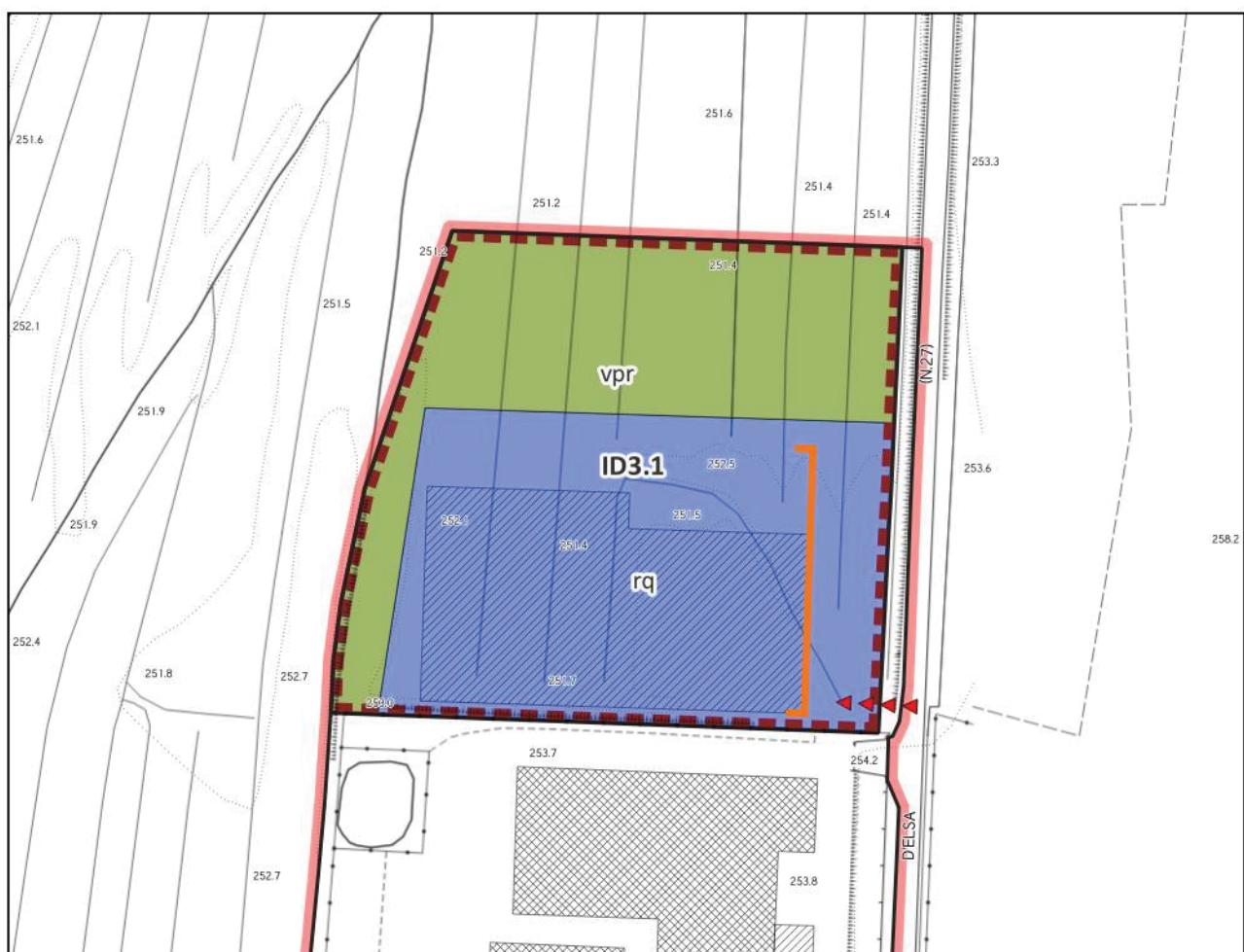


UTOE 1

Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano

ID 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	18.400 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	6.180 mq Nuova Edificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	Pari alla SC esistente (circa 5.620 mq)
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

	rq - Area oggetto di riqualificazione
	vpr – verde privato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

