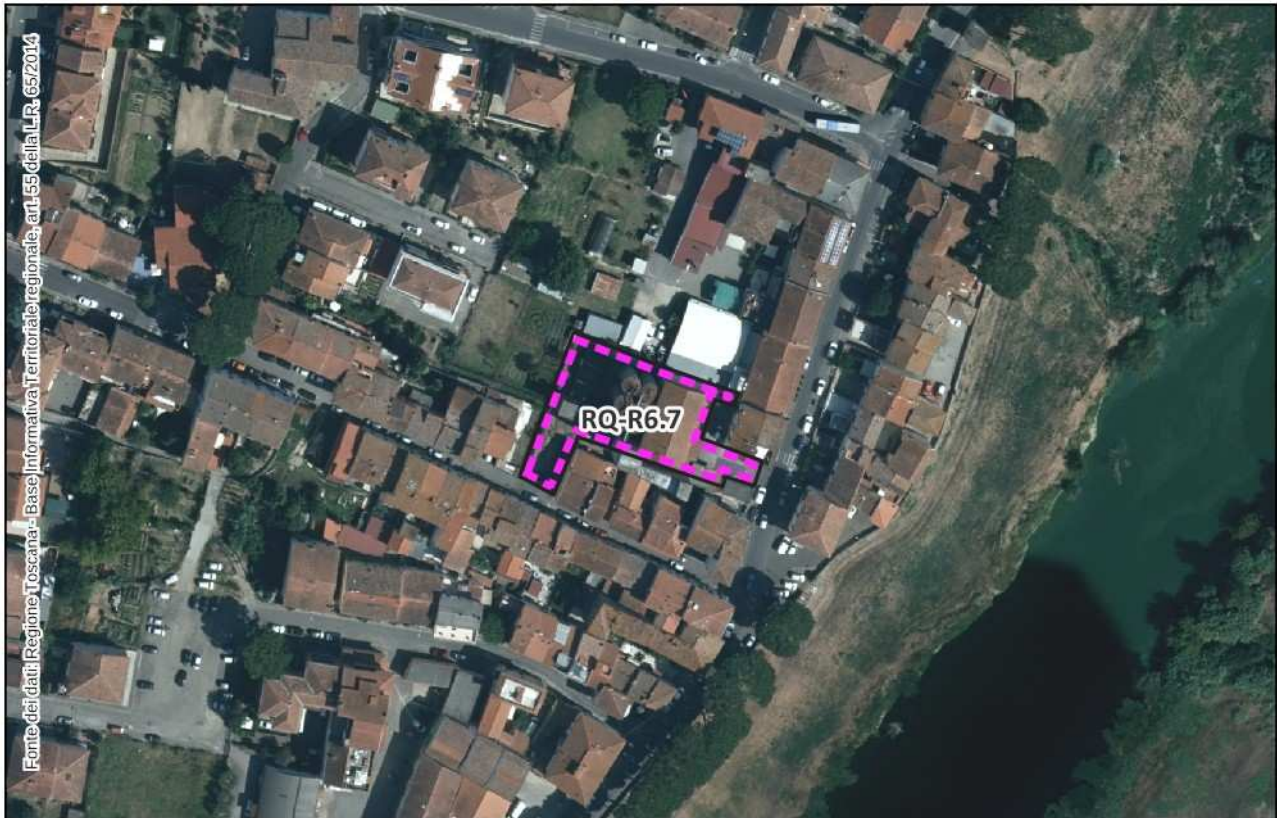


UTOE 7	Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ-R 6.7</b> Loc. Spicchio – Via Limitese (ex molino)	

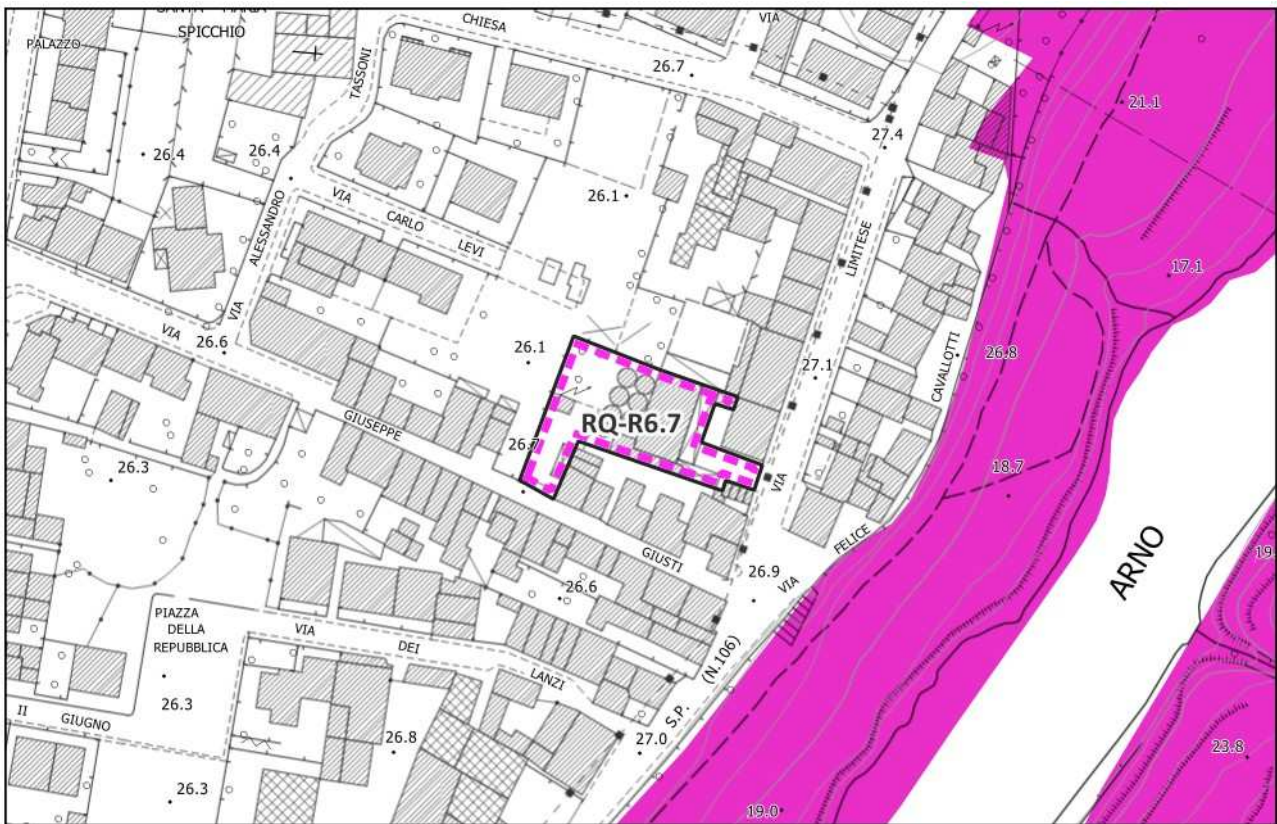


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SUPERFICIE AREA</b>	1.377 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Esistente come <i>credito edilizio</i>
OPERE PUBBLICHE	
 <b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)</b>	1.100 mq minimo
ELEMENTI GRAFICI	
 <b>vpr – verde privato</b>	



Estratto Ortofoto 2021 (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. 51.1.3 delle NTA, congiuntamente all'area oggetto della previsione **AT-R 6.1** in loc. Spicchio-Sovigliana.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana delocalizzando il fabbricato incongruo nell'area posta in loc. Spicchio e identificata con la Scheda Norma **AT-R 6.1**.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente con acquisizione del relativo *credito edilizio* (da realizzarsi nell'area **AT-R 6.1**), e la conseguente realizzazione di standard pubblici a servizio della località.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La ricostruzione dei fabbricati nel comparto **AT-R6.1**, potrà avvenire solamente a seguito dell'attuazione degli interventi previsti nel presente comparto **RQ-R 6.7**, ovvero la completa demolizione dei fabbricati e la realizzazione degli standard pubblici previsti dalla relativa scheda norma, nonché l'eventuale bonifica dell'area se necessaria e prevista dal Piano Attuativo.

Dovrà essere mantenuta una porzione a **verde privato**, come indicato nello schema grafico, a servizio del tessuto insediativo 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:

- 1.100 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico di collegamento tra Via Limitese e Via Giuseppe Giusti da quantificare in sede di convenzione.

L'individuazione del verde pubblico di progetto (F2.2) e del verde privato è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo

-----

**AMBIENTALI** esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Analisi delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico” del Fiume Arno e verifica delle eventuali interferenze con le aree a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica sulla qualità dei suoli in relazione alla destinazione finale dell'area.  Il comparto rientra in Area D3 di cui al Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Distrettuale Appennino Settentrionale e pertanto soggetta alla disciplina di cui all'art. 10 “Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo -Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3)” delle relative misure di Piano.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Quota di esondazione Tr200: 27.35 m.slm Battente medio TR 200 anni: 0.38 m Magnitudo Idraulica LR 41/18: da moderata a molto severa</p>
---------------------------	---



**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

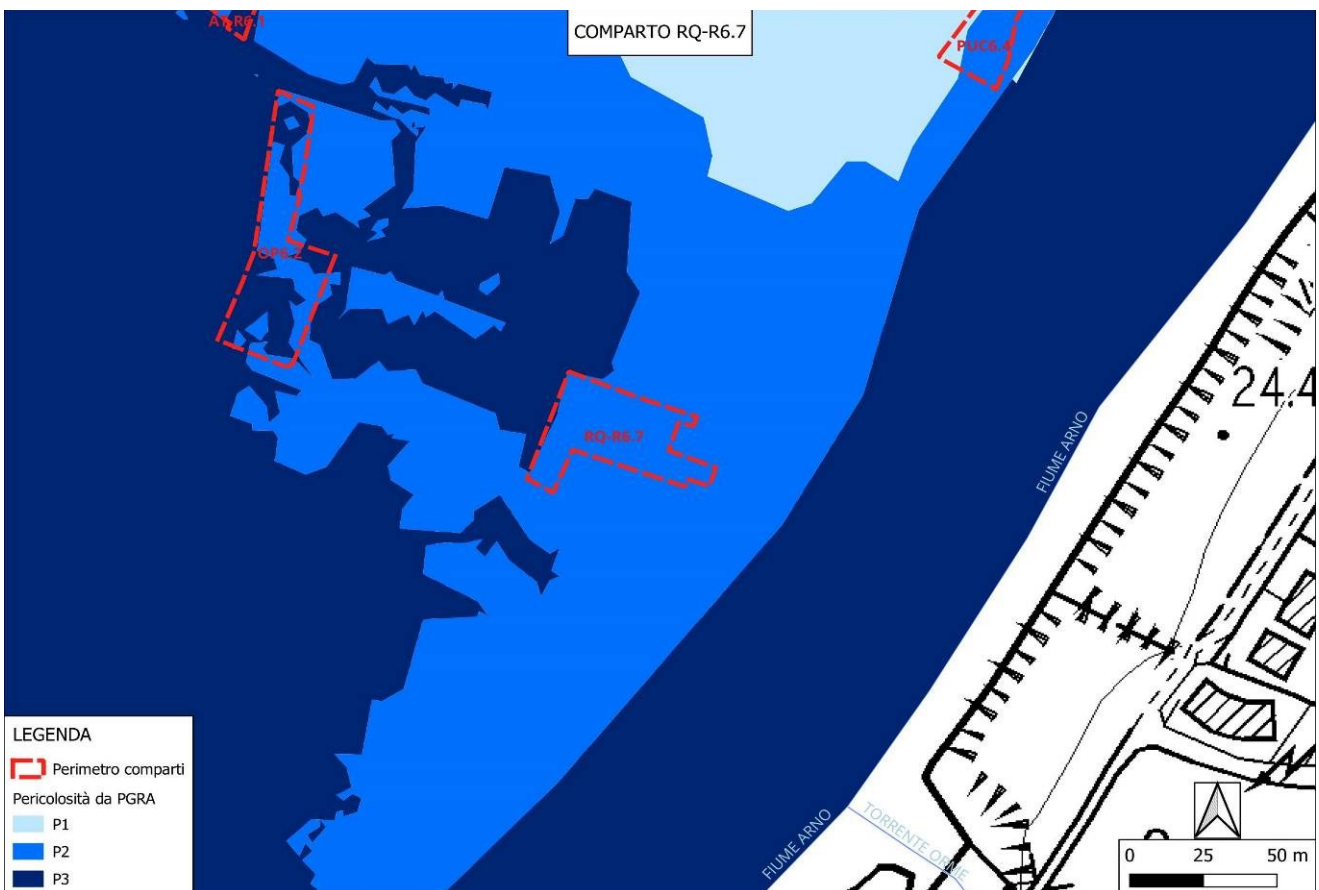
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Prevalentemente P2, P3 in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto.
---	--

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Per il verde pubblico non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme. Si prescrive comunque la posa di cartellonistica informativa che informi gli utenti sulla pericolosità idraulica dell'area. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.
--------------------------	---

**Comparto di trasformazione RQ-R 6.7**



<b>UTOE 7</b>	<b>Tav. 3.10 – 3.11 – Disciplina del territorio urbano</b>
<b>OP 6.1 Loc. Spicchio – Scuola Primaria Sibilla Alerano</b>	

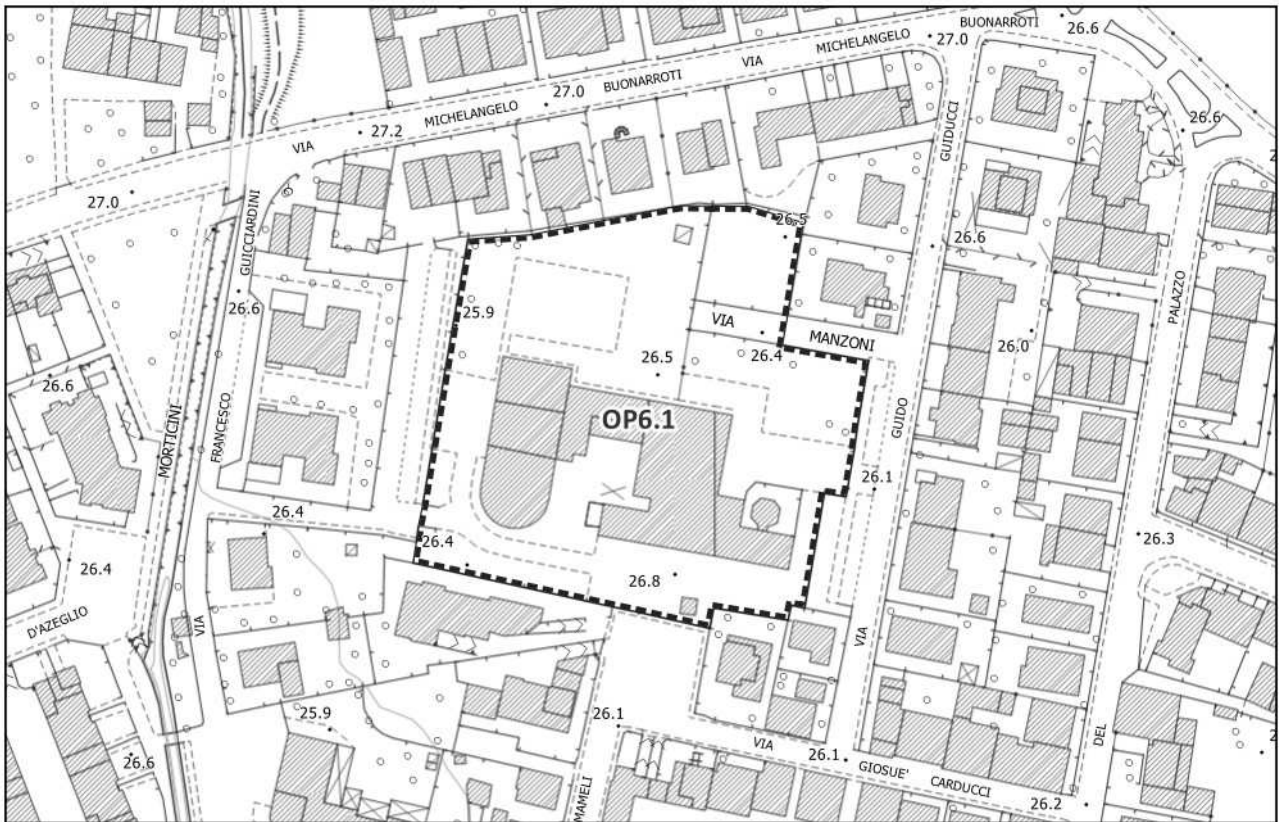


Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>F1.1 – SUPERFICIE SCOLASTICA</b>	9.373 mq
<b>PP2 – SUPERFICIE PER PARCHEGGIO</b>	834 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Ampliamento plesso scolastico
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
PP2 - Parcheggio pubblico di progetto	
F1.1 – Area scolastica	



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 di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento di interesse pubblico prevede l'ampliamento del plesso scolastico "Scuola Primaria Sibilla Aleramo" e realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio della stessa. Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

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

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

-----

relazioni visive significative del paesaggio.

