

UTOE 1	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 3.2 Loc. Il Piano – S.P. 27	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	39.432 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	35.082 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	9.940 mq Nuova Edificazione
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	9.035 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – Artigianale

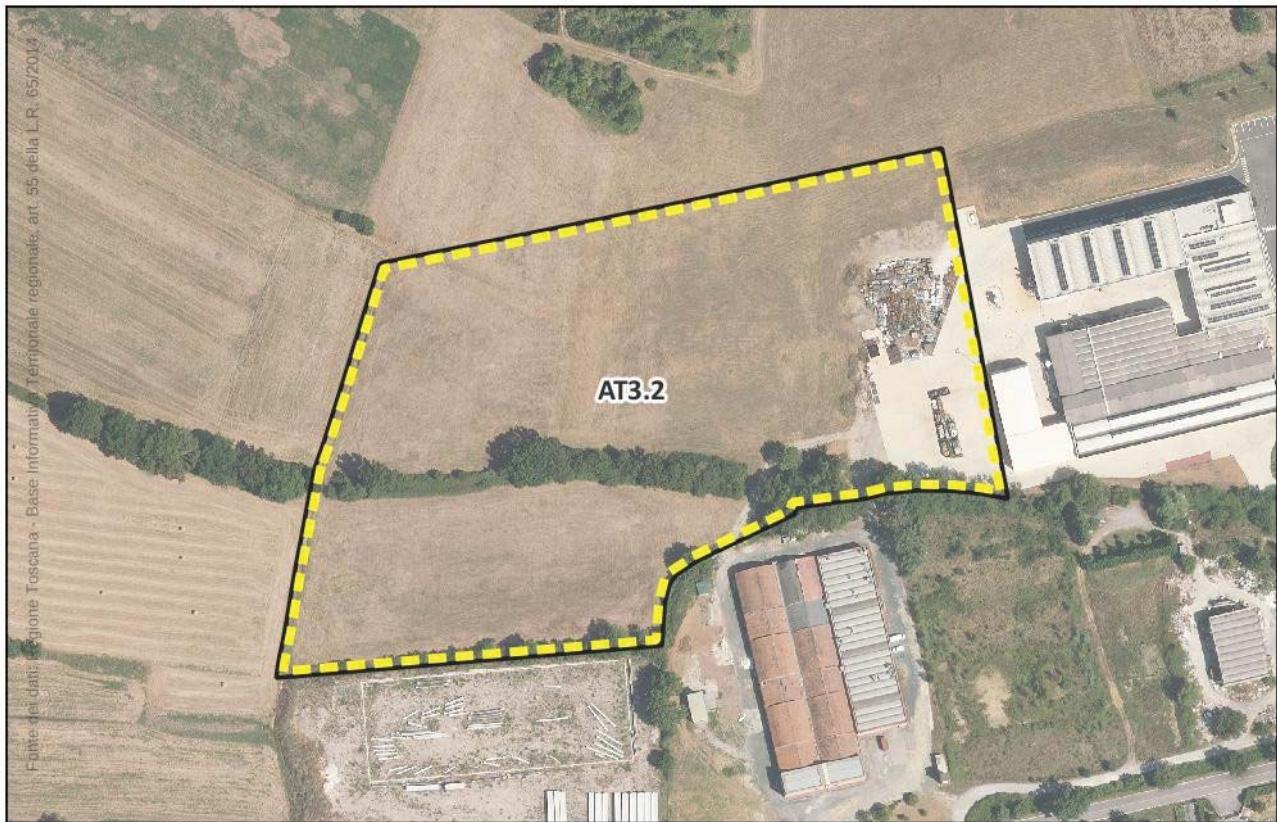
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	3.265 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione (minimo 1.085 mq)

## ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

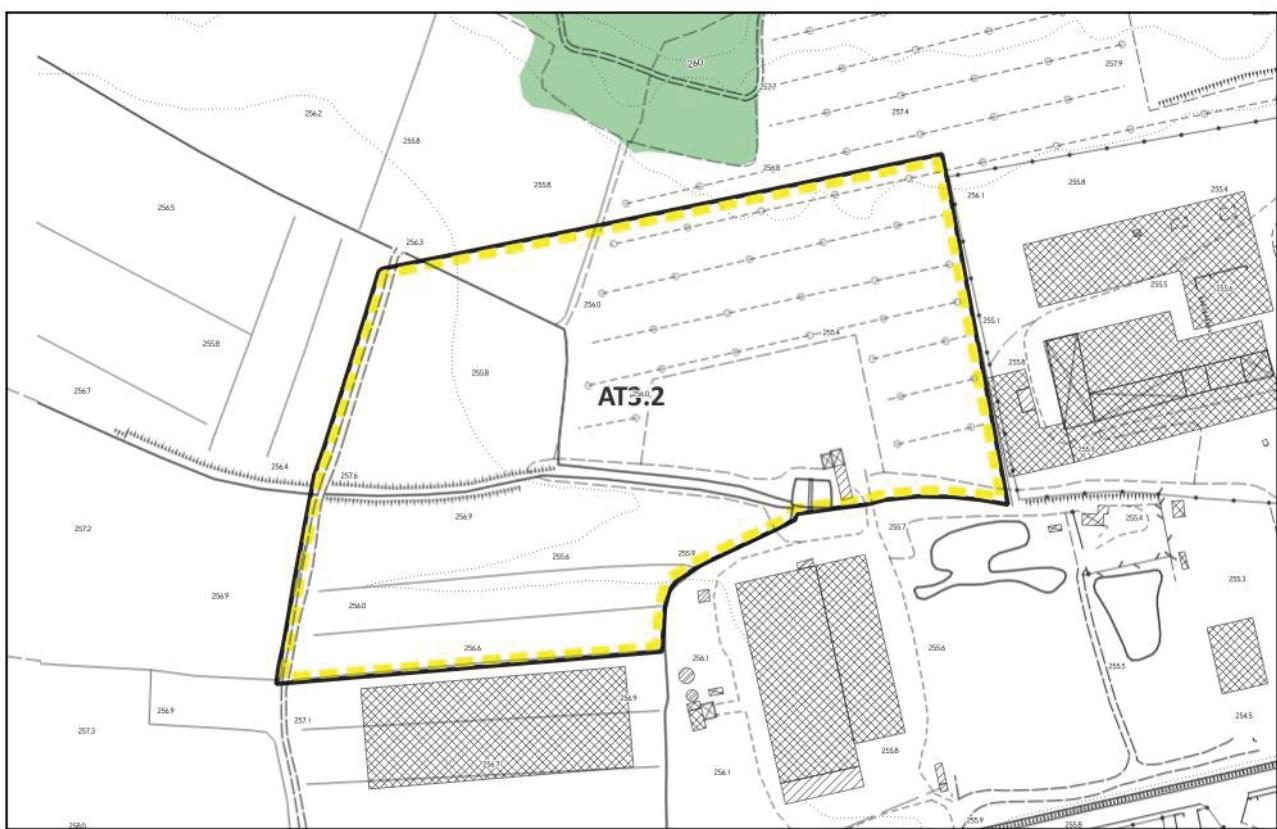
## ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