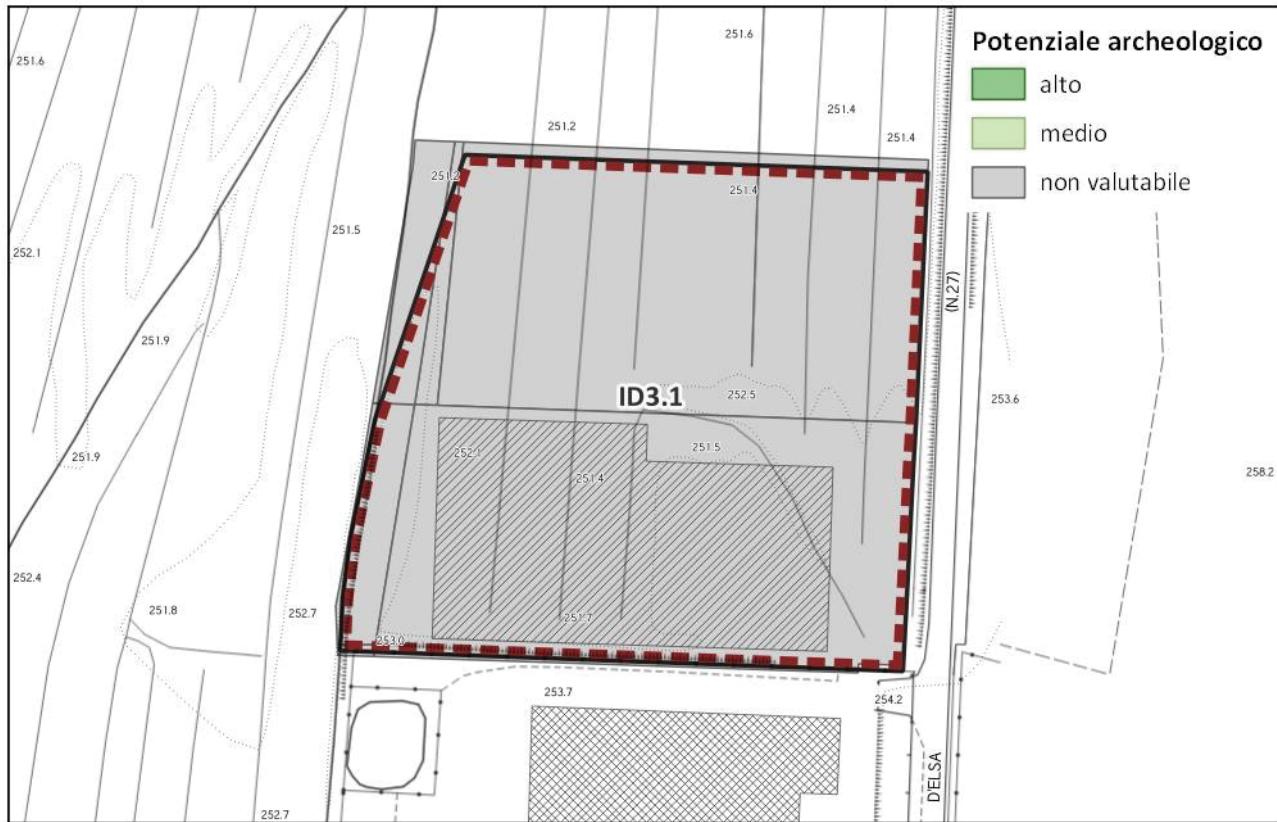
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