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

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto relativamente ai fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere programmate avvalendosi delle indicazioni di cui al DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.92 m                  Quota esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P3
---	----

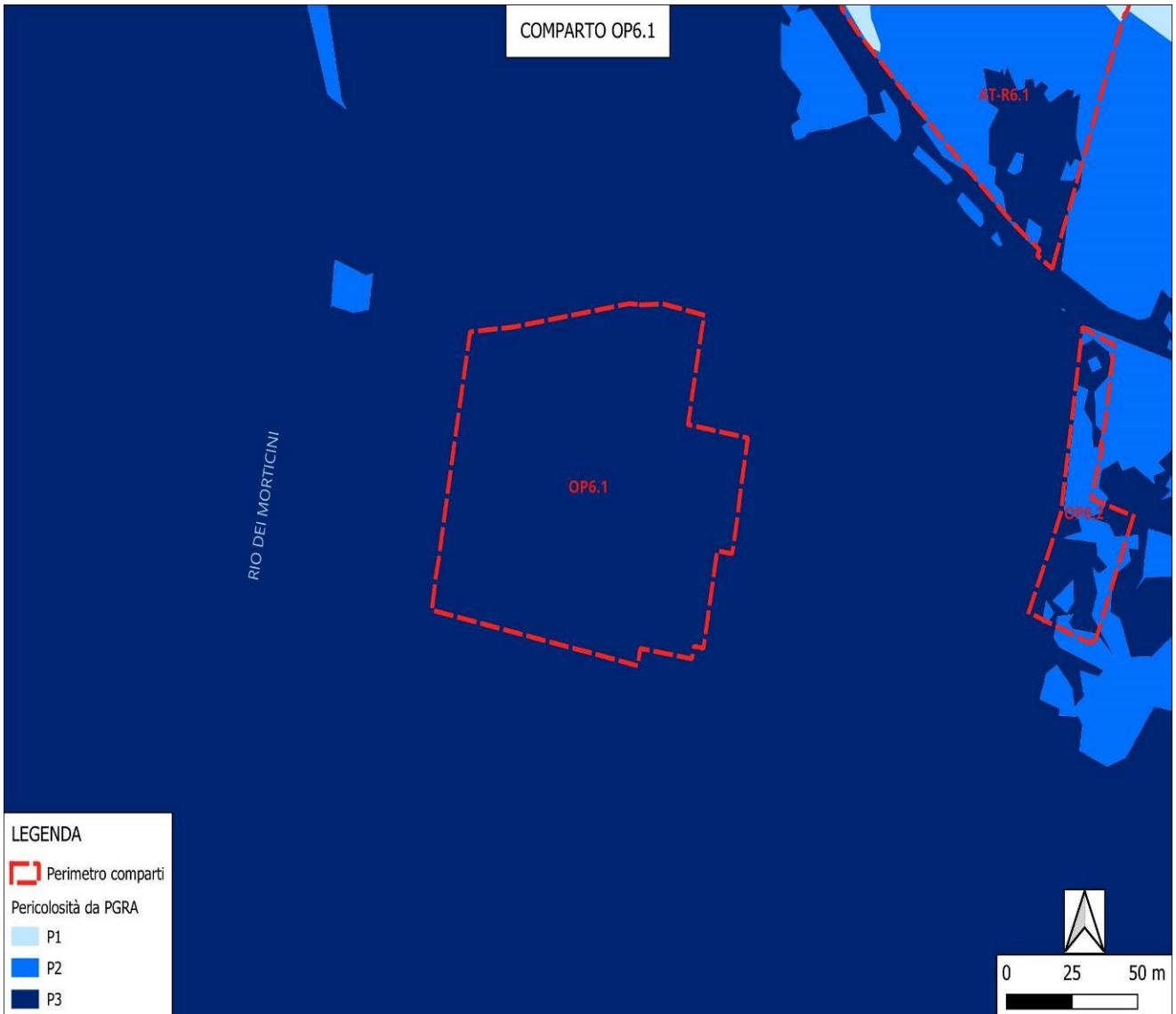
**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

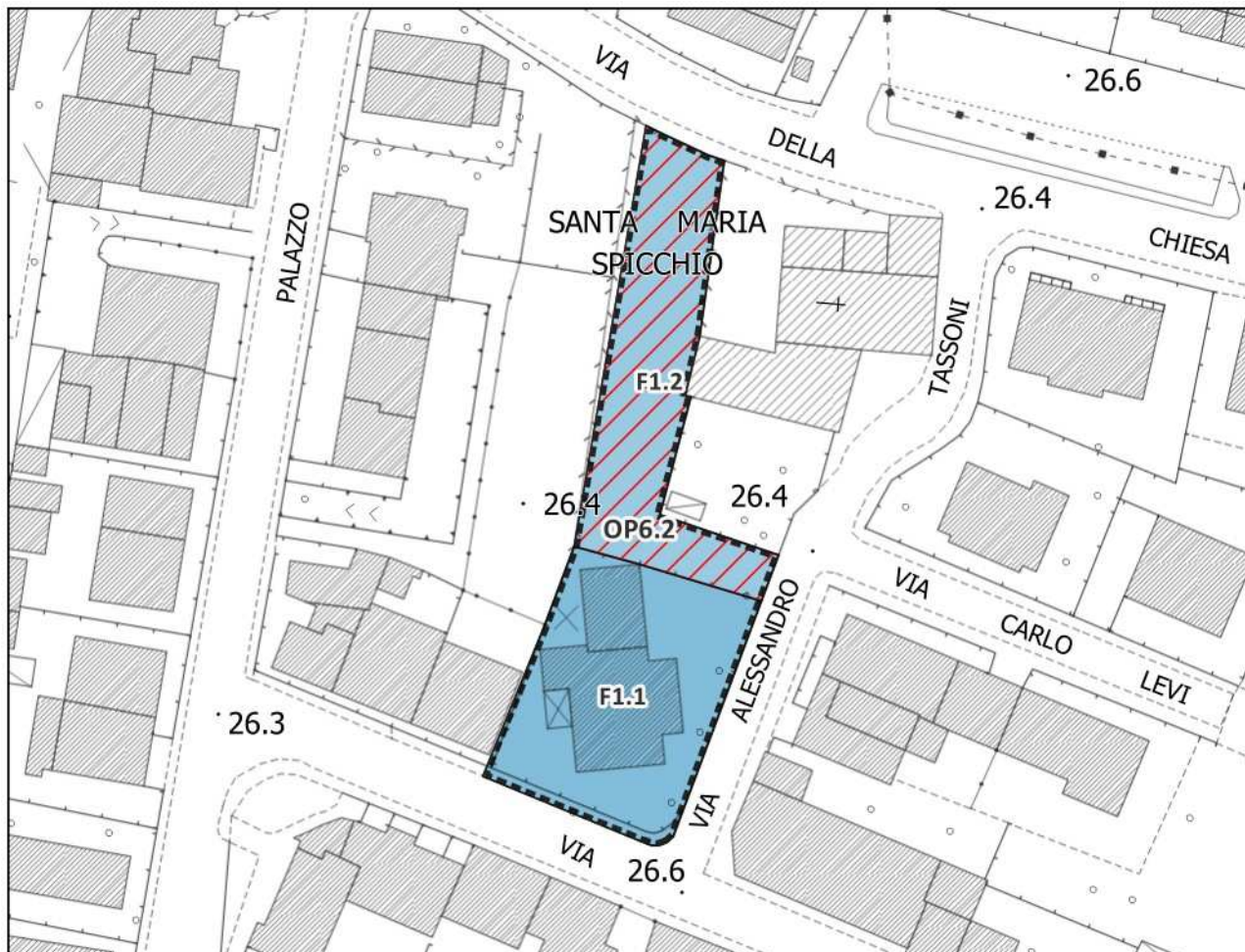
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area adibita a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 9493 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in</p>
--------------------------	--

sede di progetto dell'intervento, in base alla prevista articolazione progettuale.  
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione OP 6.1*





UTOE 7	Tav. 3.10 – 3.11 – Disciplina del territorio urbano
<b>OP 6.2 Loc. Spicchio – Scuola Materna Comunale</b>	



Scala 1:1.000

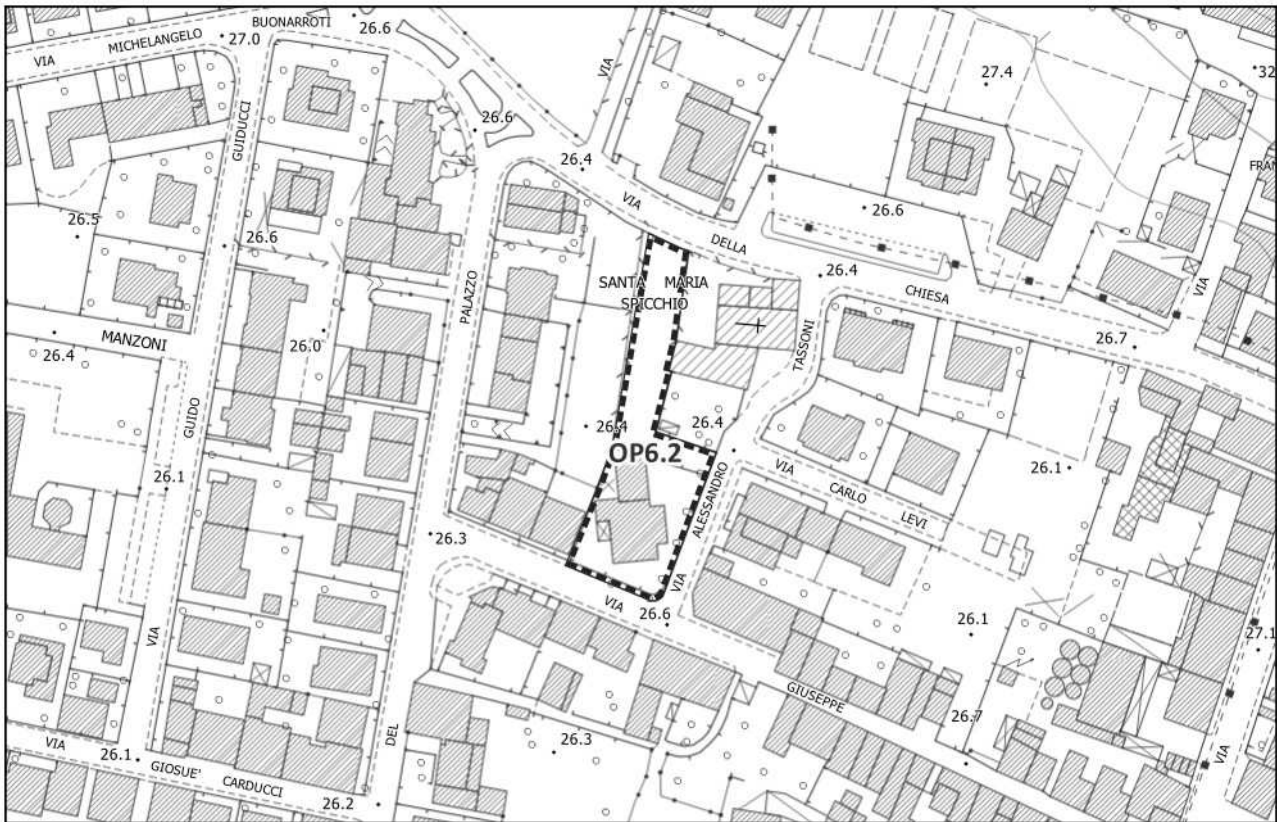
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
F1.1 – SUPERFICIE SCOLASTICA ESISTENTE	921 mq
F1.2 – SUPERFICIE SCOLASTICA DI PROGETTO	758 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Ampliamento plesso scolastico

ELEMENTI GRAFICI	
	F1.1 – Area scolastica
	F1.2 – Area scolastica di progetto





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 di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento di interesse pubblico prevede l'ampliamento del plesso scolastico "Scuola Materna Comunale" di Spicchio. Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

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

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

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

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

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

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

-----

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

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

Analisi delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico” del Fiume Arno e verifica delle eventuali interferenze con le aree a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA’

<b>PERICOLOSITA’ GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA’ SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA’

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l’esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto relativamente ai fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell’amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere programmate avvalendosi delle indicazioni di cui al DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell’azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell’intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Il comparto rientra in Area D3 di cui al Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Distrettuale Appennino Settentrionale e pertanto soggetta alla disciplina di cui all’art. 10 “Acquiferi con bilancio prossimo all’equilibrio e a bilancio positivo -Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3)” delle relative misure di Piano.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: F. Arno</li> <li>• Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.70 m                  Livello medio TR 200 anni: 27.35 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente molto severa con una piccola porzione a magnitudo severa sul bordo nord-orientale del comparto.                  Franco di sicurezza: 0.50 m                  Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

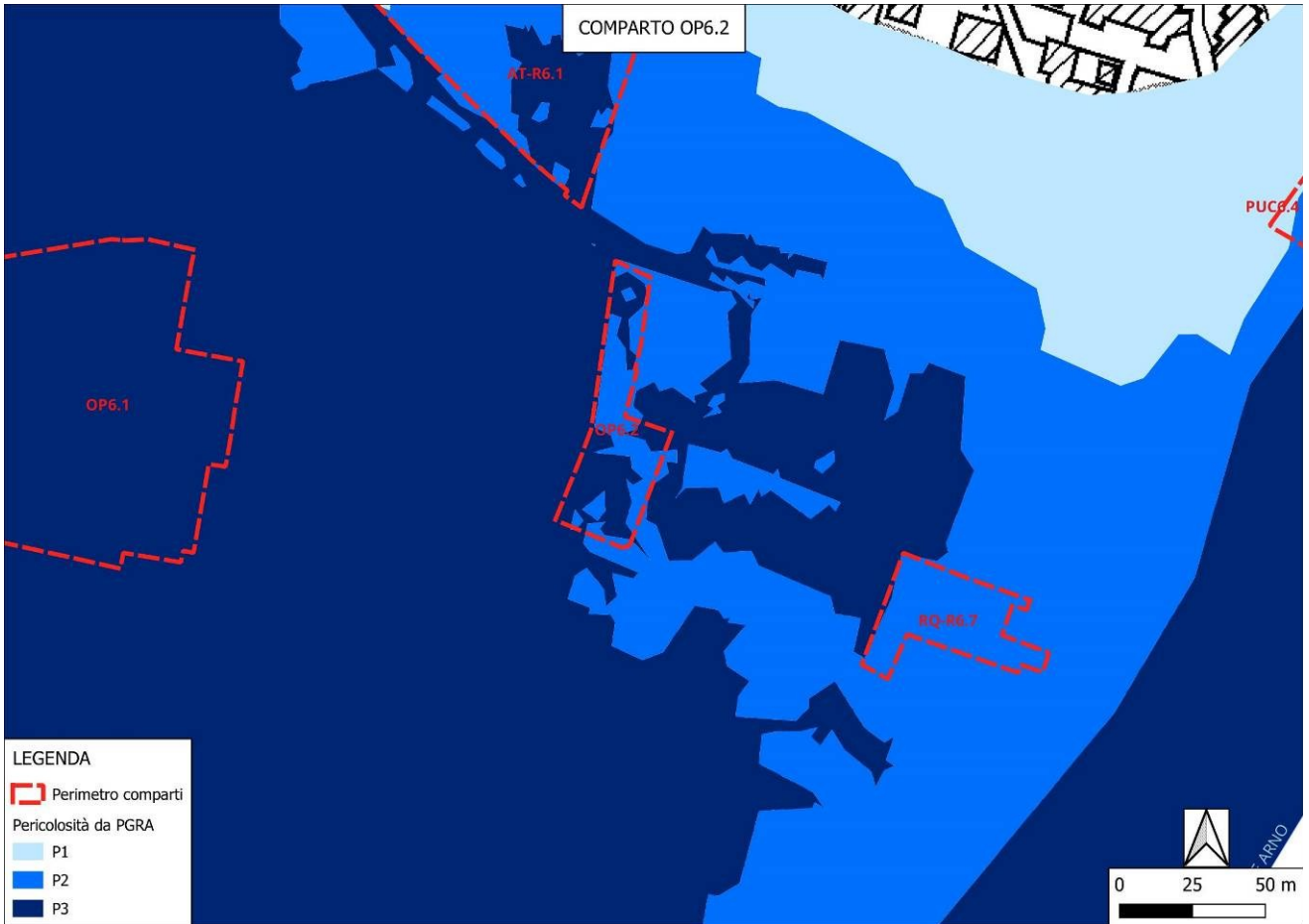
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità ai sensi del PGRA variabile tra P2 e P3.
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 50 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 1199 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, in base alla prevista articolazione progettuale.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

*Comparto di trasformazione OP 6.2*




**Territorio Rurale**

<b>UTOE 12</b>	Tav. 2.1 – 2.2 - Disciplina del territorio Rurale
<b>RU 1</b> Loc. Sant'Ansano – Via Pietramarina	