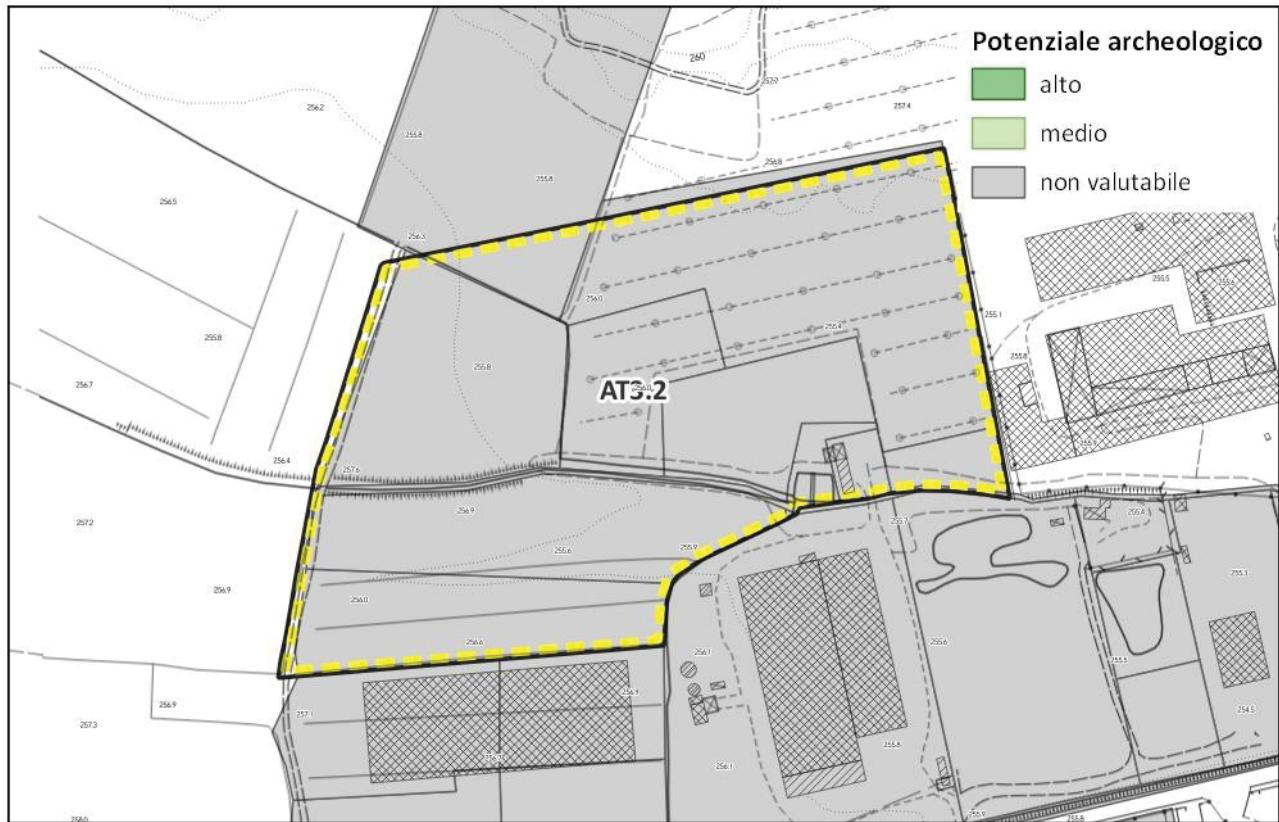
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



