

UTOE 1	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27	

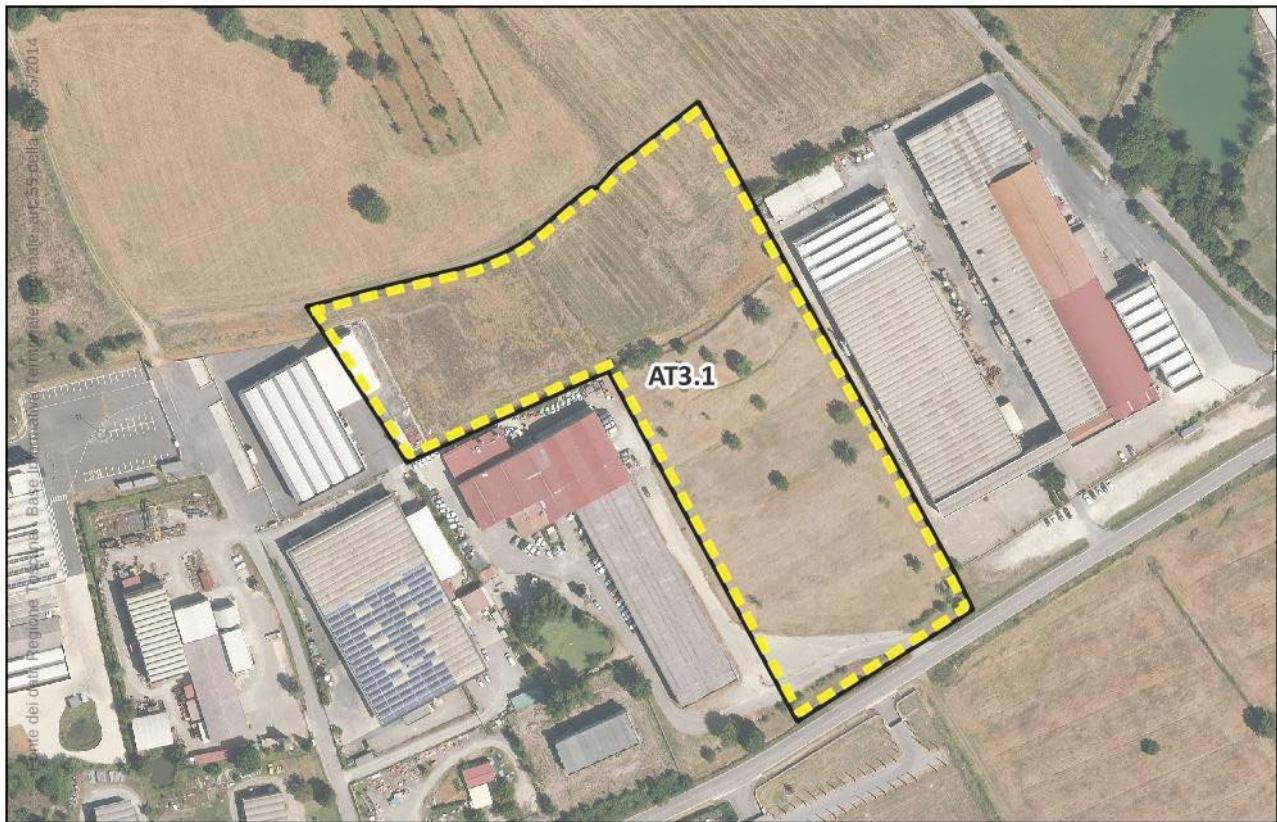


Scala 1:2.000

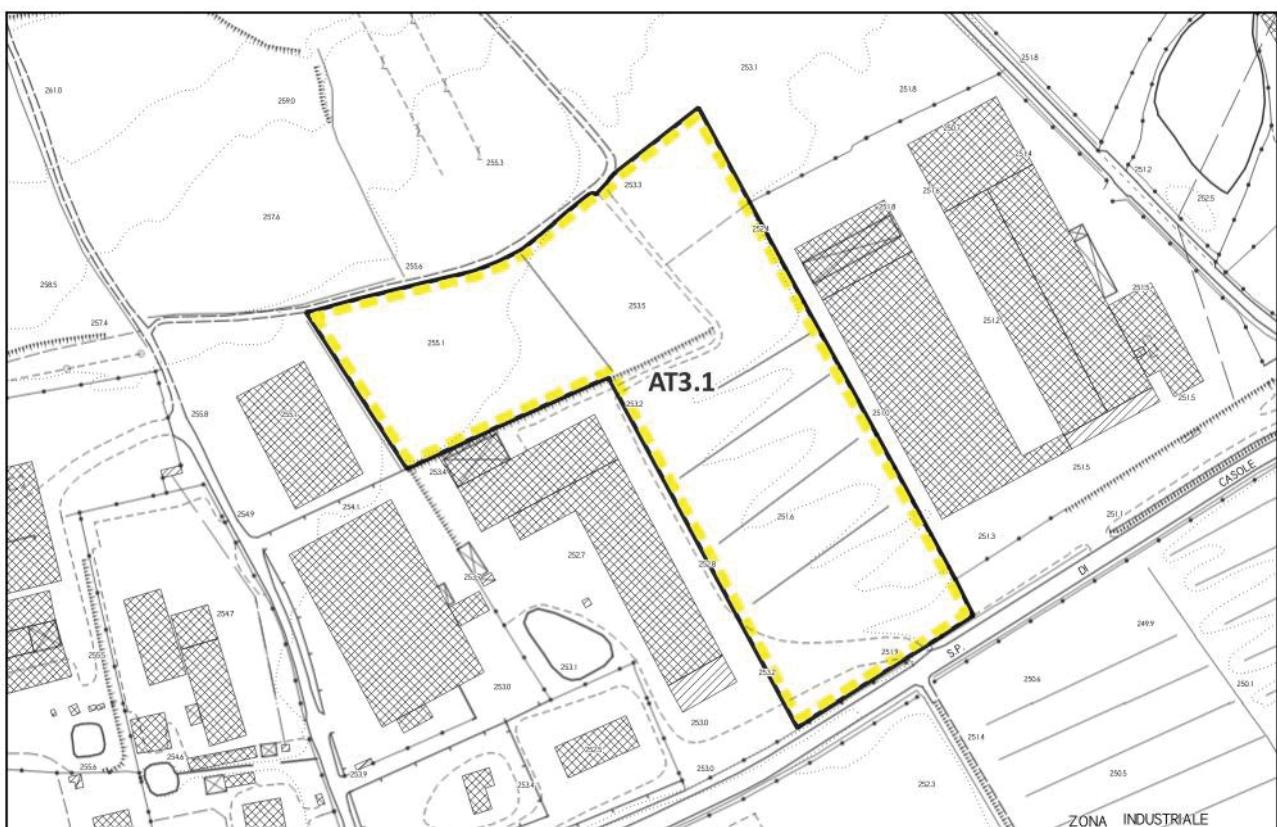
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	24.383 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	20.751 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	6.414 mq Nuova Edificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	5.830 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.600 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione (minimo 1.775 mq)
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione