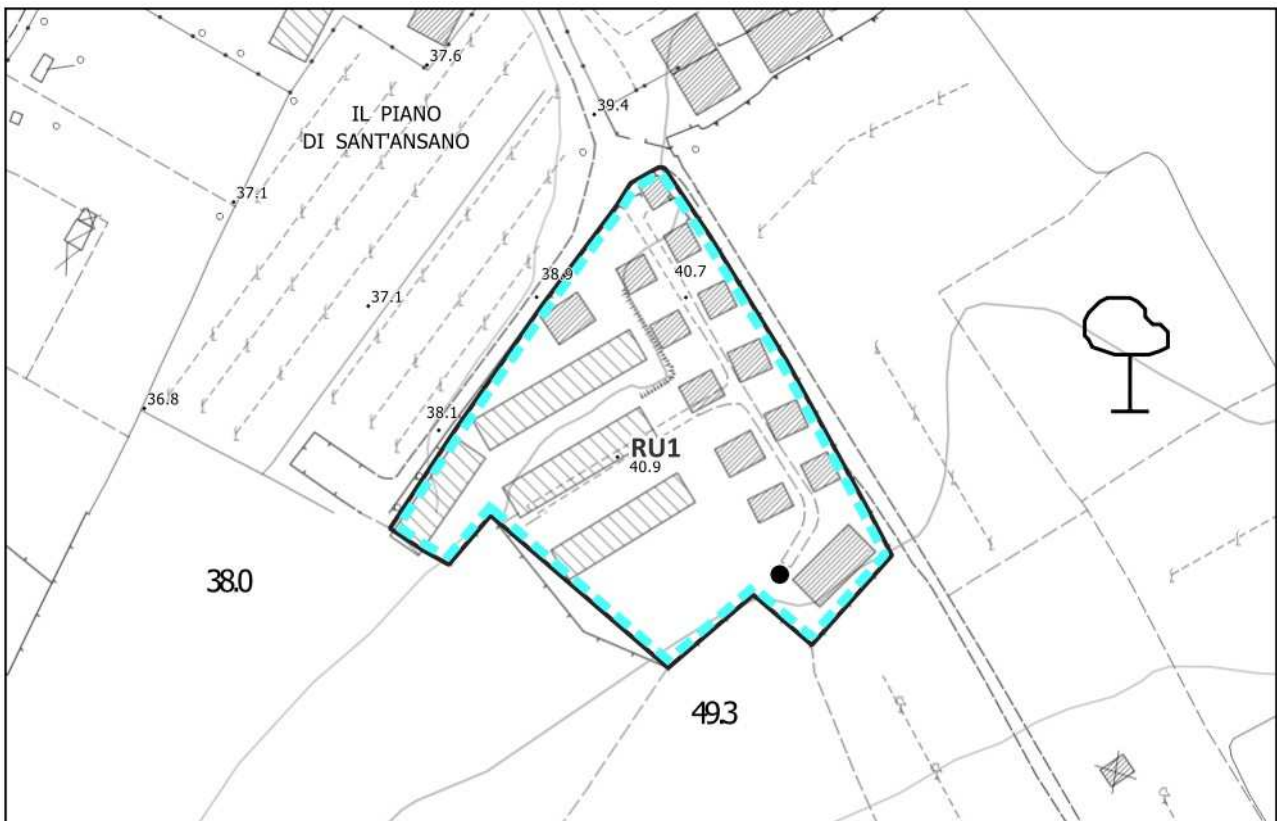
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	8.867 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>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Coerente con il contesto rurale
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Estratto Ortofoto 2021 (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 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. 50.6 e 51.1.4 delle NTA, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale dell'area che presenta strutture in abbandono che costituiscono una criticità per il contesto circostante.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva dell'area tramite demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel contesto rurale in cui si inseriscono, tramite un disegno e distribuzione urbanistica che richiami la tipologia di "*borgo rurale*". 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.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

---

**PRESCRIZIONI PIT**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati secondo un disegno organico che richiami la fattispecie di "*borgo rurale*", al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitata porzione: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Area non oggetto di studi di MS ma consimile per modello geologico tecnico alle immediatamente attigue aree a pericolosità sismica media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1. 4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione delle nuove attrezzature e/o eventuali modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata, già in fase di Piano di Recupero, alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: Rio d'Ansano  Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.  Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla
---------------------------	--

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

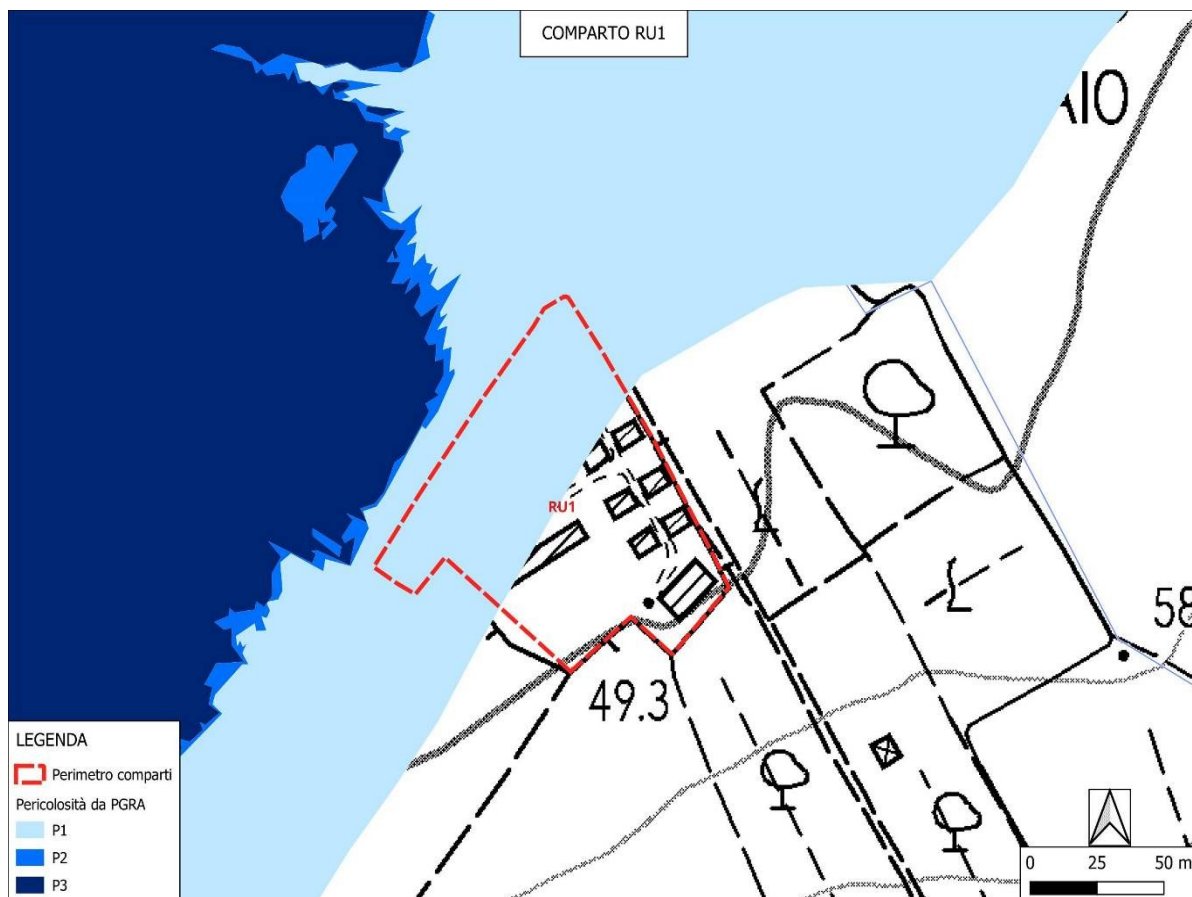
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Parzialmente in P1.
---	---------------------

**CRITERI DI FATTIBILITA'**

**PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.  Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.
--------------------------	---

**Comparto di trasformazione RU 1**



<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 2.1 – 2.2 - Disciplina del territorio rurale</b>
<b>ID* 1 Loc. Vinci – Via Ripalta</b>	



Scala 1:2.000

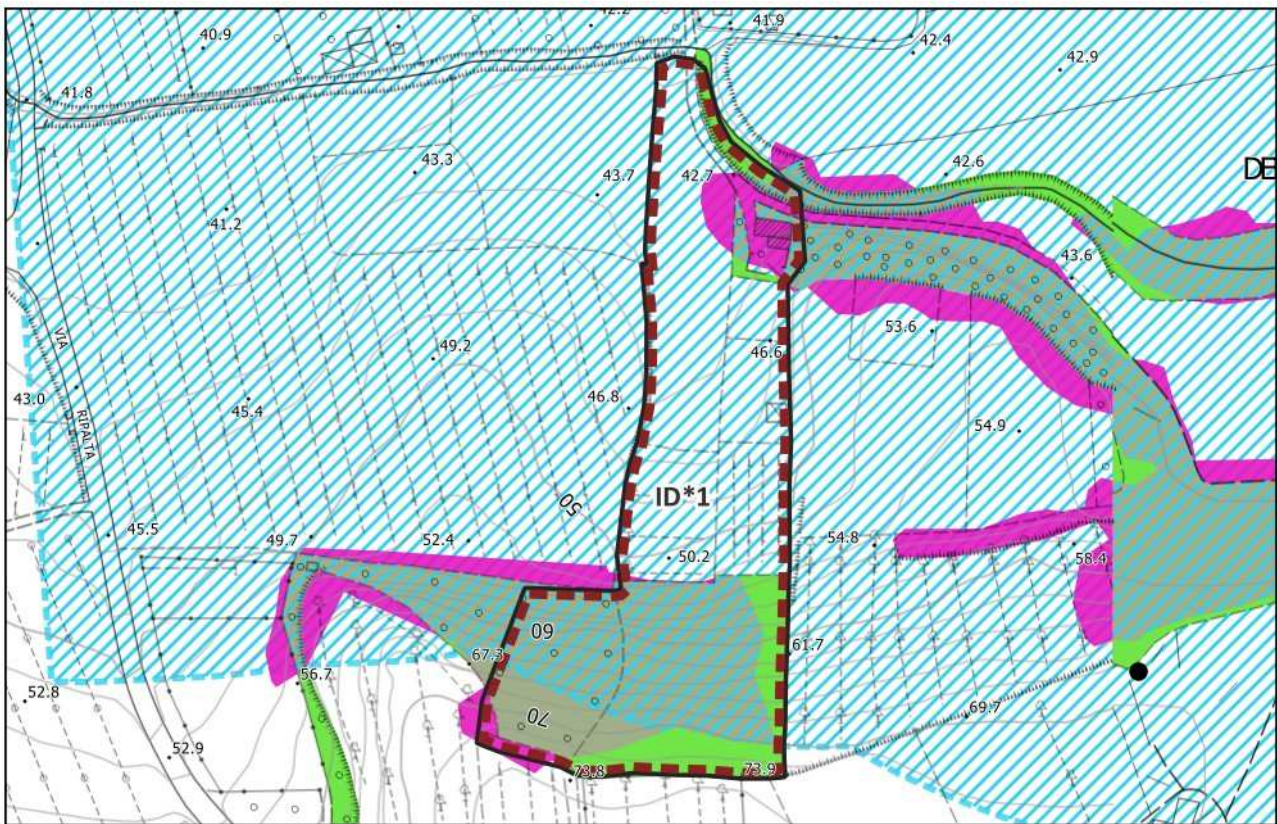
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SUPERFICIE DELL'AREA</b>	8.748 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	0 mq
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	30 mq per strutture leggere
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi – Pista biciclette

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024

ELEMENTI GRAFICI
 v_sport – area verde sportivo



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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** Per il potenziamento di servizi di interesse generale, il PO intende dotare il territorio di un'area per attività sportiva per la promozione dell'attività del ciclismo, nello specifico "mountain bike", in località Vinci.

La sistemazione di questa nuova area per servizi di interesse generale/collettivo, serve per garantire nel territorio comunale una nuova attività, quale scuola di Mountain Bike per ragazzi, con un'area adibita a pista per allenamenti, al fine di diversificare l'offerta dei servizi territoriali e di aggregazione sociale e sportiva.

Vista la finalità dell'attività, si è ritenuto opportuno individuare quest'ultima in un'area ben collegata alla viabilità comunale ma allo stesso tempo che ne fosse a debita distanza per garantire la sicurezza dei fruitori dell'attività. L'area indicata si trova infatti nelle vicinanze di Via Beneventi che conduce direttamente alla S.P.13 (la quale collega Vinci con Spicchio-Sovigliana); inoltre l'area si inserisce in un contesto ambientale di pregio che qualifica il tipo di attività da svolgere, permettendo di collegare la stessa con i percorsi escursionistici presenti nel territorio.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture leggere accessorie all'attività per un massimo di 30 mq di superficie coperta **SC** e **HF** massima di 4,00 ml, da realizzarsi preferibilmente in legno e senza fondamenta, in accordo alla prescrizione **g** dell'art. **8.3** dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

E' inoltre ammessa la realizzazione di circuito per biciclette.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Non è ammessa la realizzazione di strutture permanenti in coerenza con le prescrizioni dell'art. 8 dell'elaborato 8b del PIT-PPR.

**PROGETTUALI** Dovranno essere usati materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

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

---

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

---

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

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Dovranno essere tutelate le eventuali colture di pregio (come quella dell'olivo)

**E PTCP** che costituiscono un valore paesaggistico e ambientale da salvaguardare.

L'eventuale riduzione di tali colture dovrà essere compensata in aree limitrofe, perseguendo gli obiettivi delle "Aree fragili del territorio aperto" disciplinate dell'art. 11 delle NTA del PTCP di Firenze.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova attrezzatura sportiva non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

La nuova attrezzatura sportiva e i nuovi fabbricati temporanei non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, integrando eventualmente la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici del corso d'acqua esistente, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitata porzione: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>		Area non oggetto di studi di MS.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione delle nuove attrezzature e/o eventuali modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: Torrente Streda</li> </ul> <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.53 m, in corrispondenza di aree ridotte sul bordo settentrionale del comparto</p> <p>Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente nulla, da moderata a molto severa in corrispondenza di aree ridotte sul bordo settentrionale del comparto, in prossimità del reticolo.</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA prevalentemente P1, variabile da P2 a P3 sul bordo settentrionale del comparto.
---	---

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

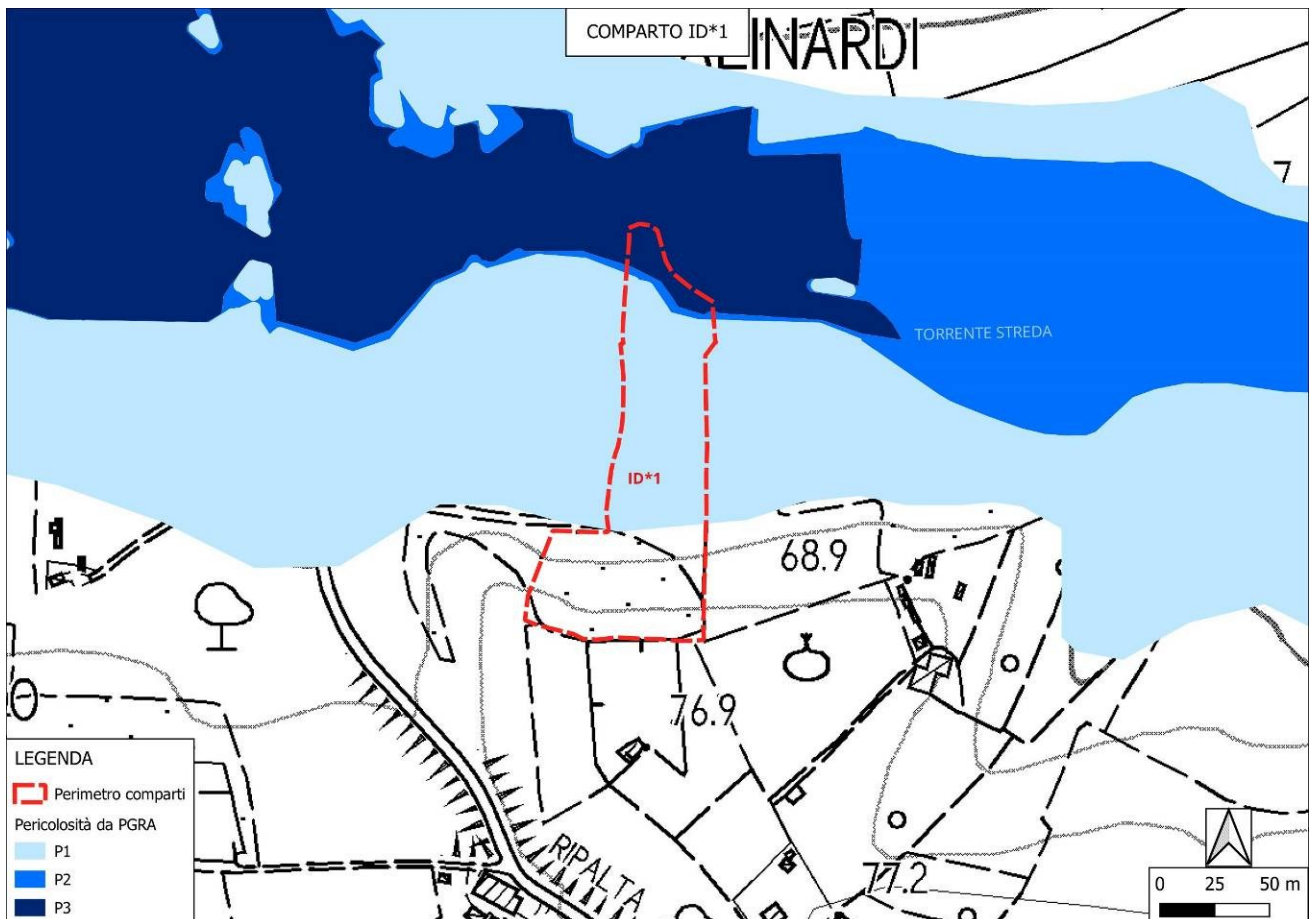
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Per le aree in P1 non si hanno prescrizioni di fattibilità idraulica. I nuovi fabbricati a servizio dell'attività sportiva dovranno essere posti
--------------------------	--

in area P1.

Nel caso in cui la pista da mountain bike ricada in aree a pericolosità idraulica P2 o P3 si fa riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4 lett. a). Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. In tali aree il tracciato della pista non dovrà presentare rilevanti in grado di alterare il flusso di piena. Inoltre dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo della pista dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.