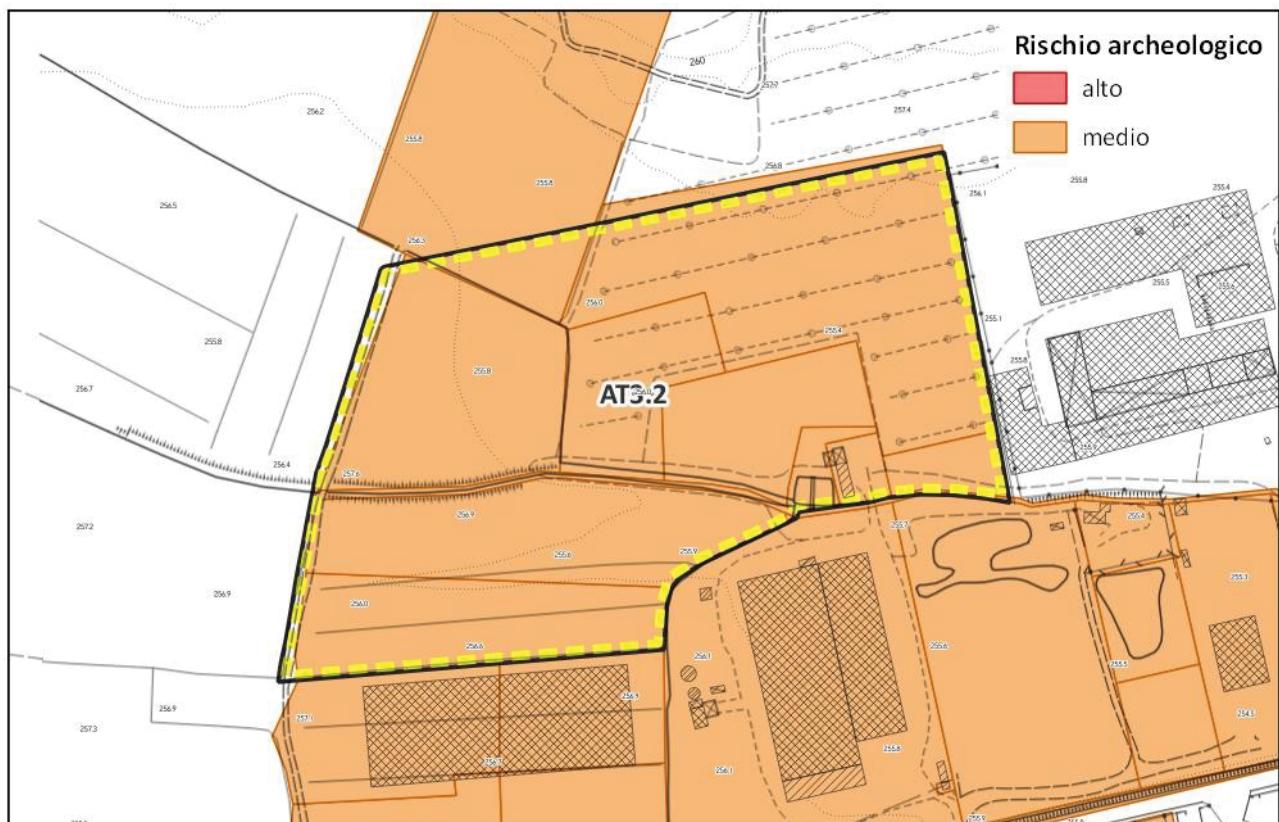
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



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 9.940 mq nell'area indicata come "af", **SC** pari a 9.035 mq e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come  
**PROGETTUALI** "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrandolo e compattando 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.

Per la fattibilità idraulica del presente comparto è prevista la realizzazione di un'opera di difesa idraulica come indicato nelle **fattibilità** della presente Scheda Progetto Norma e approfondita della **Relazione di fattibilità idraulica** allegata al P.O..

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.

---

**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:

- 1.700 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 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) 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)** 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.

**ALLEGATO A AL RA)** Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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 presenza e nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza e nuova realizzazione 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.

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.

---

**MISURE DI** Misure di mitigazione

---

**MITIGAZIONE DA**

**VINCA** Fase di cantiere

1. Iniziare l'esecuzione degli interventi al di fuori del periodo Aprile – Settembre;
2. Limitare la velocità dei mezzi all'interno delle aree di cantiere;
3. Bagnare regolarmente le zone di passaggio dei mezzi;
4. Evitare le lavorazioni in orario notturno con necessità di illuminazione artificiale intensa;
5. Posizionare l'area di cantiere, con particolare riferimento alle zone di stoccaggio dei materiali di risulta e di quelli necessari per le lavorazioni, il più lontano possibile dalla fascia arborea centrale.

Fase di esercizio

1. Mantenimento ed eventuale riqualificazione della fascia verde centrale. In caso di interventi di riqualificazione dovranno essere seguite alcune indicazioni generali: pluristratificazione, utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto ambientale, scelta di diverse specie con periodi di fioritura scalari;
2. La realizzazione delle fasce verdi di filtro con il territorio agricolo circostante dovrà seguire le indicazioni progettuali riportate al punto 1;
3. Le sorgenti luminose dovranno essere rivolte verso il basso in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004).