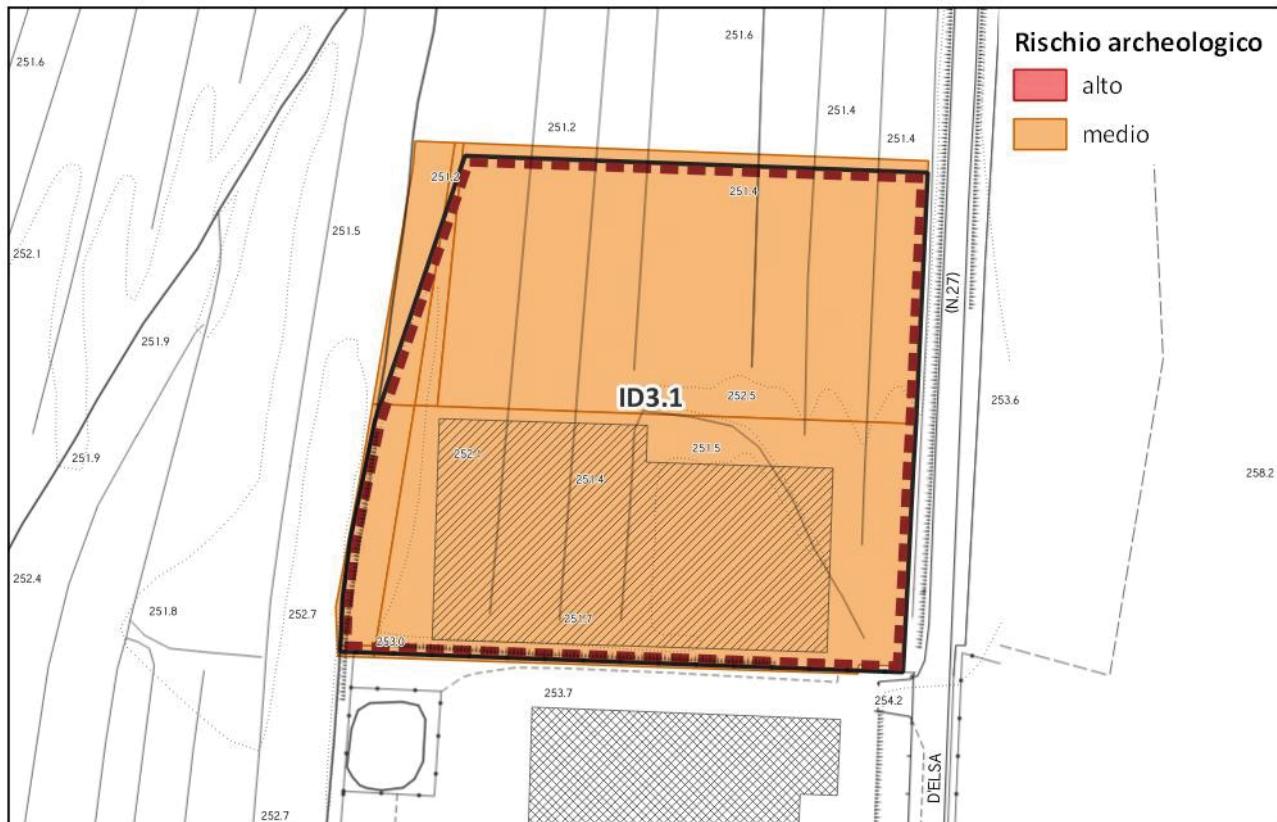
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso
D'ATTUAZIONE la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA

DESCRIZIONE E L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva della
FUNZIONI AMMESSE località Il Piano, tramite il recupero di serre produttive esistenti.

In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di recuperare le serre produttive esistenti ricadenti nell'area "rq", con cambio di destinazione d'uso a produttivo-artigianale, al fine di riqualificare il margine nord della piattaforma produttiva.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 6.180 mq nell'area indicata come "rq", **SC** pari a quella esistente (circa 5.620 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 PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "rq" **area oggetto di riqualificazione**, previa demolizione delle serre esistenti, evitando la dispersione verso il lato nord del lotto individuato come area **Verde Privato** (vpr).

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

INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo ai fabbricati produttivi esistenti posti a sud.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dall'attuale accesso esistente dalla S.P. 27.

MITIGAZIONI DELLE Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le

CRITICITA'	visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi
AMBIENTALI E DELLE RISORSE	con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.
(VAS QV1A 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", perseguito gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti. Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente. Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti ed al potenziamento delle reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo a ovest dell'intervento un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale. 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 corredate da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. 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 dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono 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. Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. 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.

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 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.