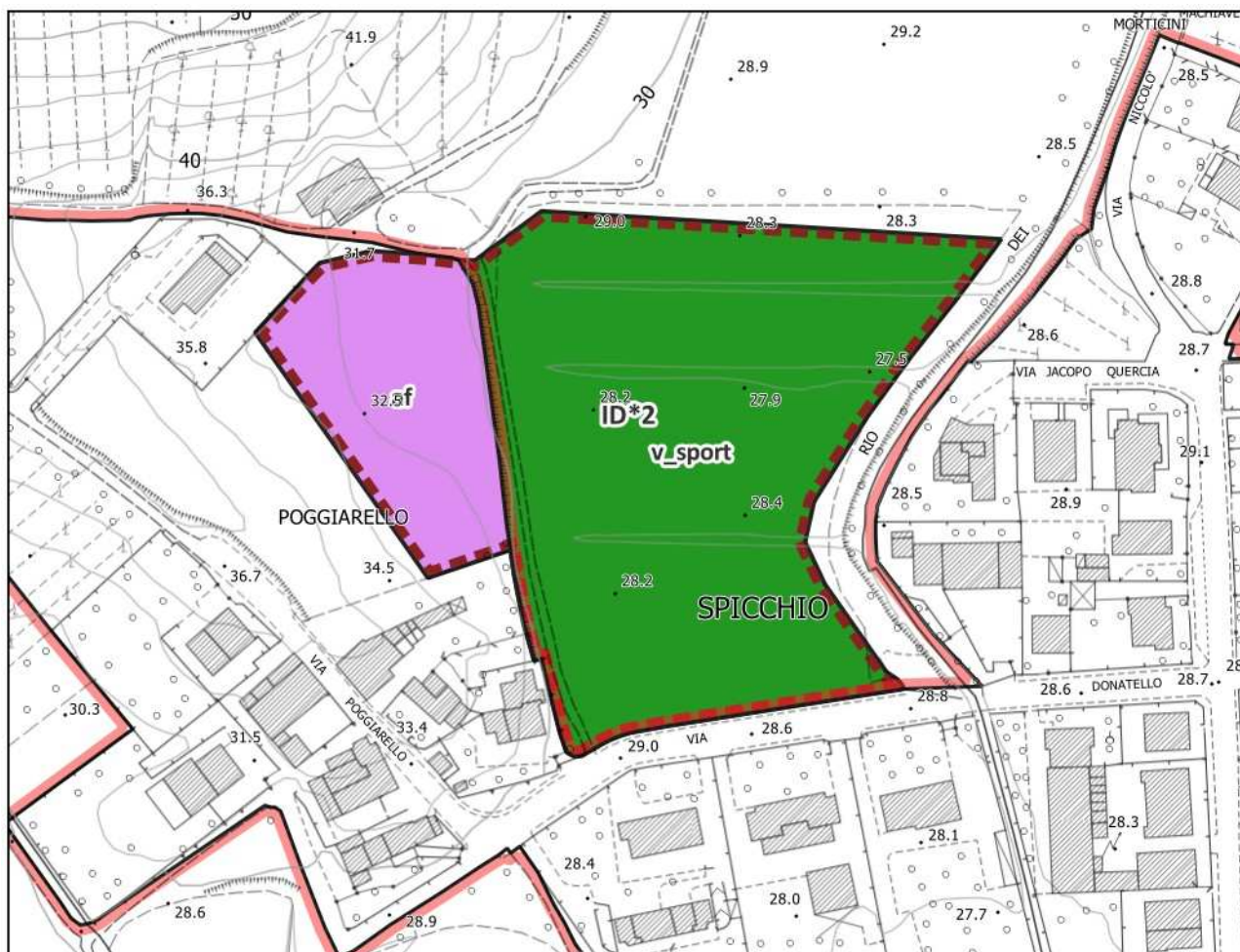
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo..

Comparto di trasformazione ID\* 1



<b>UTOE 7</b>	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.10 – 3.11 – Disciplina del territorio urbano
---------------	---

**ID\* 2** Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Donatello





Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SUPERFICIE AREA SPORTIVA (v_sport)</b>	13.673 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	3.769 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTA massima</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Servizi – campi sportivi

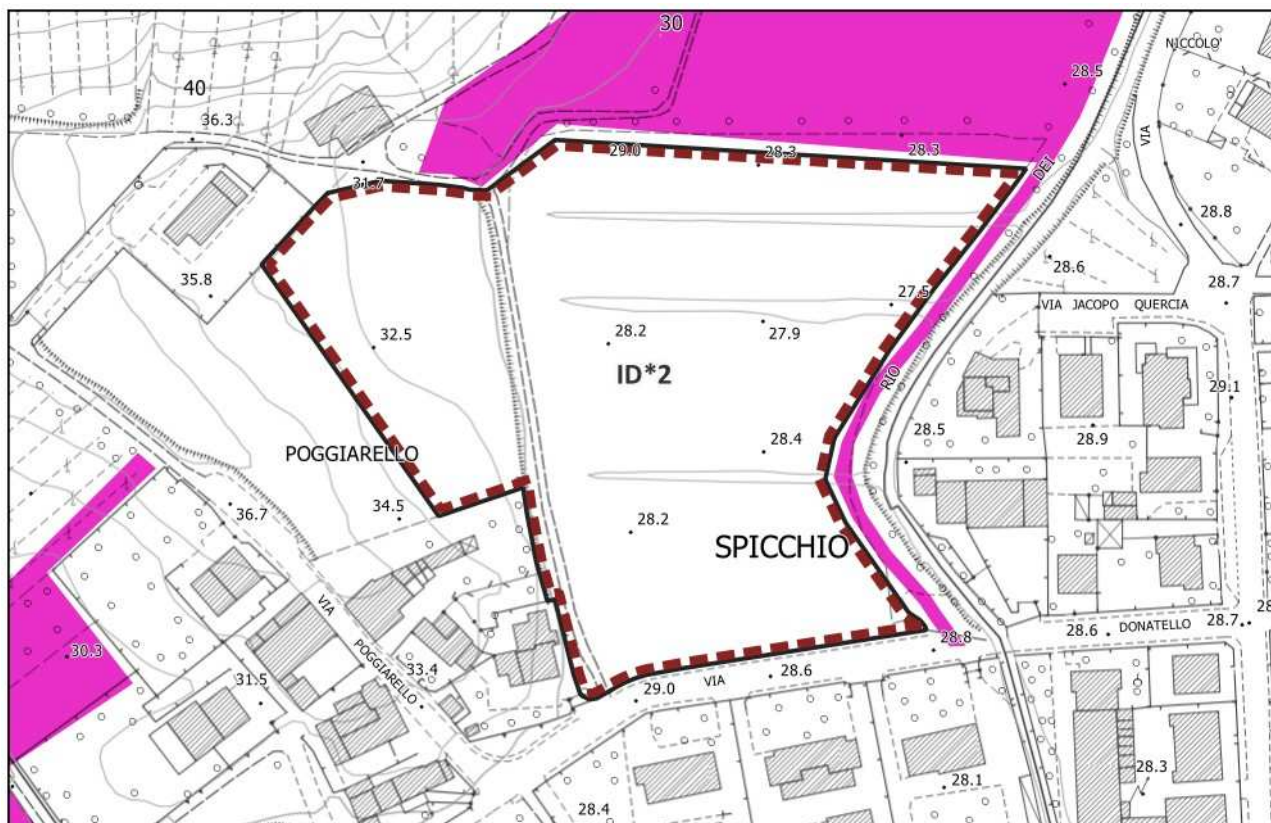
<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con verbale del 11.03.2024

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	v_sport – area verde sportivo



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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi locali e territoriali attraverso la realizzazione di attrezzature sportive, con l'obiettivo allo stesso tempo di completare il margine urbano, dotandolo di appositi servizi ricreativi e per lo svago.

In particolare si prevede:

- nella porzione interna al Territorio Urbanizzato, indicata come “**af**” la realizzazione delle strutture di servizio all'attività da svolgere (reception, magazzini, spogliatoio ecc...) per un massimo di 500 mq di **SE, IC** massimo pari al 30% e altezza del fronte (**HF**) massima pari a 4,00 ml;
- nella porzione esterna al Territorio Urbanizzato, indicata come “**v\_sport**” la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Dovranno essere usati materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

**PROGETTUALI** E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che “valutino” il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione

---

-----  
equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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

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

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

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

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

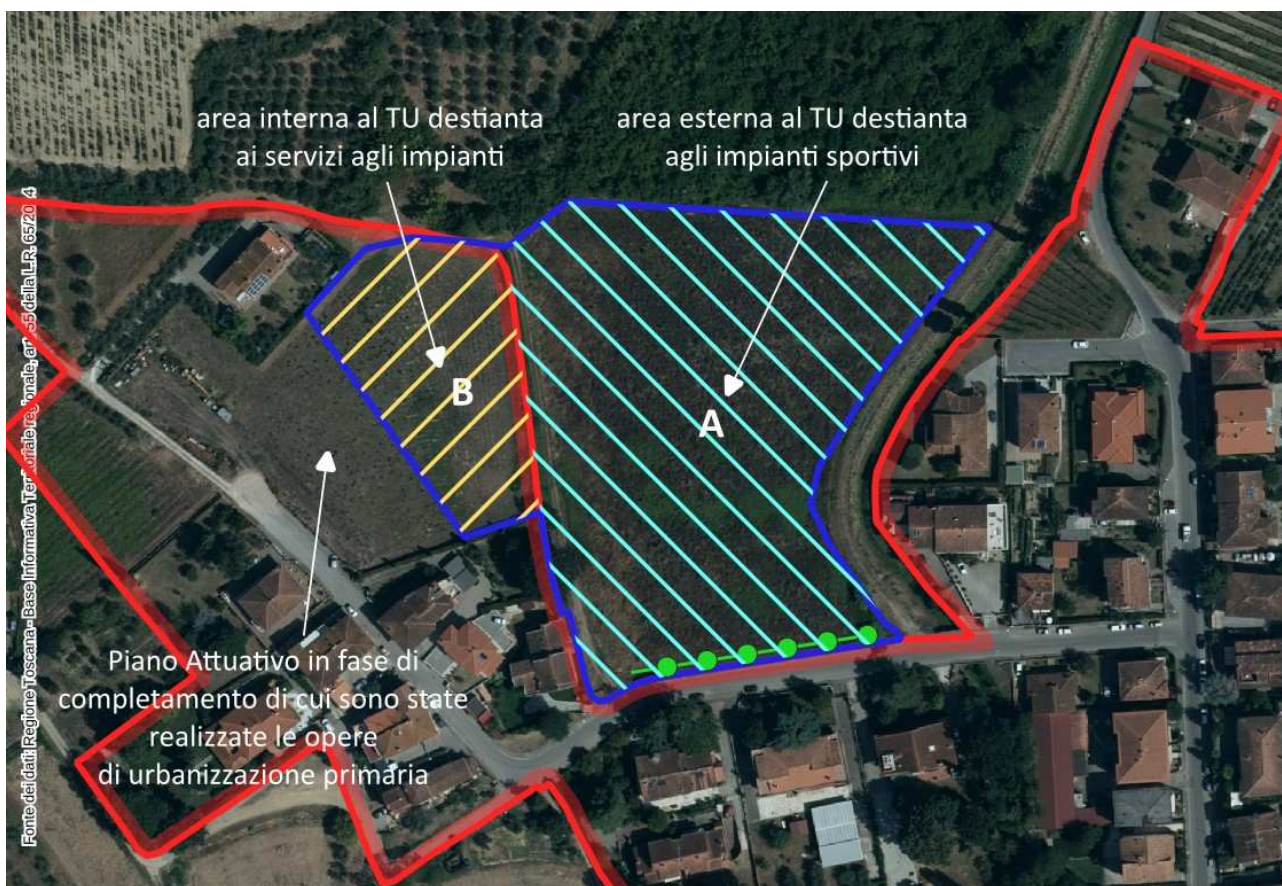
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere potenziata la funzione paesaggistica e di corridoio ecologico del rio dei Morticini incrementando la consistenza della vegetazione esistente con l'impianto di specie ripariali autoctone (ad esempio *Salix* spp., *Fraxinus* spp., *Populus* spp., etc.).

Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di minor fruizione delle aree sportive.

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



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secondario: Rio dei Morticini</li> </ul> <p>L'area è prossima al rio dei Morticini, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.84 m Magnitudo Idraulica LR 41/18: variabile, da moderata a molto severa</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità ai sensi del PGRA prevalentemente P3, con aree caratterizzate da pericolosità idraulica P1 o P2 in corrispondenza del bordo occidentale del comparto.
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

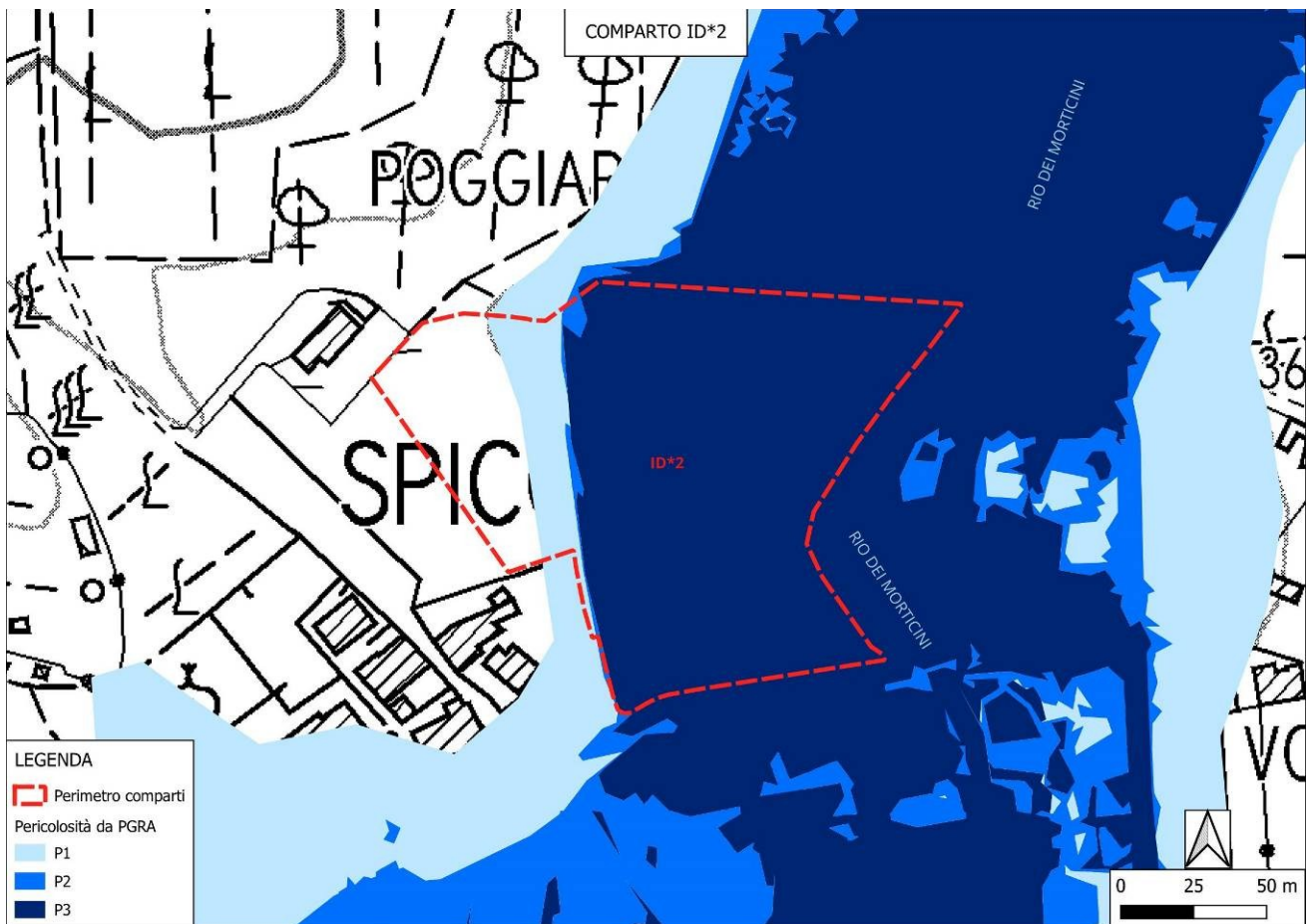
PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	La realizzazione dei nuovi edificati rientra all'interno del territorio
--------------------------	---