---

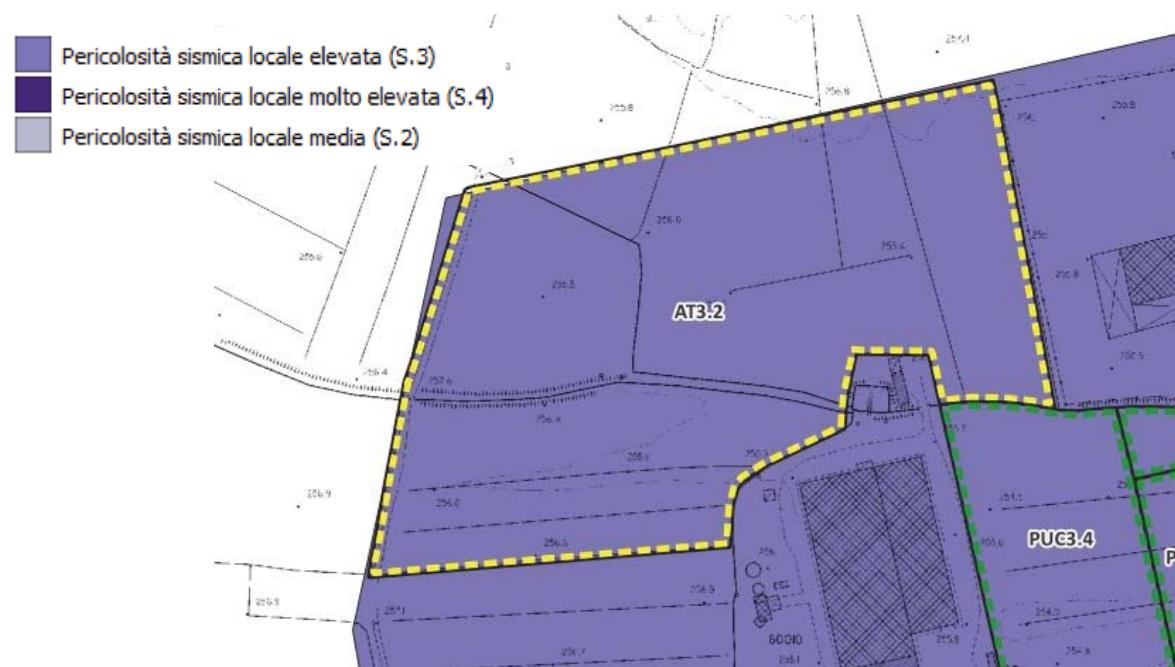
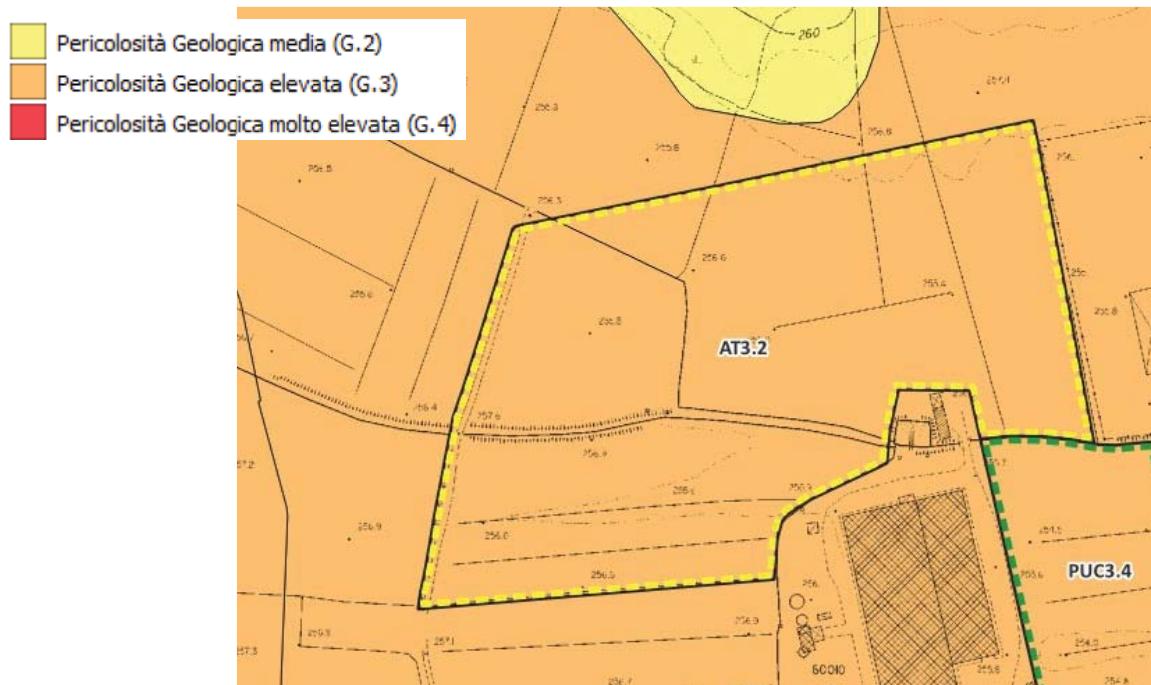
**PRESCRIZIONI** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente

**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'ambiente fluviale e 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

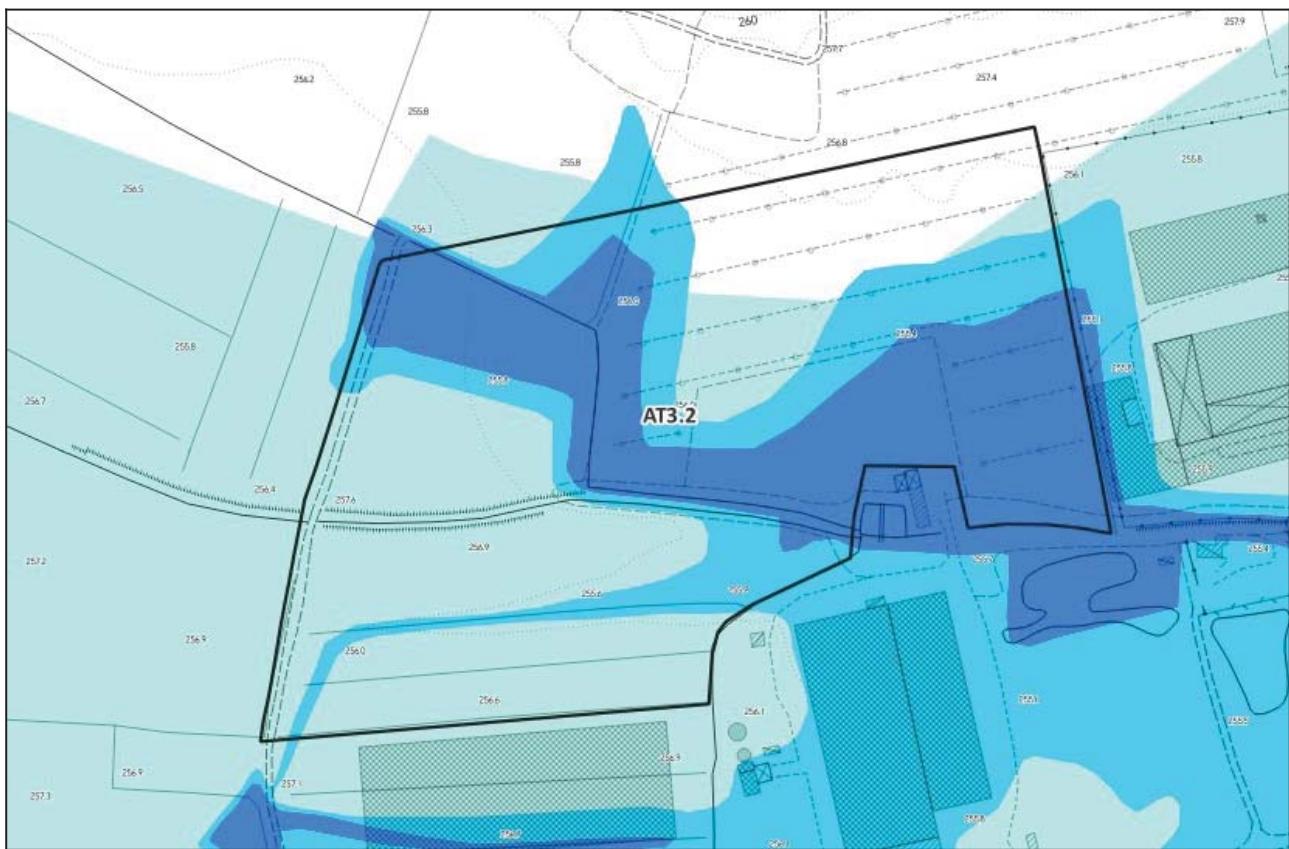


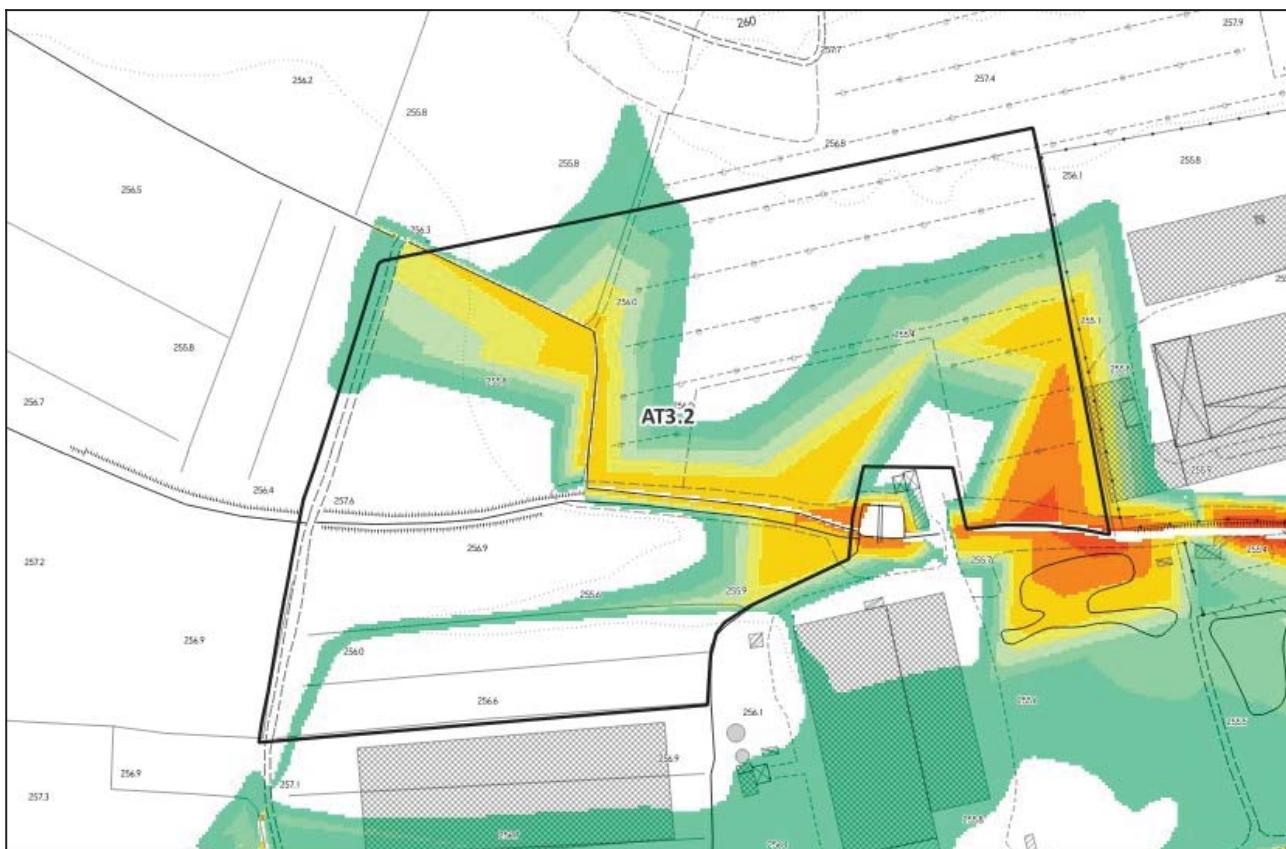
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