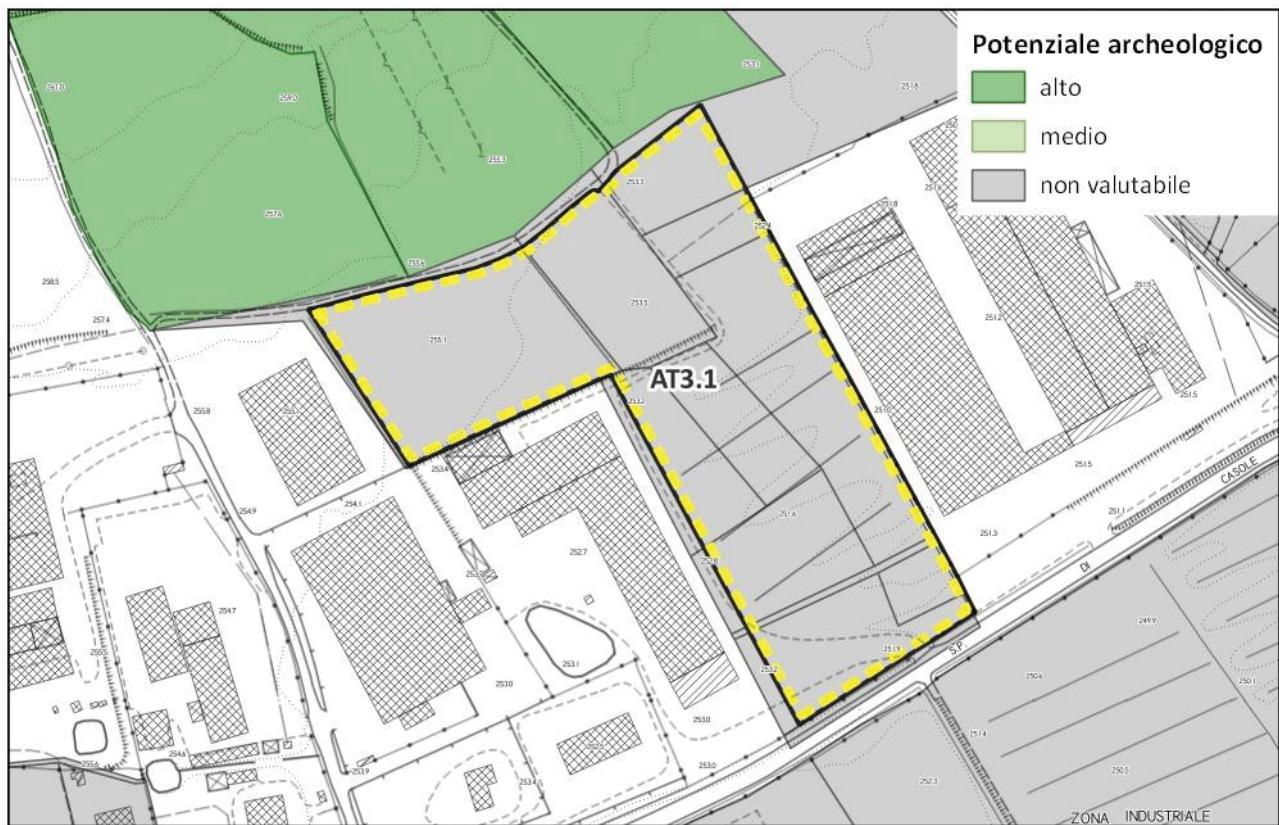
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
 af - Area fondiaria per accentramento edificato		 Allineamento fronti	
 vpr – verde privato		 Accessi carrabili e/o pedonali	



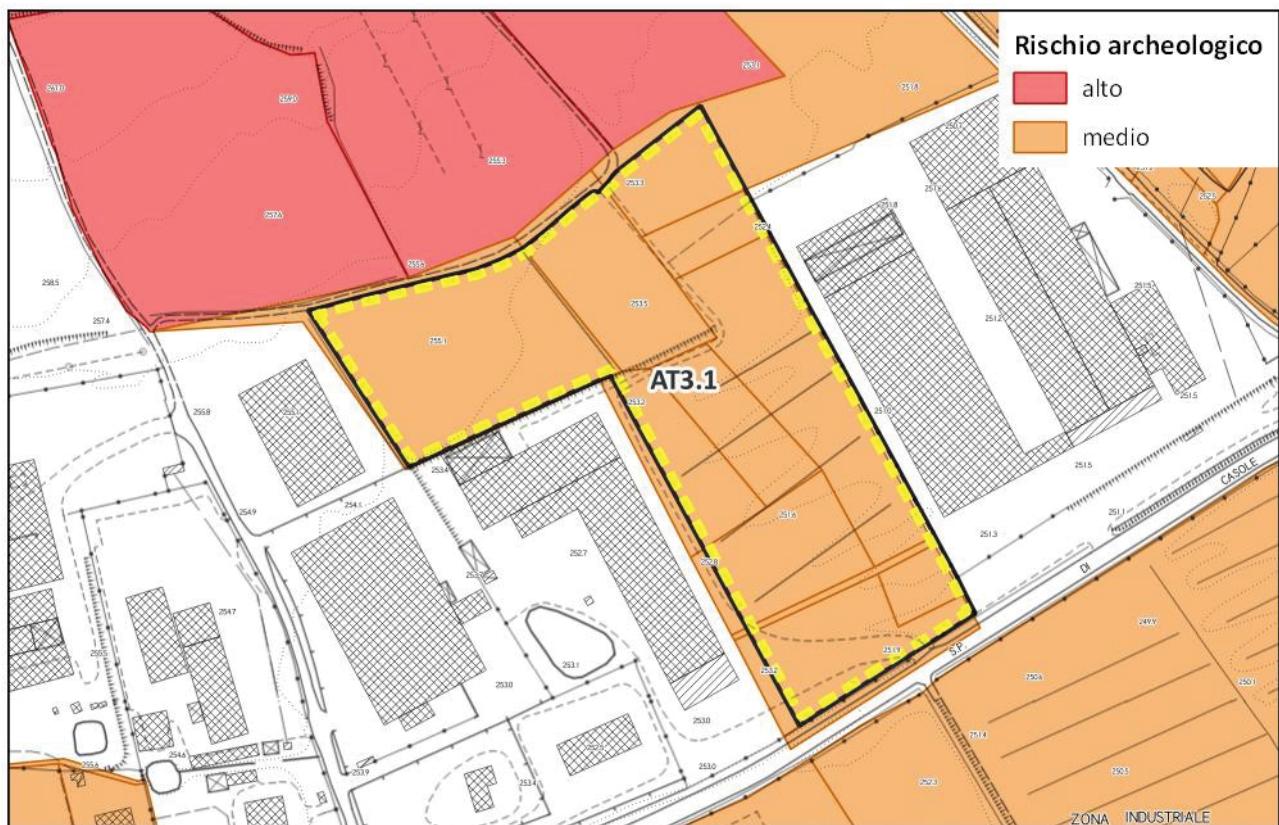
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano  
**D'ATTUAZIONE** 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. 55.1.3 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E** L'intervento è finalizzato al consolidamento della piattaforma produttiva  
**FUNZIONI AMMESSE** esistente della località Il Piano, tramite nuova edificazione e dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 6.414 mq nell'area indicata come "af", **SC** pari a 5.830 mq e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