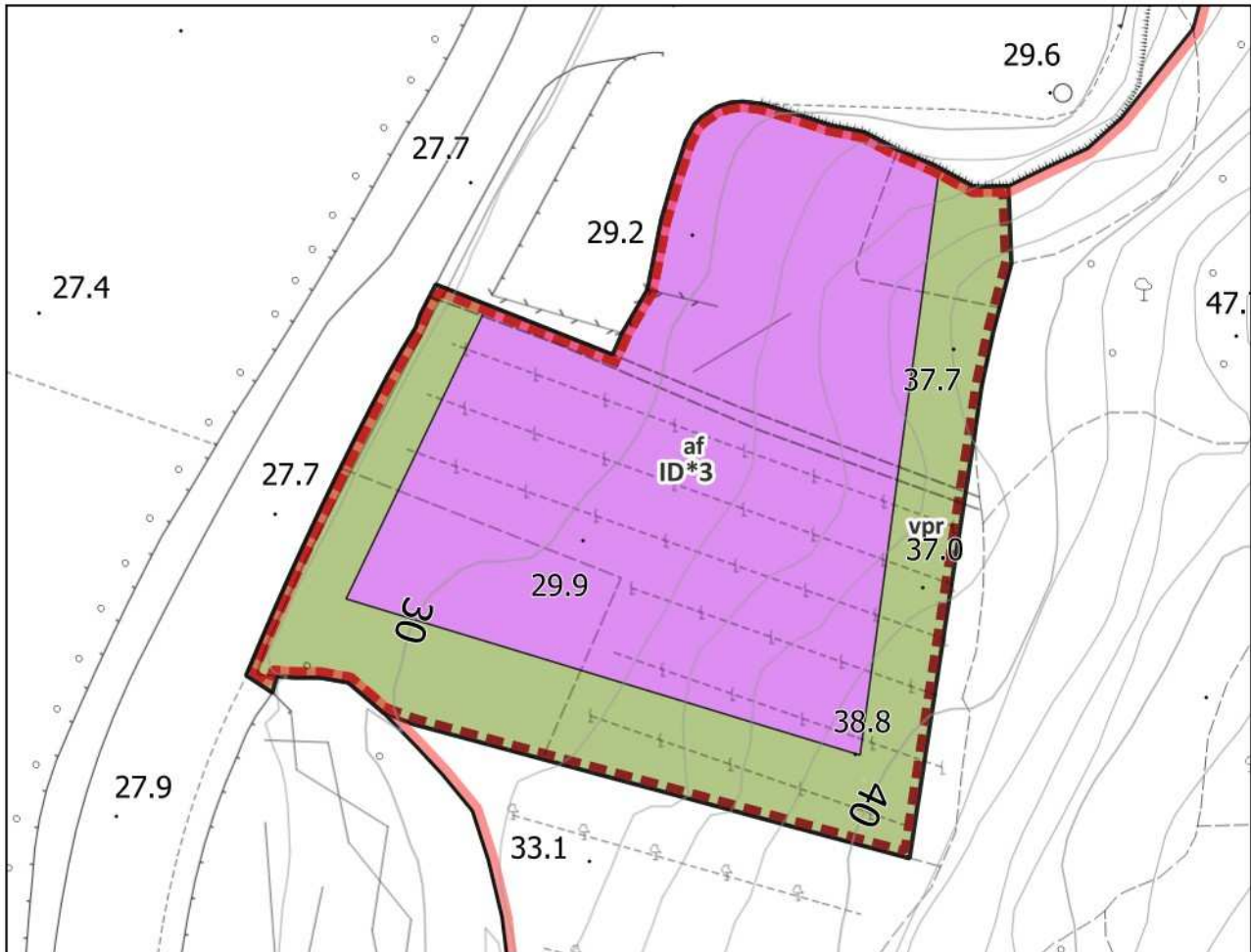
urbanizzato e ricade in aree a pericolosità idraulica ai sensi del PGRA nulla o P1. Per tali aree non vengono quindi definite condizioni di fattibilità idraulica ai sensi della LR 41/2018 e della Disciplina di PGRA. Nelle aree per attrezzature sportive poste in pericolosità P2 o P3 potranno essere realizzati solo manufatti leggeri in grado di non ostacolare il deflusso di piena. Dovrà essere installata cartellonistica informativa sul rischio alluvioni e le modalità di utilizzo dell'area sportiva dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione ID\* 2*





<b>UTOE 7</b>	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.9 – 3.10 – Disciplina del territorio urbano
<b>ID* 3</b> Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietramarina	



Scala 1:1.000

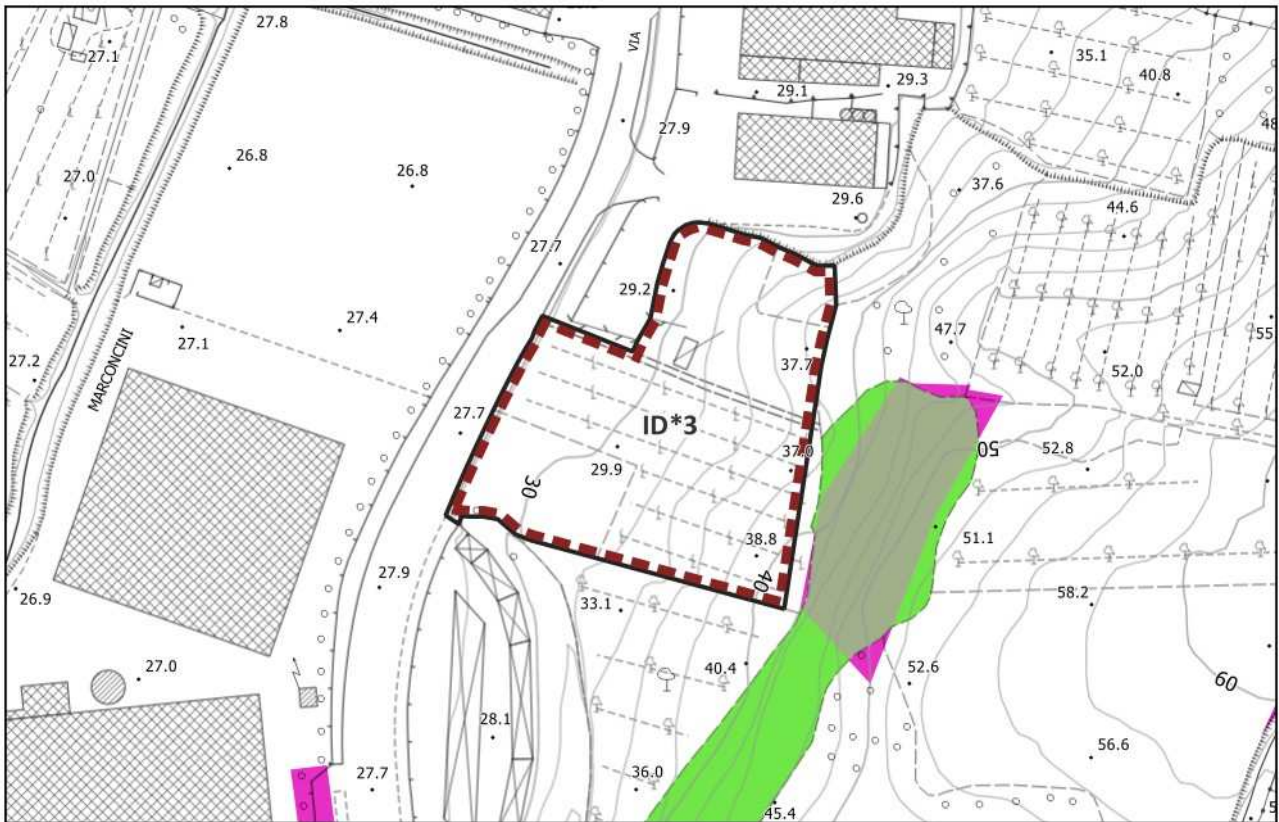
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	6.417 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – verde privato



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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento recepisce la strategia **V\_05** del P.S.I.T.C., volta al completamento dell'area produttiva di Sovigliana.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 2.000 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati per quanto possibile in allineamento con la viabilità e i fabbricati esistenti, adattandosi alla morfologia del luogo e prediligendo eventualmente parti interrati al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

---

-----  
normativa di settore.

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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

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

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

I bordi di contatto tra l'intervento e il tessuto agrario adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti in continuità con quelle già esistenti. Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

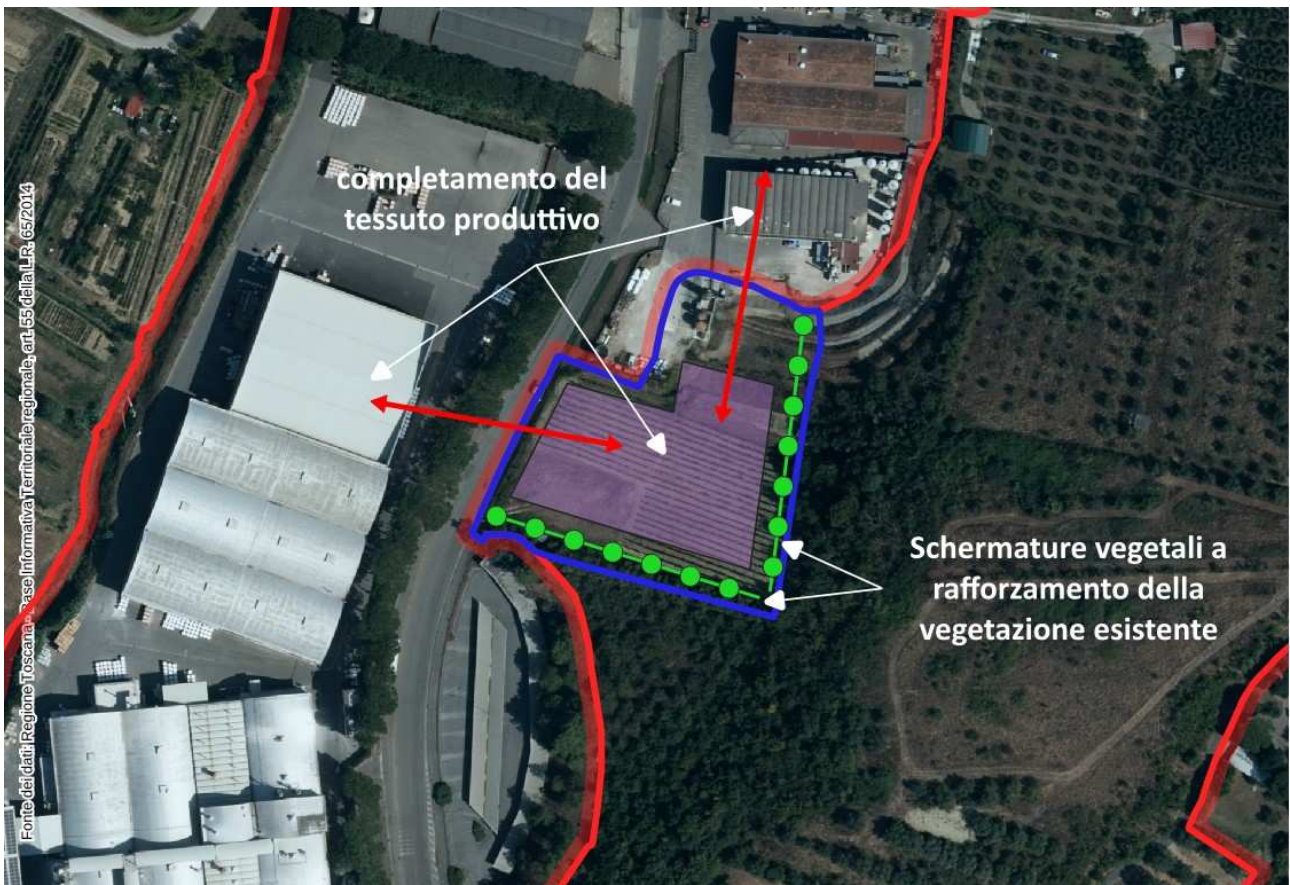
-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati a quelli esistenti al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione del complesso produttivo esistente, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno dalla valle verso il centro storico del

-----

capoluogo, in coerenza con l'obiettivo 3 della Scheda d'Ambito 05 del PIT-PPR.

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



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2 per la maggior parte del comparto nella porzione occidentale pianeggiante: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per la porzione orientale pedecollinare del comparto: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti nella porzione pedecollinare è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto (nel caso si attuino sbancamenti nell'area ricadente in G3) da cui discendere o meno la necessità di opere di presidio. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque di monte.



## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Secondario: Rio d'Ansano</li></ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: prevalentemente nullo, 0.35 m in corrispondenza di aree marginali poste sul bordo occidentale del comparto, ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto.</p> <p>Livello TR 200 anni: 28.00 m slm</p> <p>Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente nulla, da moderata a severa in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto, ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto.</p> <p>Franco di sicurezza: 0.30 m</p> <p>Quota di sicurezza: 28.30 m slm</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

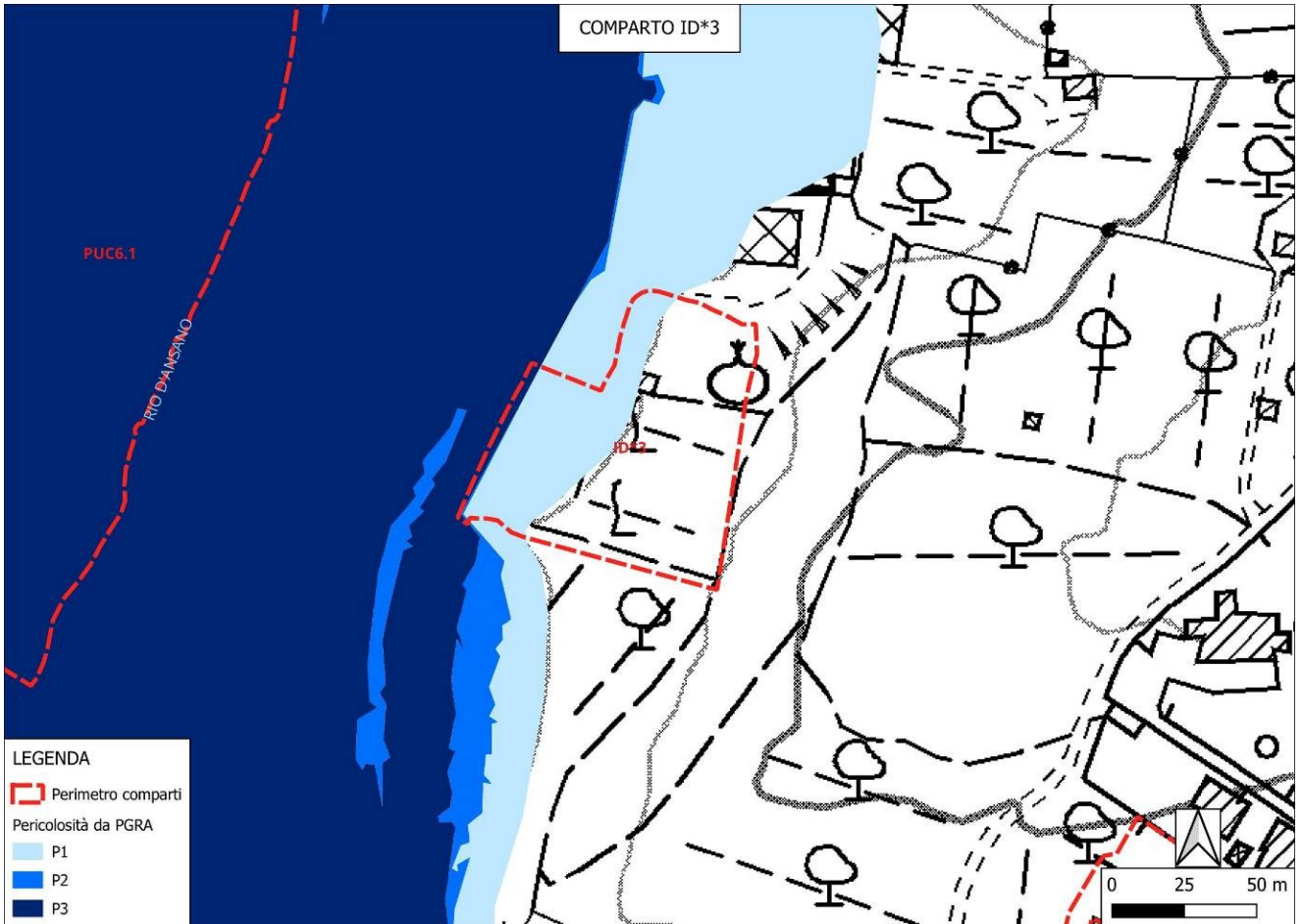
<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	<p>Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente nulla o P1, da P2 a P3 in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto.</p>
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per le aree poste in pericolosità nulla o P1 non sono presenti vincoli di fattibilità legati alla LR 41/2018 ed alla Disciplina di PGRA.</p> <p>Le aree marginali in pericolosità P2 e P3 poste sul bordo Ovest del comparto, in corrispondenza della scarpata stradale di via Pietramarina, sono ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto. Dovrà comunque essere mantenuta la continuità del fosso bordo strada esistente.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

*Comparto di trasformazione ID\* 3*




<b>UTOE 3</b>	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.7 – Disciplina del territorio urbano
---------------	---