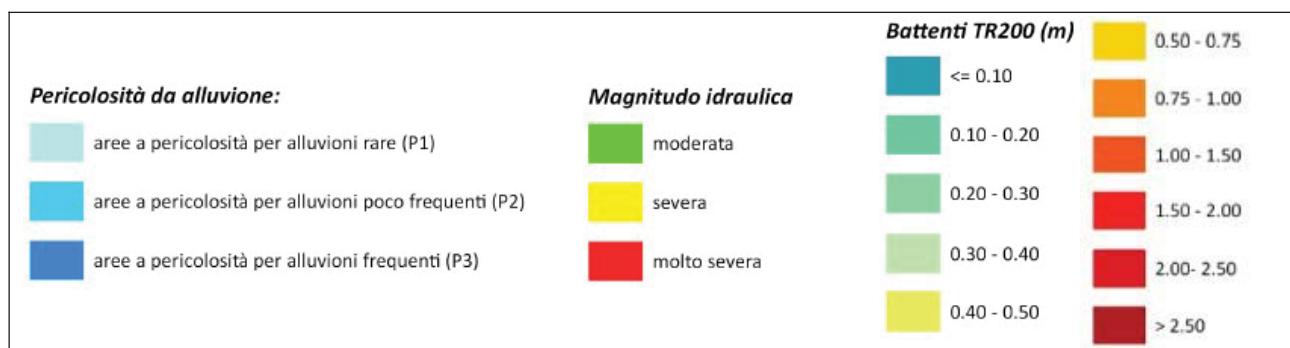
<b>ASPECTI GEOLOGICI</b>	<p>In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione 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>ASPECTI 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>PROBLEMATICHE 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 1:2.000

## Legenda



FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, a pericolosità per alluvioni rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a severa, oltre ad una modesta porzione a SO in magnitudo molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.36 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3). 0.37 m e 0.22 (rispettivamente su porzione P.2-P-3 di Af zona N e Af zona S). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.67 m e 0.57 m rispettivamente). 0.32 m e 0.05 (rispettivamente su porzione P.2-P-3 di PP2 zona N e PP2 zona S). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.62 m e 0.35 m rispettivamente).
PRESCRIZIONI	<p>Per la fattibilità idraulica del presente comparto è prevista la realizzazione di un'opera di difesa idraulica sui lati O e N rappresentata da un rilevato arginale di contenimento avente la finalità di trattenere buona parte dei volumi idrici generati in caso di piena nei terreni agricoli ad O e N del comparto, rilasciando nel fosso che attraversa AT3.2 una porta laminata.</p> <p>Le caratteristiche ed il dimensionamento di massima di tale opera di difesa sono definite nell'elaborato Relazione di fattibilità idraulica, che costituisce parte integrante della presente Scheda e, per lo scopo, assume carattere prescrittivo.</p> <p>Con la realizzazione di detto intervento si consegue una netta diminuzione degli allagamenti sul comparto, nonché sui comparti a valle di esso.</p> <p>Gli allagamenti residui, e le conseguenti pericolosità da alluvione, battenti e magnitudo idraulica, saranno definiti nell'ambito della progettazione di dette opere di difesa.</p> <p>La fattibilità idraulica degli interventi di nuova costruzione, compresa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e parcheggi, rispetto allo scenario di pericolosità allo stato di progetto (ovvero ad opere di difesa realizzate) dovrà essere definita sulla base di quanto previsto dagli artt. 11 e 13 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>Dal momento che il fosso che attraversa il comparto non appartiene al reticolo idrografico regionale, in sede di progettazione degli interventi è consentito prevederne la modifica del tracciato, ma non la copertura; l'eventuale sistemazione di detto fosso dovrà garantire il pieno contenimento in alveo delle acque in ingresso, per tutto il tratto ricadente all'interno del comparto.</p> <p>Le opere di difesa e sistemazione idraulica suddette potranno essere realizzate contestualmente alla nuova edificazione, ma il rilascio dell'agibilità dei nuovi fabbricati sarà subordinato al loro preventivo collaudo.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione della Relazione di fattibilità idraulica.</p>