---

**PRESCRIZIONI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come  
**PROGETTUALI** "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrandolo e compattandolo il tessuto produttivo rispetto al tessuto esistente.

Le aree 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 posto a nord del comparto.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

---

**INDICAZIONI** L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in  
**PROGETTUALI** continuità con il tessuto produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

---

**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:

- 1.600 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurne l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione;
- realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica di larghezza non inferiore a 7,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale (vs) e della viabilità di progetto 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. 55.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)** 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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla

---

sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato 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.

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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

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

La presenza, nella parte sud della scheda norma, del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

---

**INDICAZIONI** Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA  
VINCA**

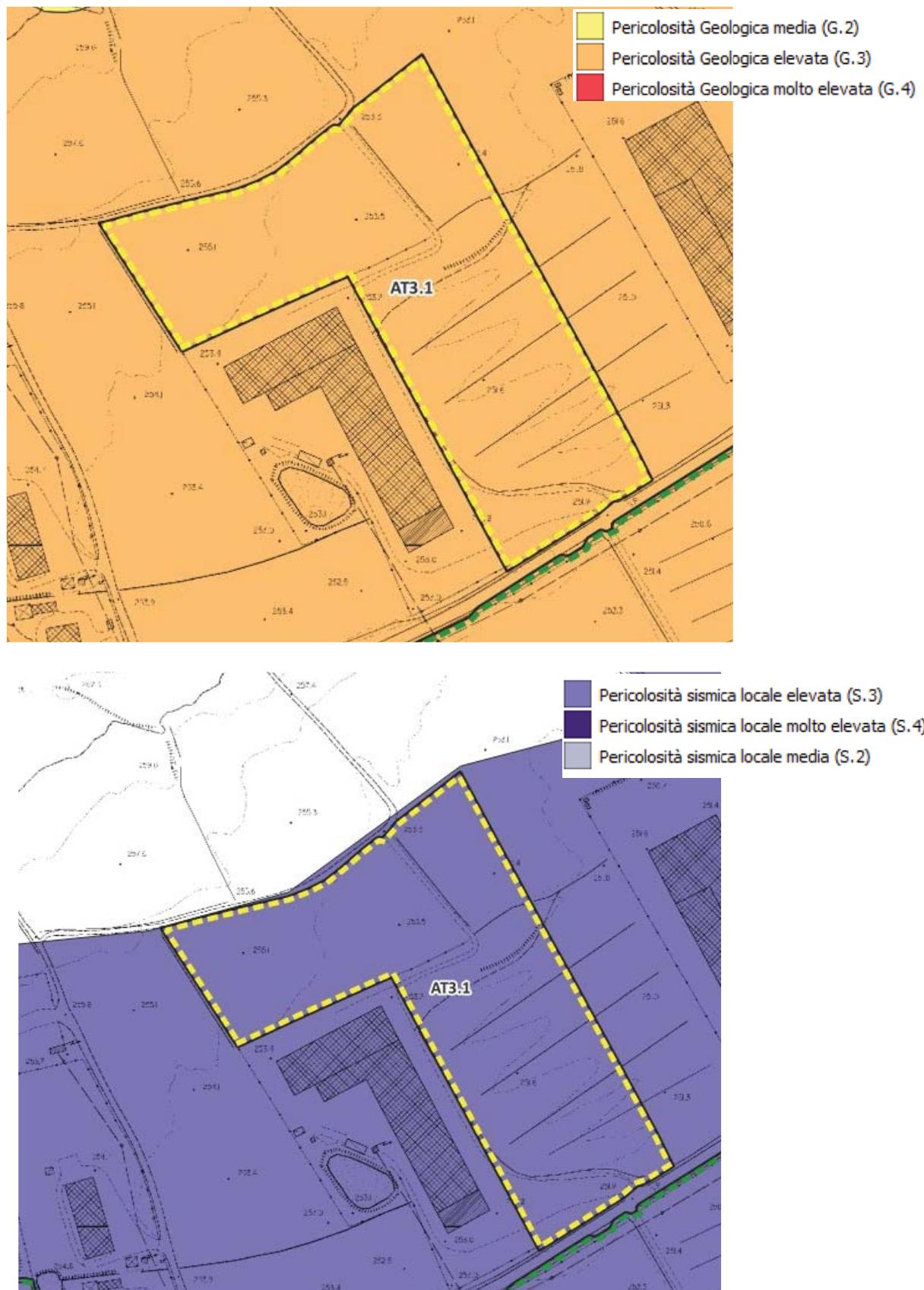
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
  - prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
  - realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
  - localizzare le aree adibite a parcheggio lungo la viabilità.
- 