INDICAZIONI Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA
VINCA**

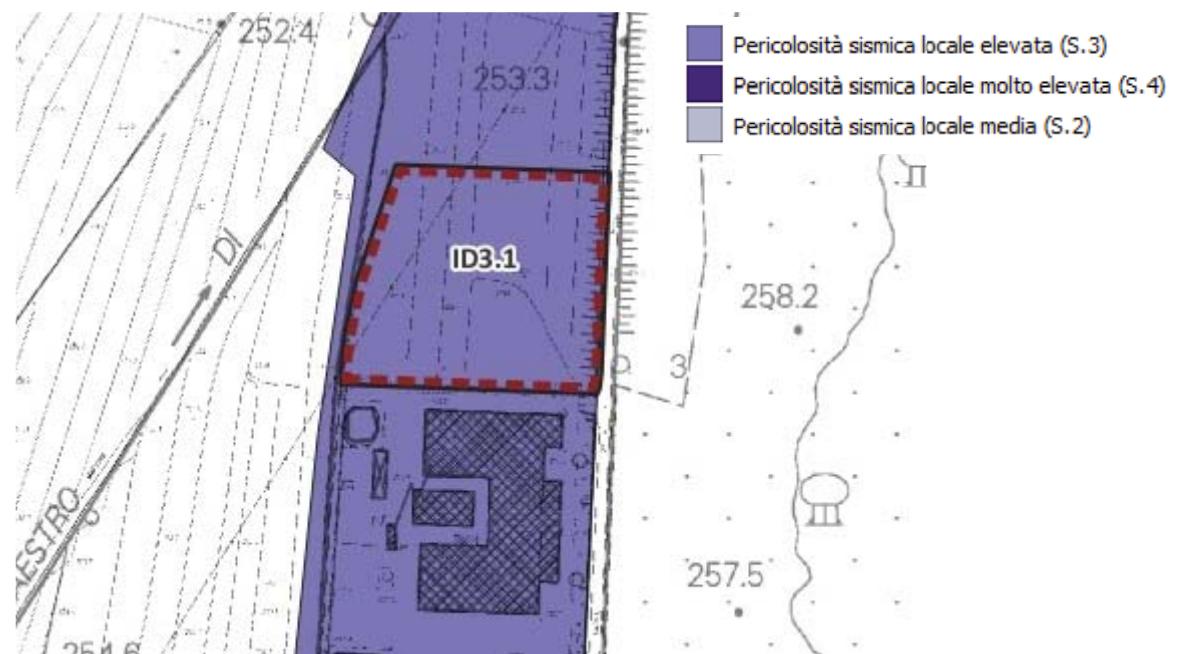
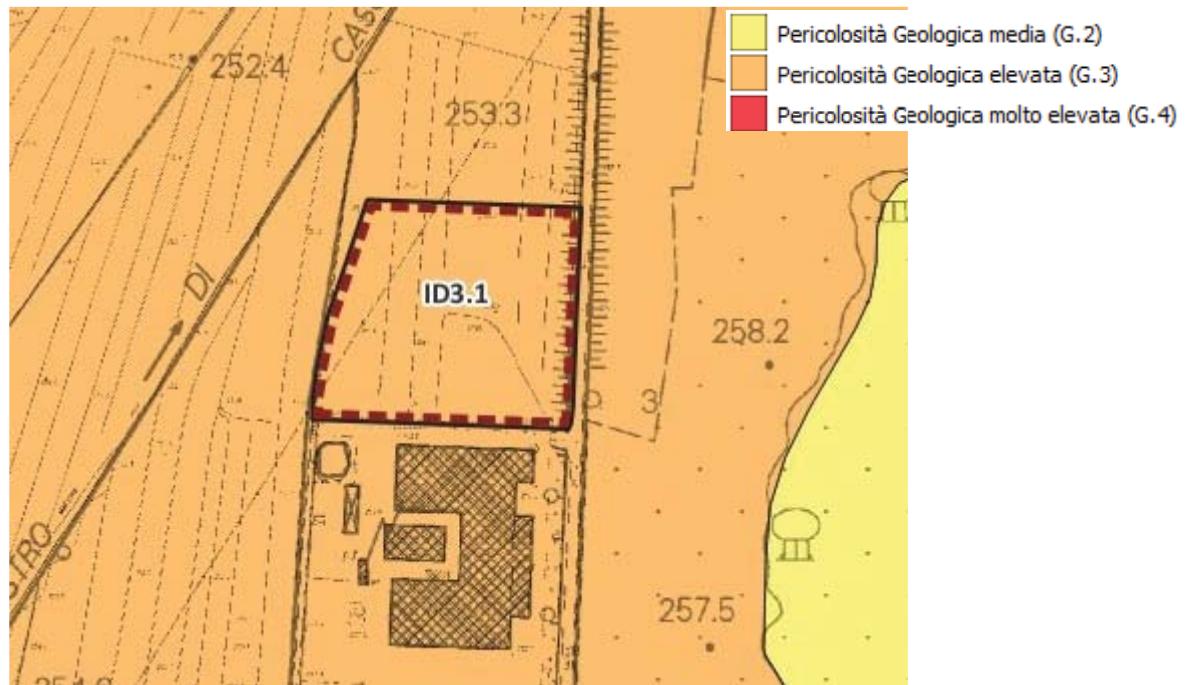
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
- mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
- verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.