**ID\* 4** Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13

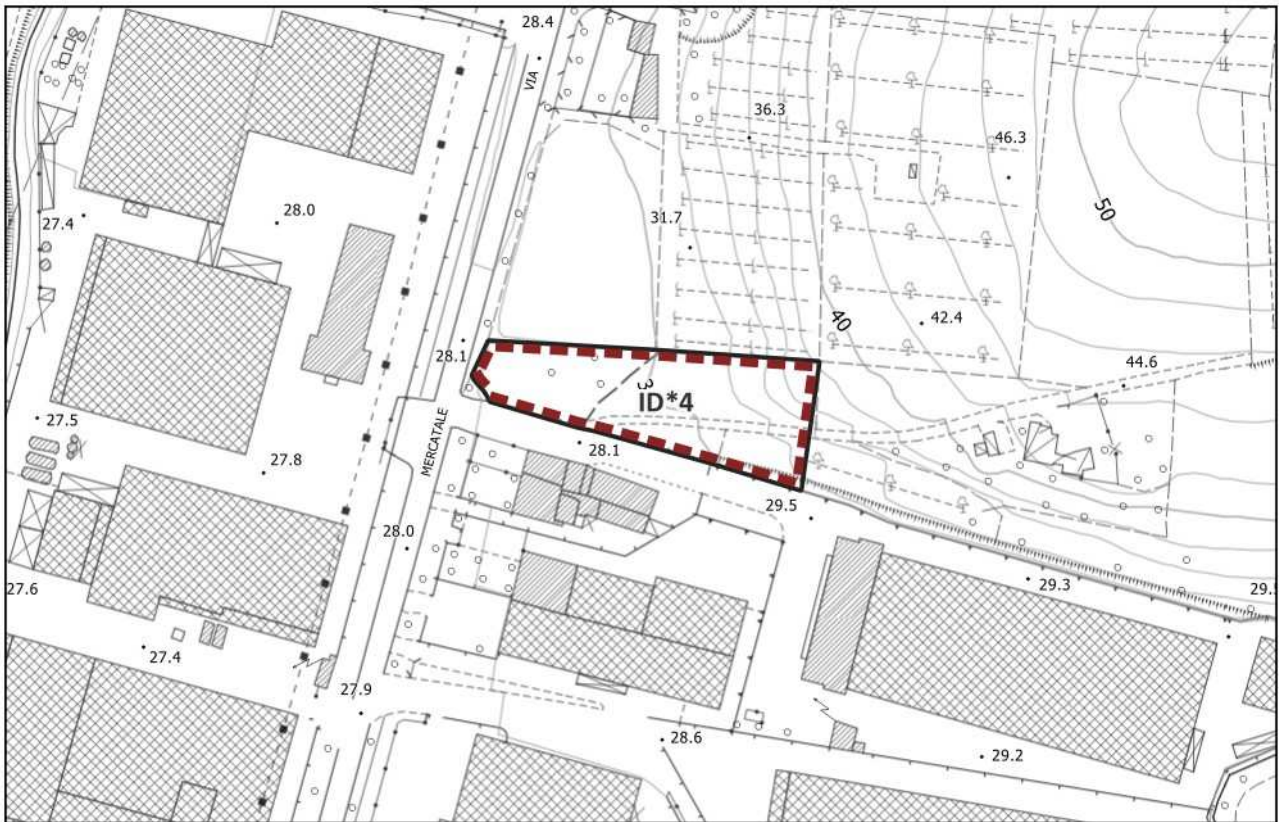


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SUPERFICIE DELL'AREA (PP3)</b>	2.205 mq
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Parcheggio privato
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024	
ELEMENTI GRAFICI	
	PP3 – Parcheggio privato



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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio privato di servizio alle attività esistenti, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

Il P.S.I.T.C. ha previsto per l'area del Mercatale una più ampia strategia di potenziamento e razionalizzazione dell'area produttiva (strategia 1 di P.S.I.T.C.); la previsione di parcheggio privato recepisce la strategia di razionalizzazione dell'area produttiva, andando ad individuare un'area di servizio alle imprese esistenti, ben collegata con la viabilità principale e facilmente accessibile, al fine di regolarizzare la sosta dei mezzi e dotare le imprese locali di uno spazio dedicato di servizio.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e impiegando siepi ed alberature lungo il perimetro esterno al fine di una corretta mitigazione dell'intervento. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** L'intervento deve possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

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

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le

---

specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di tecnologia che consenta una specifica regolazione delle intensità luminose durante le ore notturne permettendo così la riduzione degli impatti luminosi nei periodi di minor fruizione delle aree di sosta.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2/G3</b>	Pericolosità geologica media G2 per la maggior parte del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitata porzione pedecollinare nel margine nordorientale del comparto: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti nella porzione pedecollinare è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto (nel caso si attuino sbancamenti nell'area ricadente in G3) da cui discendere o meno la necessità di opere di presidio. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque di monte.



## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Secondario: torrente Streda, BV5114</li></ul> <p>Assenza di interferenza diretta ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. Lato Sud dell'area è presente comunque un corso d'acqua tombato facente parte del reticolo regionale con la sigla BV5056.</p> <p>Quota di esondazione media per Tr200: 28.68 m s.l.m. Battente medio TR 200 anni: 0.29 m Magnitudo Idraulica LR 41/18: da moderata a molto severa</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Variabile, da P1 a P2 e P3.
---	-----------------------------

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per le aree poste in pericolosità idraulica P1, non si prescrivono condizioni di fattibilità ai sensi della LR 41/2018.</p> <p>Per le aree poste in pericolosità idraulica P2 e P3 si fa riferimento a quanto previsto all'art.16 della LR 41/2018 (interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato), che per la realizzazione di parcheggi rimanda all'art. 13 comma 4.</p> <p>Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area a parcheggio dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale, con modalità da definirsi in apposito piano redatto dal soggetto gestore.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---



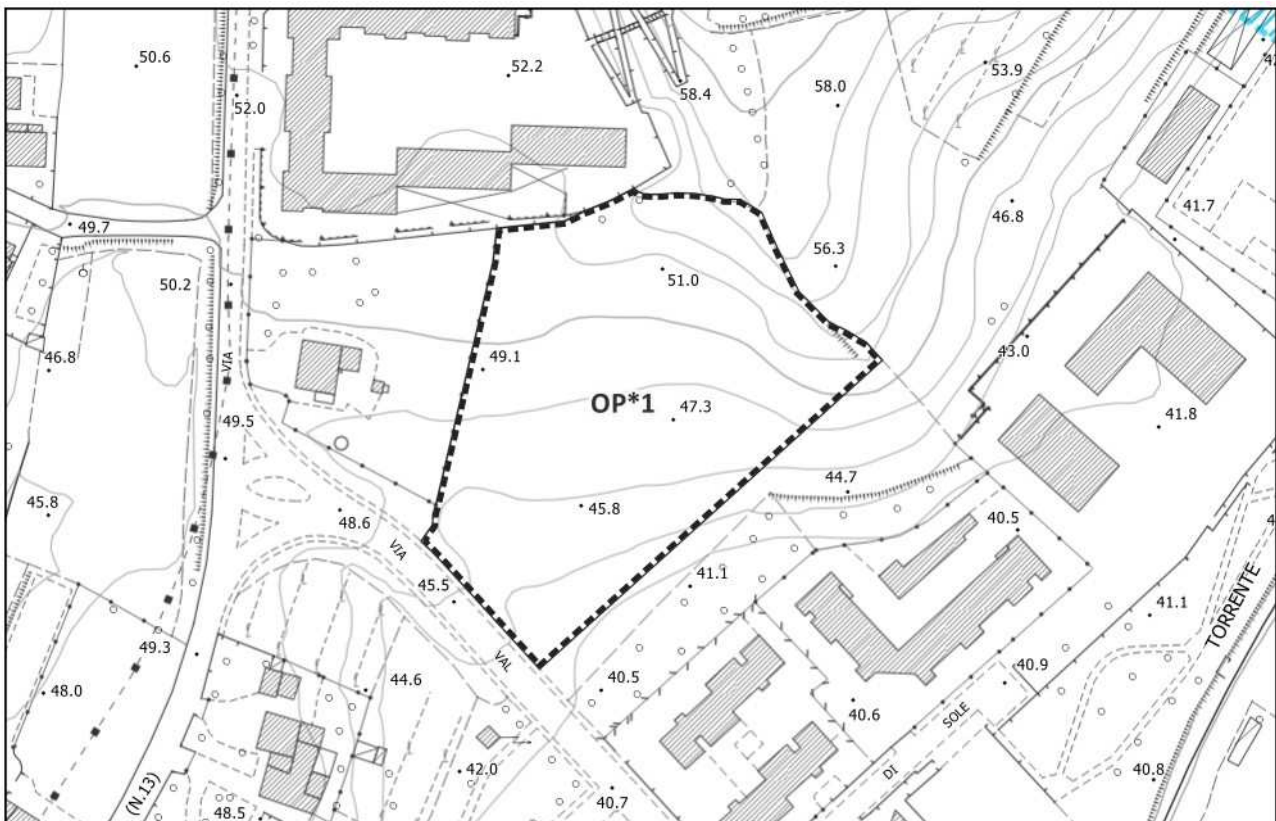
*Comparto di trasformazione ID\* 4*







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 di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento recepisce la strategia di **V\_09** di P.S.I.T.C., volta alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico in località Vinci., in un'area facilmente raggiungibile da un punto di vista viabilistico e che consenta un adeguato spazio pertinenziale anche per ampliamenti futuri.

La previsione è inoltre situata nelle vicinanze all'area sportiva del capoluogo e di un plesso scolastico esistente, costituendo con gli stessi una rete e connessione di servizi di interesse collettivo.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.

Dovranno essere mantenute altezze in linea e comunque non superiori a quelle dei fabbricati esistenti limitrofi.

L'accesso all'aria scolastica dovrà avvenire da Via Val Gardena, tutelando e mantenendo per quanto possibile il filare alberato esistente e limitandone l'interruzione solamente agli accessi all'area.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità

---

-----  
progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di realizzazione degli interventi: a titolo esemplificativo dovranno essere dettagliati gli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

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

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

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

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

I bordi di contatto tra area scolastica e tessuto circostante dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT  
E PTC**

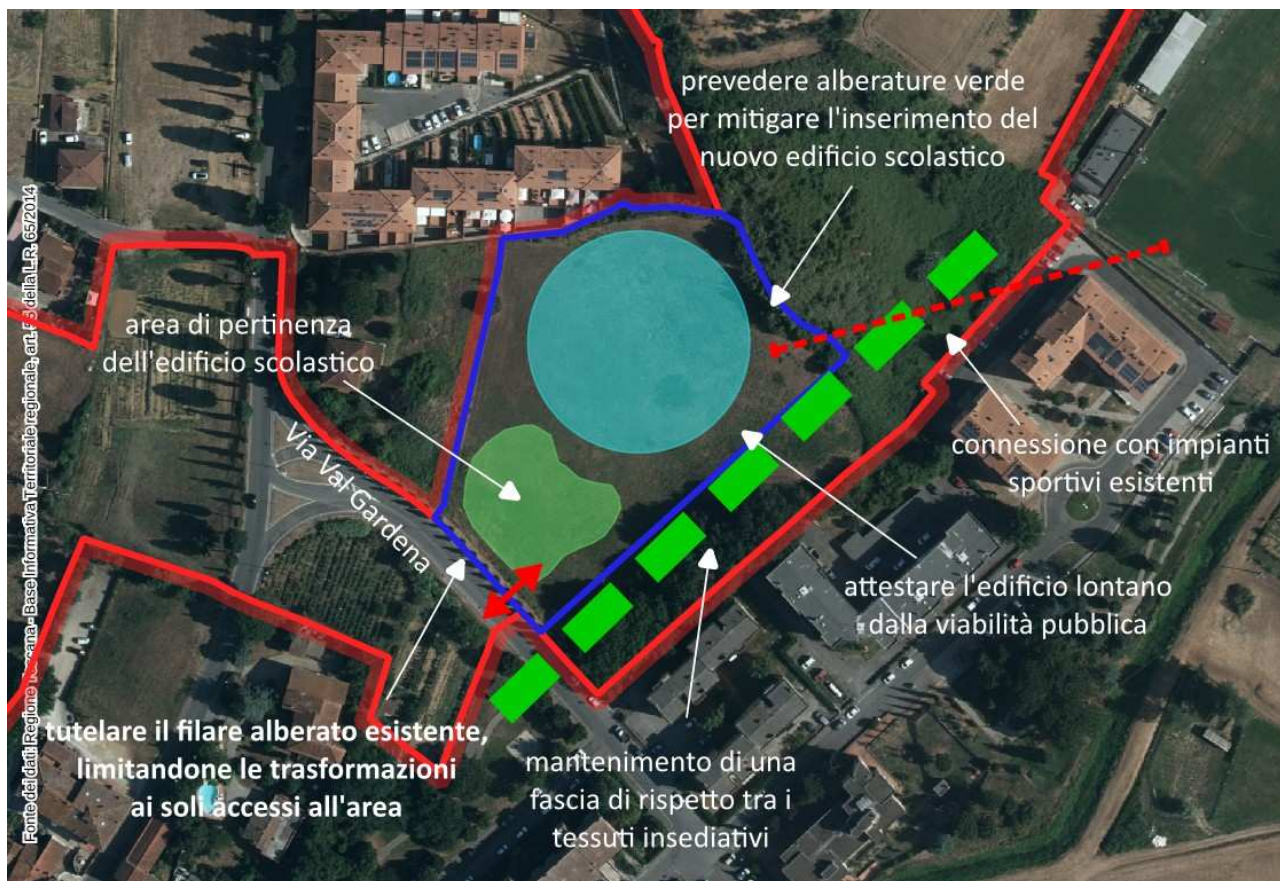
Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto tra la nuova previsione scolastica e il tessuto insediativo posto a sud-est, al fine di evitare la saldatura tra i tessuti urbani e mantenere una fascia di rispetto con funzione di corridoio ecologico, perseguendo gli obiettivi delle *"Aree di protezione storico-ambientale"* disciplinate dell'art. 12 delle NTA del PTCP di Firenze.

Compattare per quanto possibile le attrezzature scolastiche al tessuto insediativo esistente posto a nord al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si

-----

hanno verso il centro storico del capoluogo comunale, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto relativamente ai fronti di scavo da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere programmate avvalendosi delle indicazioni di cui al DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del comparto.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: reticolo minore afferente al torrente Streda</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	<p>Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente nulla, P1 in corrispondenza di aree marginali sul bordo del comparto.</p>
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