**PRESCRIZIONI** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente  
**PIT-PPR** al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'area a contatto con il territorio rurale (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'Ambito 09 del PIT-PPR.

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

---

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

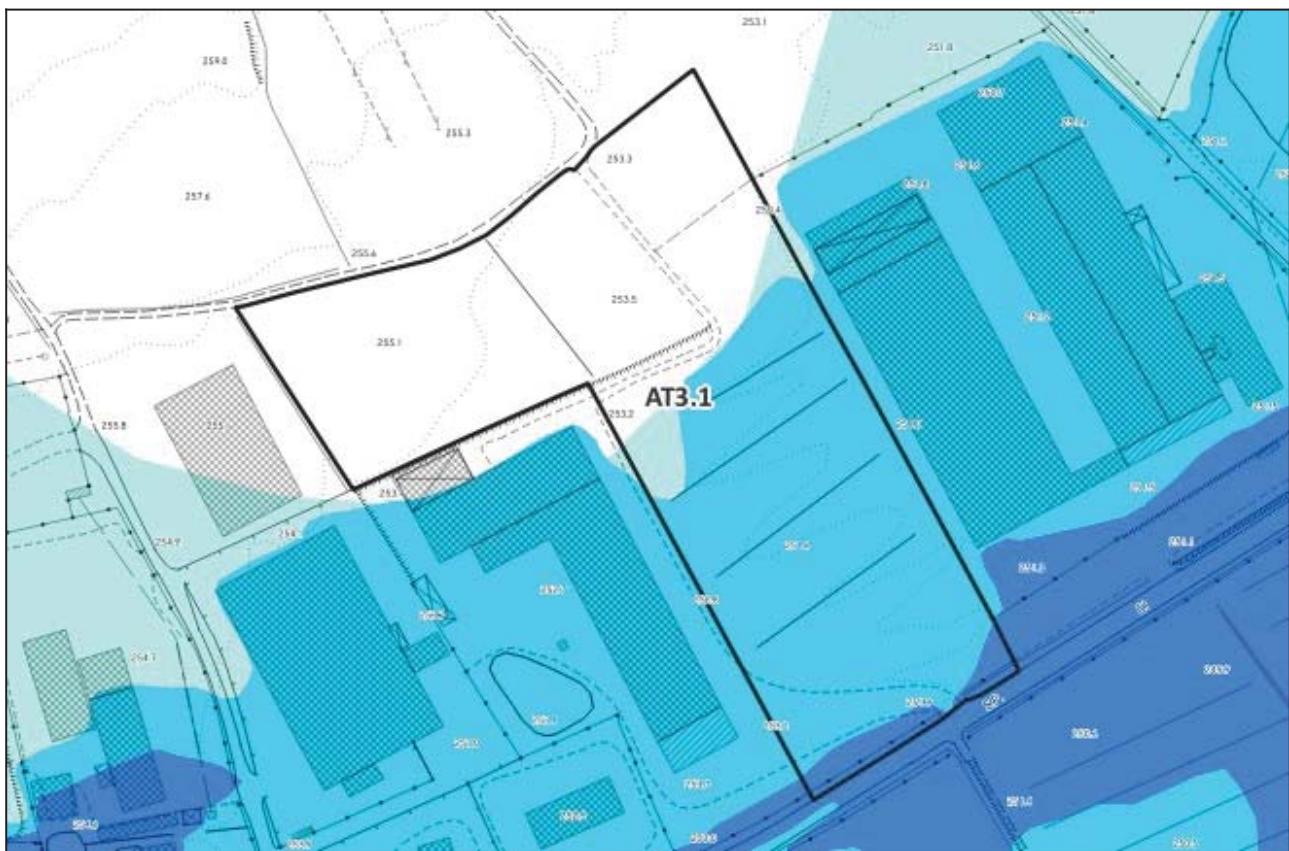


CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

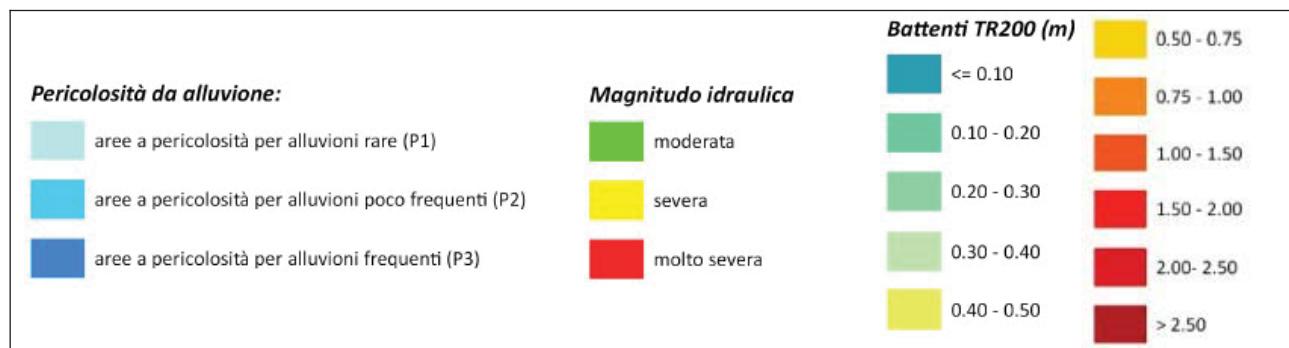
<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione dell'intervento di progetto dovrà essere subordinata alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni da eseguirsi già in fase di PA e in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. Tali studi dovranno essere finalizzati alla modellazione geologico-tecnica, idrogeologica e sismica dell'areale oggetto d'intervento al fine di evidenziare la presenza di eventuali terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici a carotaggio continuo fino ad una profondità adeguata al volume significativo interessato dall'opera di progetto con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antisepellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnicci caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Per le aree ricadenti in pericolosità sismica locale elevata (S.3), in relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICA IDROGEOLOGICHE</b>	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.





Scala 1:2.500

Legenda



FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (zona S) e rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa (zona S).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.15 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3). 0.13 m (solo porzione P.2 di Af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.43 m). 0.23 m (solo porzione P.2-P-3 di PP2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.53 m).
PRESCRIZIONI	<p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, e/o da alluvioni frequenti P.3 con magnitudo moderata, gli interventi di nuova costruzione sono consentiti alle condizioni previste dall'art. 11 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della L.R. 41/2018 e smi., la quota di sicurezza idraulica della sopraelevazione è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>E' inoltre prescritto il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti. Dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Nonostante non appartenente al reticolo idrografico regionale, rispetto al fosso di guardia stradale passante lungo il confine S del lotto dovrà essere garantito il distanziamento di almeno 4 mt dal ciglio di sponda per i nuovi parcheggi.</p> <p>Si precisa che il presente comparto risente positivamente della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste per la fattibilità della Scheda AT.3.2. L'applicazione delle condizioni migliorative di pericolosità idraulica, battenti e magnitudo scaturite dalla realizzazione di dette opere di difesa alla fattibilità idraulica del presente comparto è però subordinata, oltre all'avvenuta realizzazione e collaudo delle stesse opere, anche all'aggiornamento delle relative mappe mediante apposito procedimento urbanistico quale Variante o Piano Attuativo.</p>