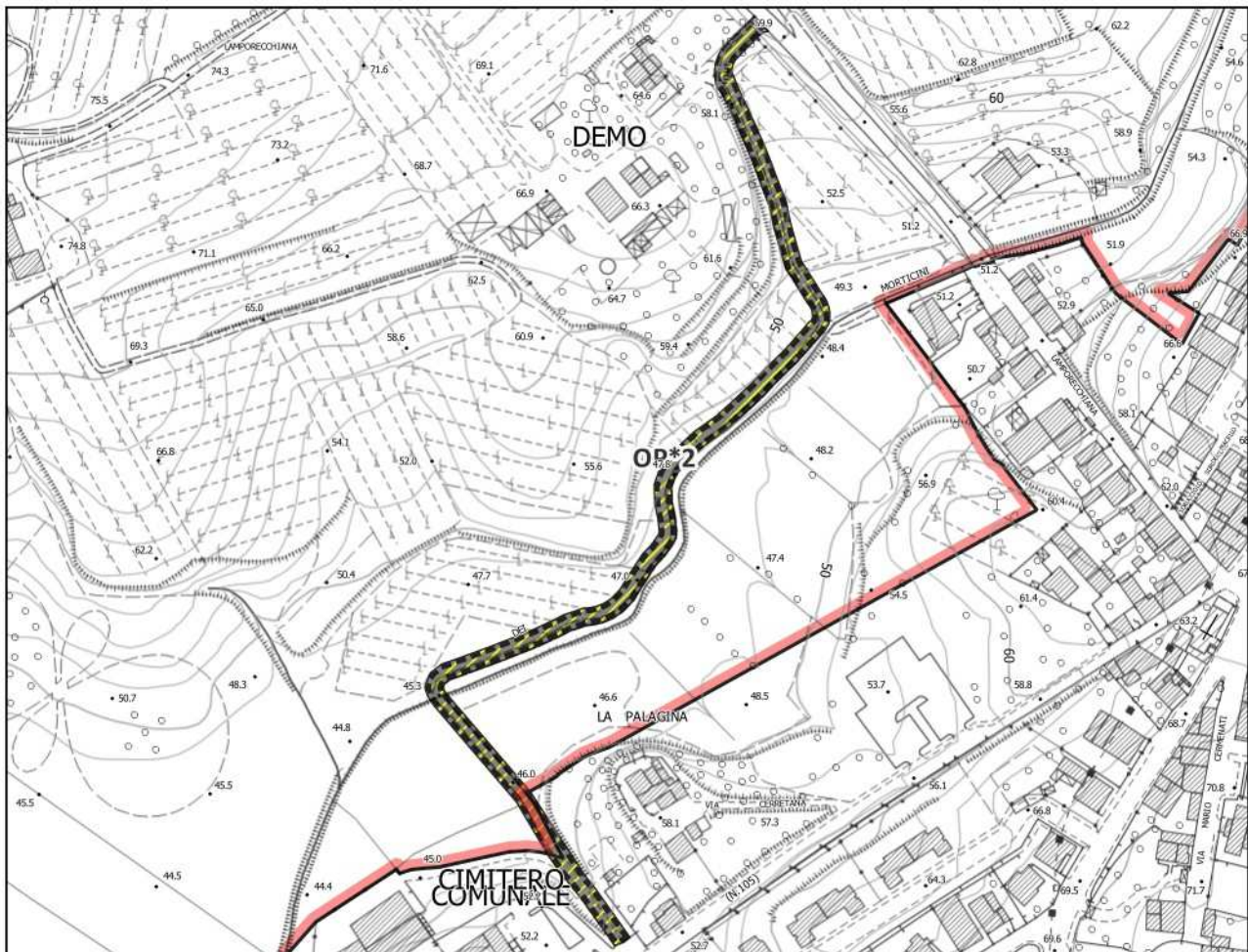
### Comparto di trasformazione OP\* 1





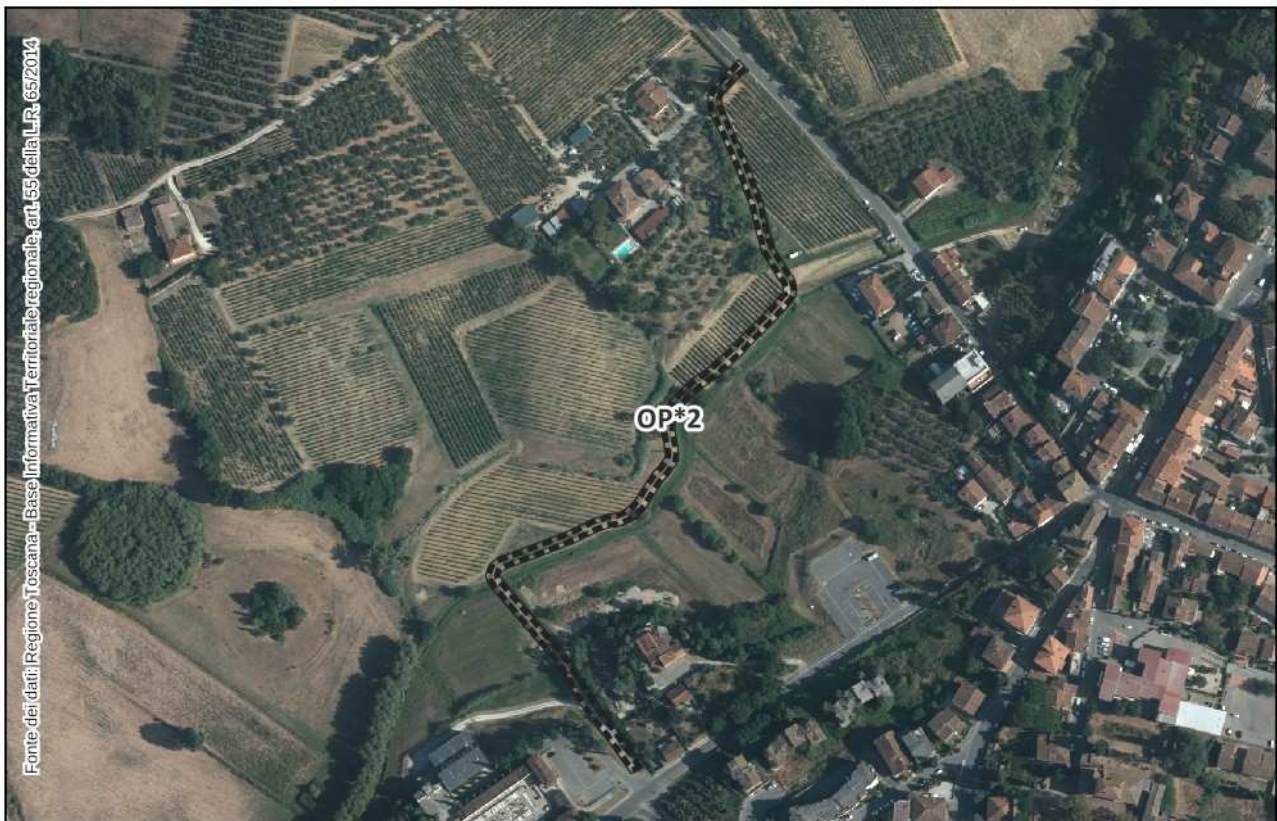
<b>UTOE 12</b>	Tav. 2.1 – 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.1 – 3.2 – Disciplina del territorio urbano
----------------	---

**OP\* 2** Loc. Vinci – Via Lamporecchiana – Via Cerretana

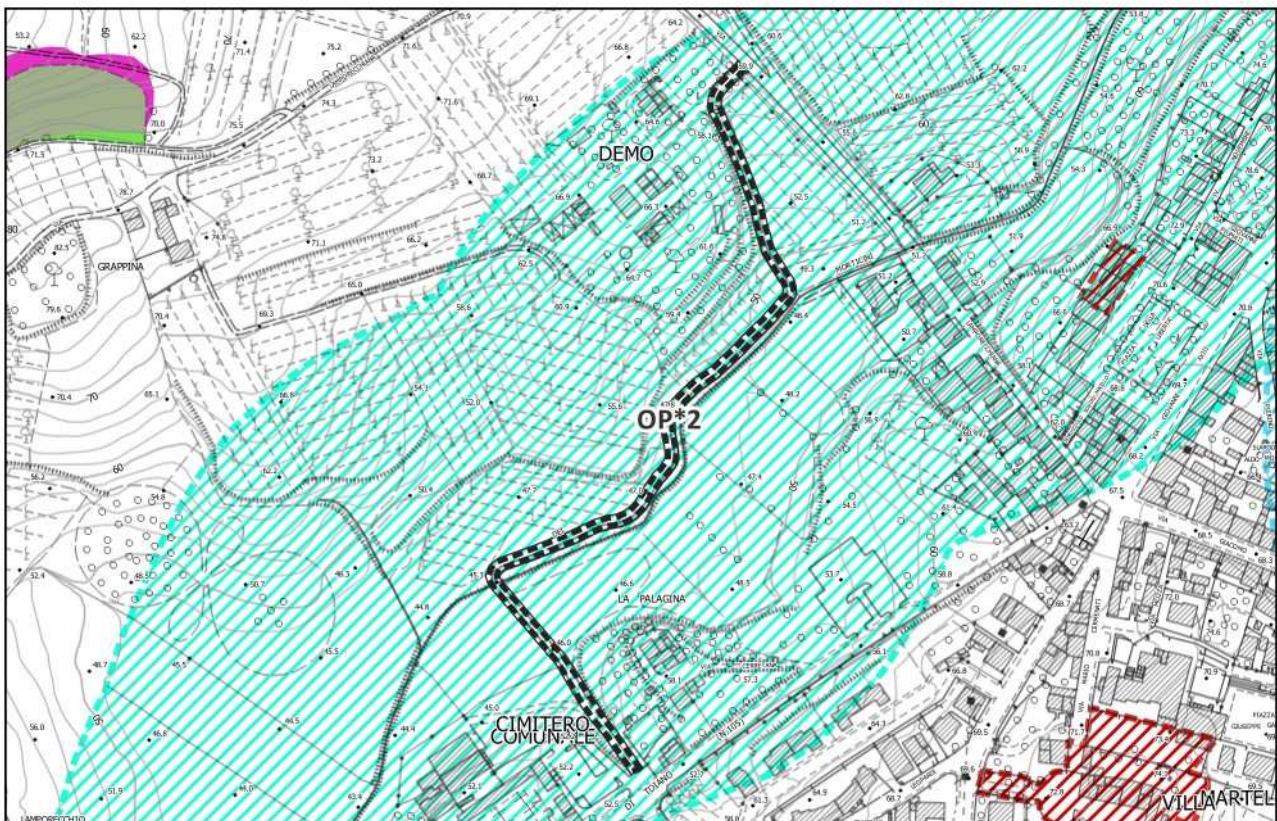


Scala 1:3.000

<b>OPERE PUBBLICHE</b>			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"><b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b></td> <td style="padding: 2px;">Da quantificare in sede di convenzione</td> </tr> </table>	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione		
<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>			
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024			



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:4.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000

**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 elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento recepisce la strategia di **V\_35** di P.S.I.T.C., volta all'ampliamento della viabilità in località Vinci, al fine di potenziare il tracciato viario e di diminuire il traffico all'interno del centro storico, creando una nuova circonvallazione.

La sistemazione della viabilità esistente dovrà garantire una larghezza di 7 metri ed essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscono la maggior permeabilità del suolo.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo circostante, Utilizzo di eventuali sistemi di illuminazione stradale a basso impatto luminoso.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area ai sensi dell'art. 142, c,1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Gli interventi di sistemazione della viabilità non dovranno compromettere i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corso d'acqua, garantendo il corretto inserimento paesaggistico della viabilità, coerentemente con quanto indicato all'art.8.3, comma **d)** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione dell'adeguamento dell'infrastruttura lineare è subordinata alle risultanze di indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessun condizionamento di carattere sismica.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

**QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023**

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: BV4094</li> </ul> <p>Presenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. Fascia di rispetto corso d'acqua BV4094.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.36 m, variabile lungo il tracciato stradale. Magnitudo Idraulica LR 41/18: da moderata a molto severa</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA variabile da P1 a P2 e P3.
---	---

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

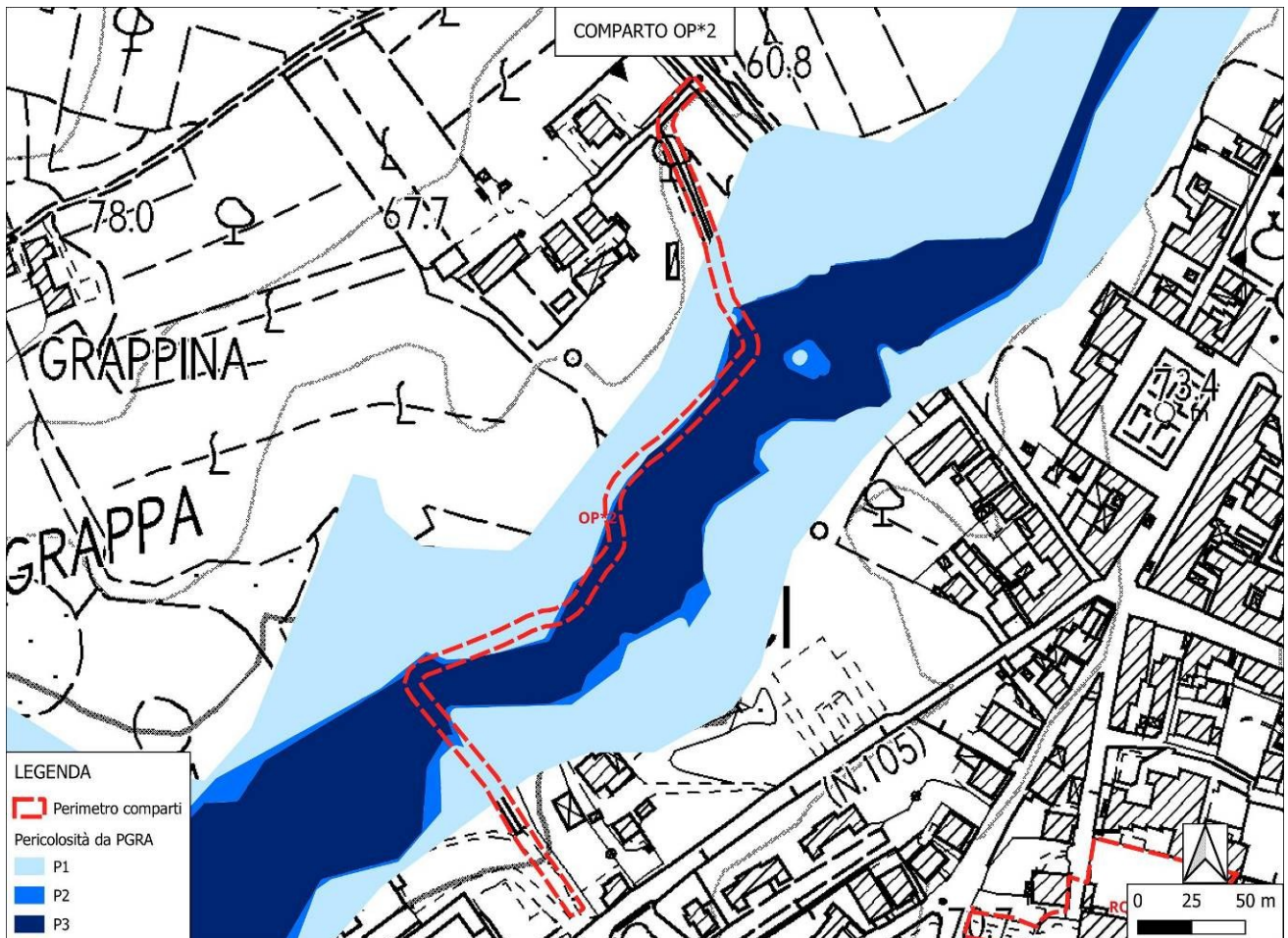
<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Si tratta di un intervento di adeguamento della viabilità esistente, per cui risulta applicabile l'articolo 13 comma 3 della LR 41/2018. Per i tratti di viabilità posti in aree a pericolosità P2 o P3 non deve essere superato il
--------------------------	---

livello di rischio medio R2 e deve inoltre essere garantito il non aggravio del rischio in altre aree, con modalità che potranno essere definite in sede progettuale, fatte salve le necessità di raccordo con il tracciato stradale esistente.

Per i tratti di viabilità posti in aree a pericolosità P1 o prive di pericolosità idraulica, non si applicano prescrizioni di fattibilità idraulica.

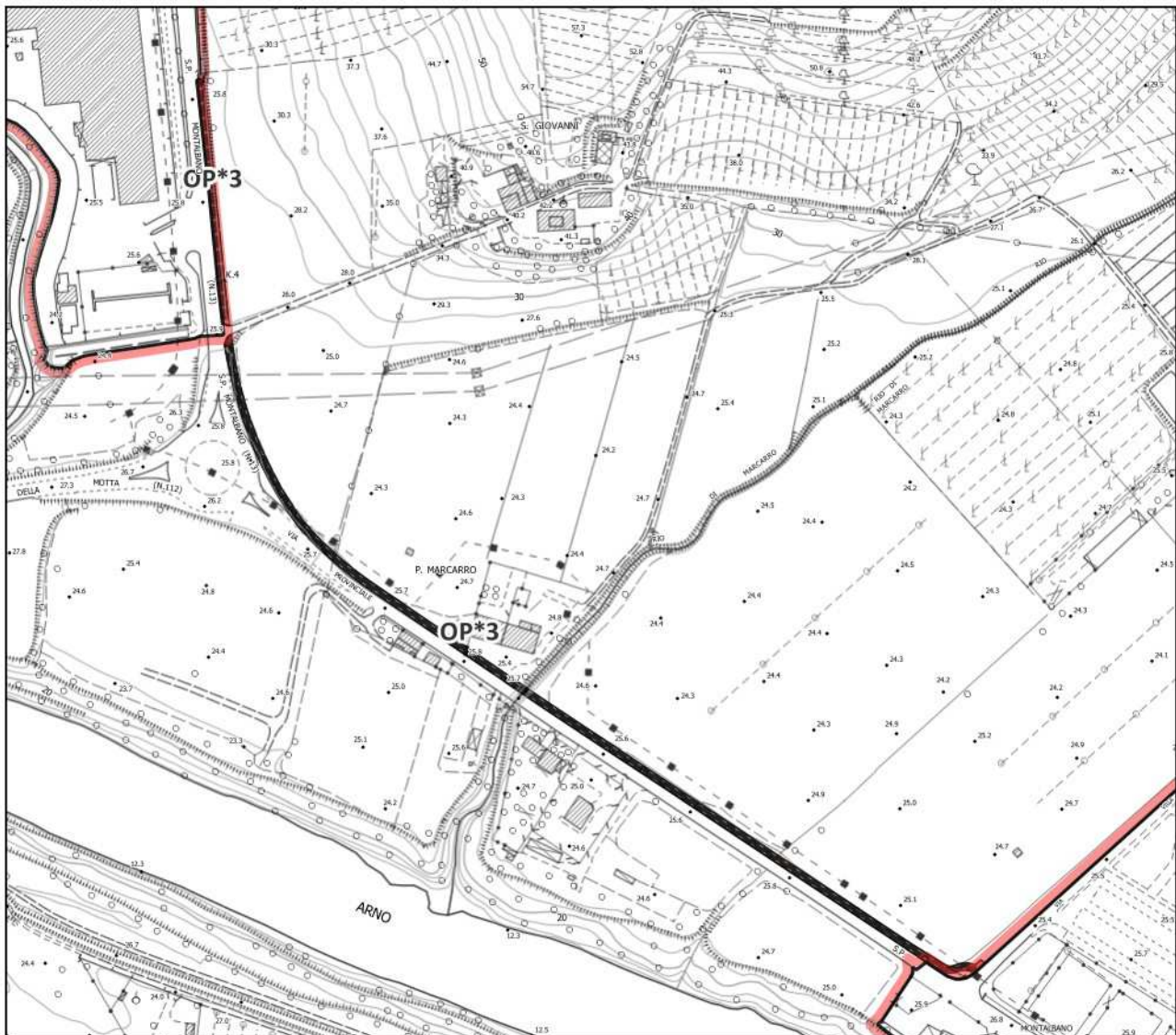
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

Comparto di trasformazione OP\* 2



<b>UTOE 3</b>	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.8 – Disciplina del territorio urbano
---------------	---

**OP\* 3 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13**



Scala 1:4.000

OPERE PUBBLICHE			
	<b>VIABILITA' PROGETTO</b>	<b>CICLOPEDONALE DI</b>	Da quantificare in sede di convenzione

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000



**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 elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento recepisce la strategia di **V\_17** di P.S.I.T.C., volta al potenziamento della mobilità dolce nel territorio, non solo per finalità turistico-ricettive ma anche per incrementare l'utilizzo della mobilità dolce per raggiungere il posto di lavoro e per svago.

In particolare la previsione intende proseguire il tracciato ciclo-pedonale esistente e in fase di realizzazione che attualmente termina all'area sportiva di Petroio, fino al collegamento con l'area produttiva di Mercatale.

L'effettiva quantificazione e tracciato della pista ciclo-pedonale sarà fatta in sede di progetto di opera pubblica.

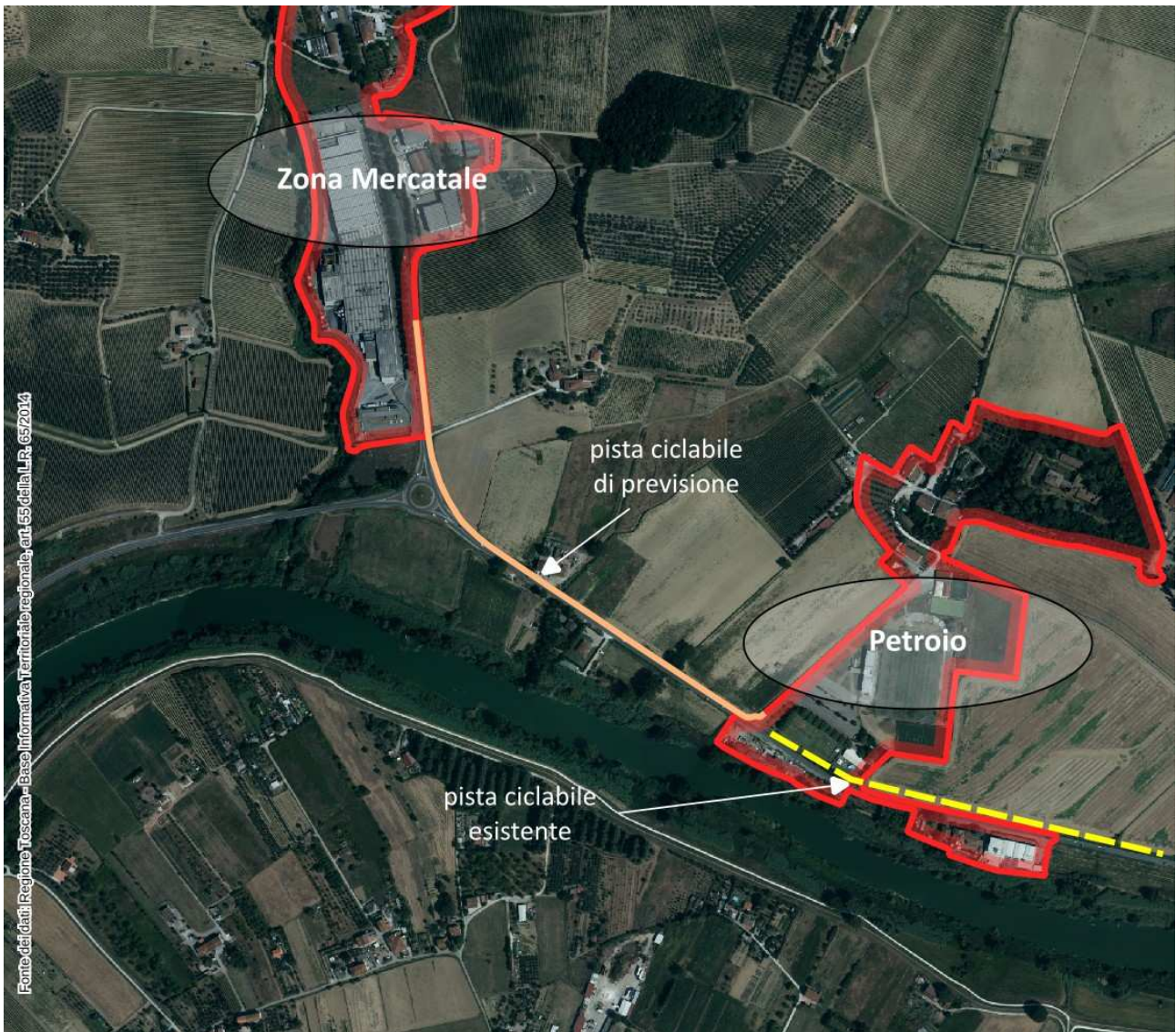
---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo circostante; Utilizzo di eventuali sistemi di illuminazione stradale a basso impatto luminoso,

---

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

---



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità.

**SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA**

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principale: Arno</li> <li>• Secondario: Rio della valle Marcarro, BV5635</li> </ul> <p>Presenza di interferenza con il reticolo idrografico. Valgono le indicazioni di cui alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.38 m , variabile lungo il tracciato Magnitudo Idraulica LR 41/18: da nulla a molto severa</p>
---------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA variabile da P1 a P3.
---	--

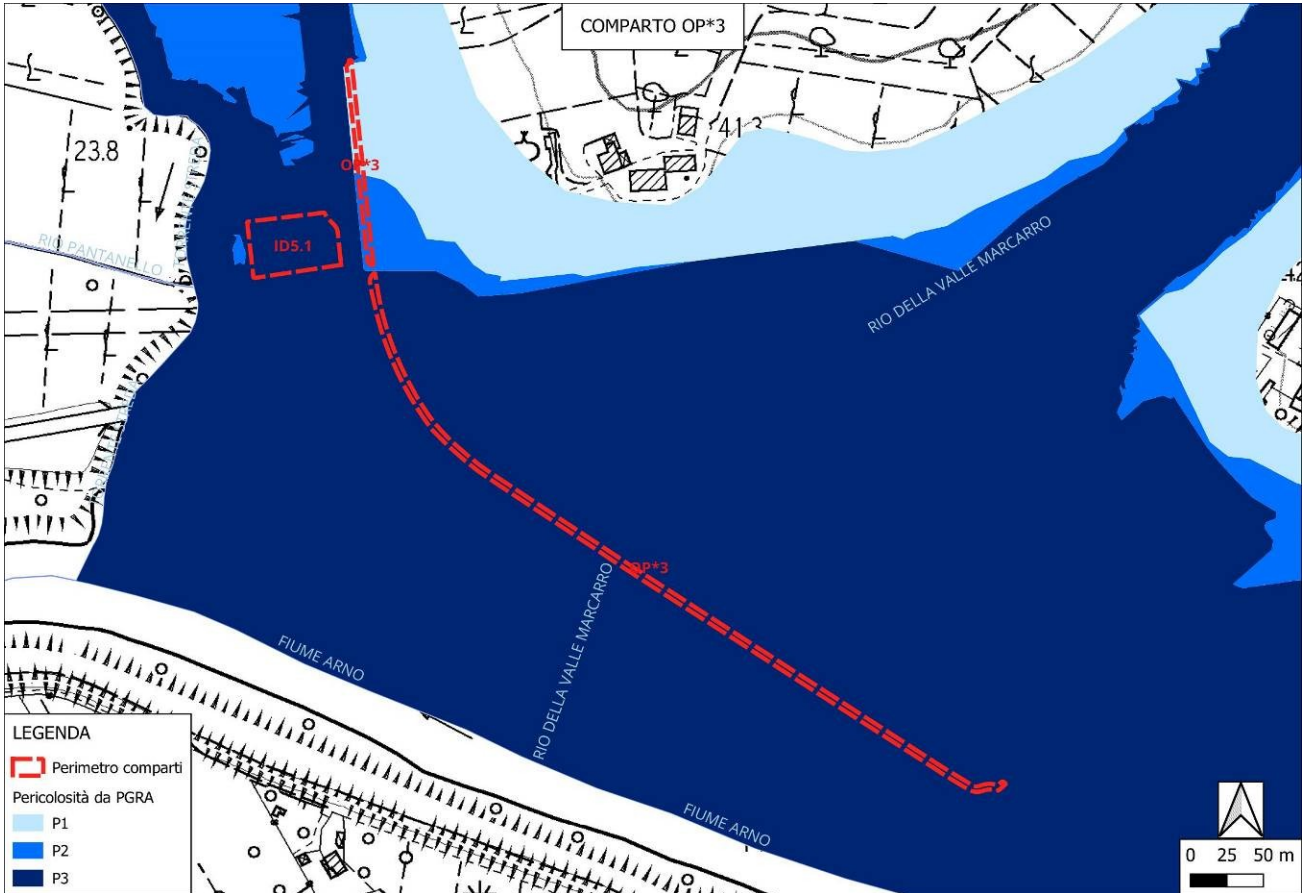
CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	Per la realizzazione degli interventi in questione si fa riferimento all'articolo 16 della LR 41/2018 (interventi edilizi al di fuori del territorio urbanizzato) che per la realizzazione di piste ciclabili rimanda all'art. 13 comma 4. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale.
--------------------------	--

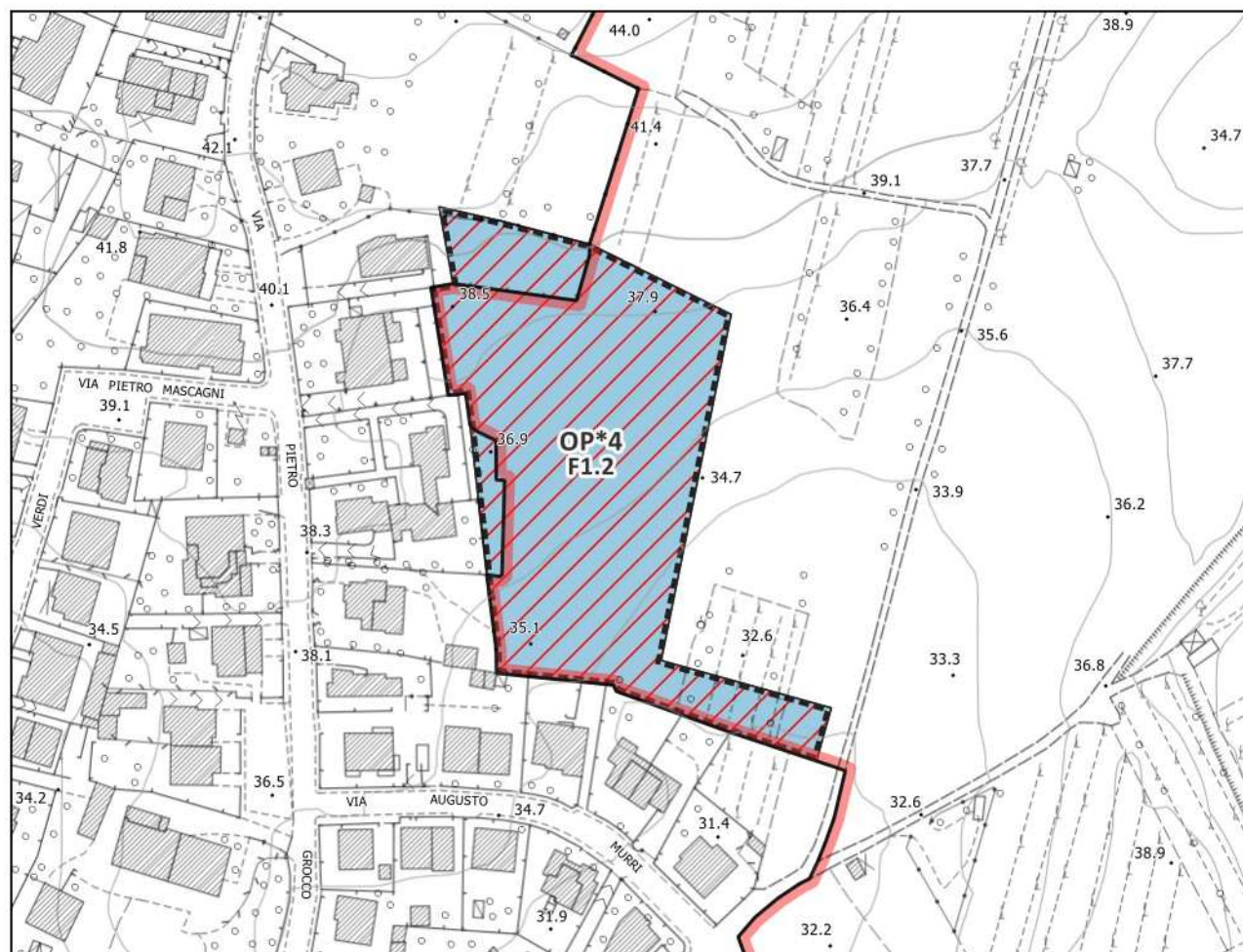
Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione OP\* 3*



<b>UTOE 7</b>	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.9 – 3.10 – Disciplina del territorio urbano
---------------	--

**OP\* 4 Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietro Grocco – Via Vittorio Alfieri**



Scala 1:2.000

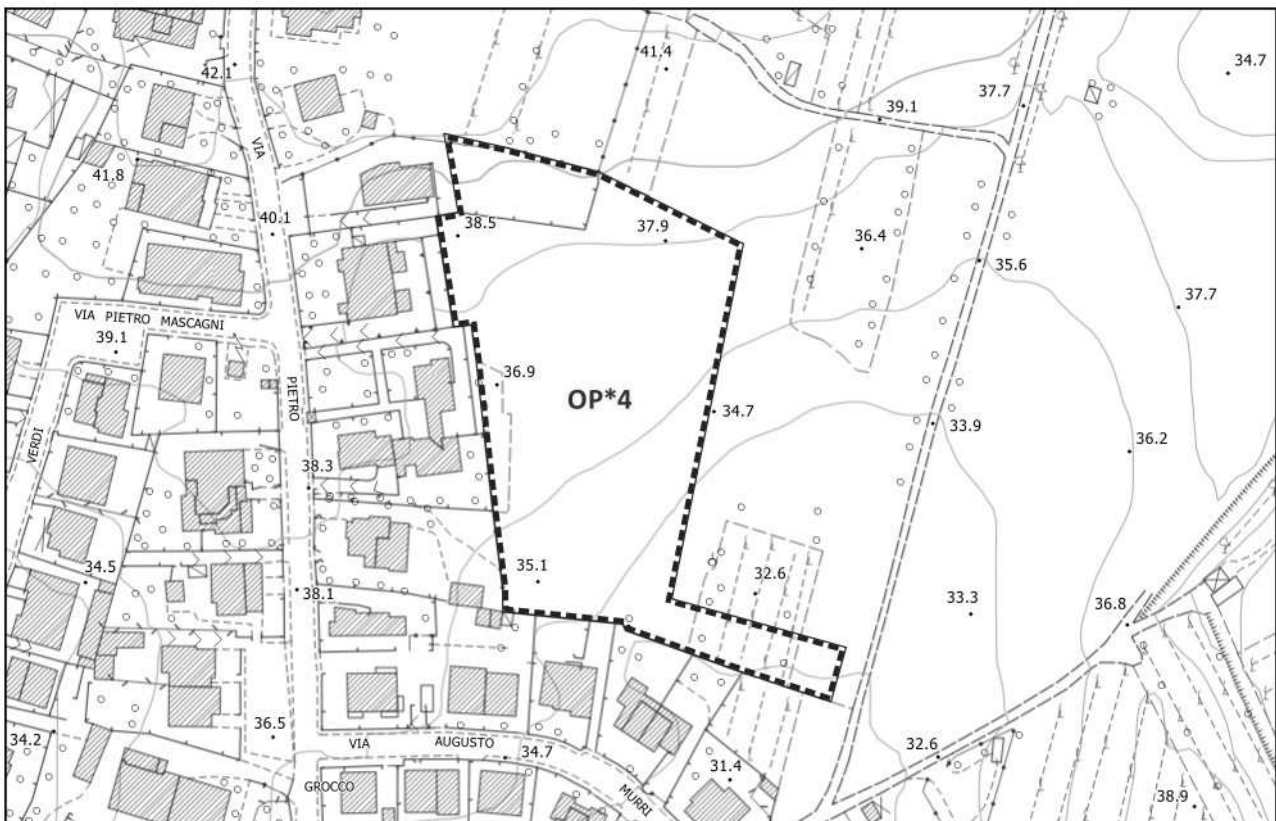
<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>F1.2 – SUPERFICIE SCOLASTICA</b>	7.942 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrezzatura scolastica

<b>CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>
F1.2 – Area scolastica di progetto



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 di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elabora di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento recepisce la strategia di **V\_10** di P.S.I.T.C., volta alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico in località Sovigliana.

**AMMESSE** Il contesto urbano in cui si inserisce la previsione è caratterizzato da un tessuto edilizio di recente formazione, con la presenza di un importante servizio territoriale (casa di cura clinica Leonardo) e oggetto di prossima realizzazione di due RSA e servizi per la Pubblica Assistenza oggetto di specifica Variante al RU (13° e 14° Variante al R.U approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023). A seguito della realizzazione di quest'ultime si verrà a costituire di fatto un vuoto urbano tra la nuova attrezzatura socio-assistenziale, la nuova viabilità di accesso e relativi parcheggi, e il territorio urbanizzato che il Piano Operativo intende ricucire con nuove funzioni pubbliche e territoriali, consolidando così un polo dei servizi in questa parte di città attualmente a prevalente destinazione residenziale. Si specifica inoltre che la sopracitata Variante al R.U. (13° e 14° Variante al R.U approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023), ha già destinato l'area in oggetto a previsione di struttura scolastica; il Piano Operativo pertanto conferma quanto già previsto dal R.U. vigente.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.

Dovranno essere mantenute altezze in linea e comunque non superiori a quelle dei fabbricati esistenti limitrofi.

---

**MITIGAZIONI ED** Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il

---

**ADEGUAMENTI** gestore del SII.

**AMBIENTALI**

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

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

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di realizzazione degli interventi: a titolo esemplificativo dovranno essere dettagliati gli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

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

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

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

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

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

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

I bordi di contatto tra area scolastica e tessuto circostante dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

**PRESCRIZIONI PIT**

Compattare per quanto possibile le attrezzature scolastiche al tessuto insediativo esistente limitrofo al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la



frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il centro storico del capoluogo comunale, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto relativamente ai fronti di scavo da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere programmate avvalendosi delle indicazioni di cui al DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del comparto.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione OP\* 4