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	G.3	Pericolosità geologica elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

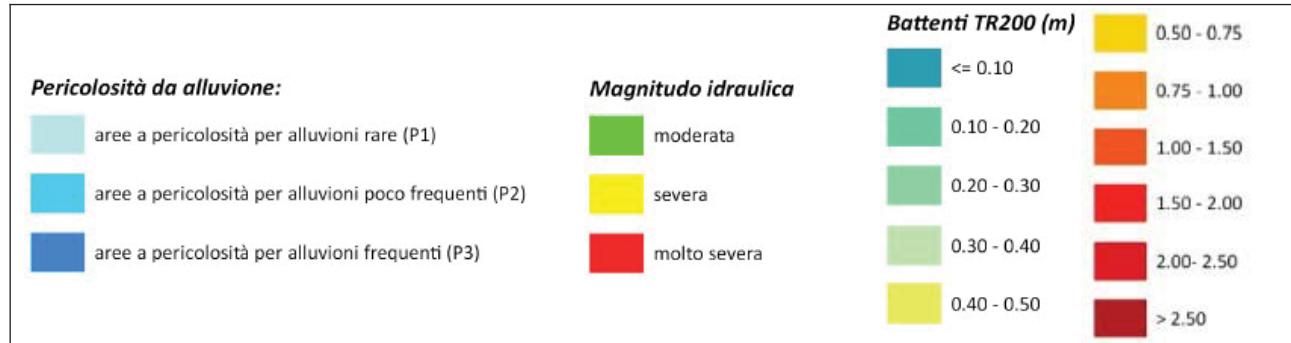
ASPETTI GEOLOGICI	<p>In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione dell'intervento di progetto dovrà essere subordinata alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni 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 dovrà essere realizzato almeno n.1 sondaggio geognostico 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 antisepplimento 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>
ASPETTI SISMICI	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.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	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	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (solo lungo il corso d'acqua) e rare P.1 (porzioni residue).
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa e/o molto severa (lungo il corso d'acqua ed in modeste porzioni della zona N).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.39 m (intero lotto, solo porzione P.2-P.3). 0.32 m (solo porzione P.2-P.3 in rq). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.62 m (solo porzione P.2-P.3 in rq).
PRESCRIZIONI	<p>Il lotto risulta arginato lungo il lato O (parallelo al corso d'acqua – Botro Maestro Casole) e lungo il lato N. Tale argine è stato dimensionato sulla base delle verifiche idrauliche del previgente R.U., e ad oggi risulta inadeguato in quanto si manifesta un lieve sormonto nella parte SO.</p> <p>Per la fattibilità dell'intervento è possibile adeguare il tratto arginale sormontato (con idoneo franco di sicurezza) e spostare verso S il tronco arginale N sul limite tra il settore edificabile (rq) ed il settore a verde privato (vpr).</p> <p>Tale soluzione dovrà garantire l'assenza di allagamento per eventi con tempo di ritorno di 200 anni nel settore rq, ed i volumi sottratti dovranno essere recuperati nel settore vpr; la verifica della compatibilità idraulica di tale soluzione è demandata alla redazione di apposito studio e progetto di adeguamento dei presidi di difesa idraulica del lotto.</p> <p>In questa ipotesi di intervento è comunque prescritto il rialzamento del piano di calpestio del fabbricato nonché del piano di parcheggio e del piazzale circostante di almeno 30 cm rispetto al piano campagna attuale.</p> <p>In alternativa a quanto appena descritto, la fattibilità idraulica dell'intervento potrà essere conseguita anche mediante opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett, c) della L.R. 41/2018 e smi secondo quanto previsto dall'art. 12 della medesima L.R. per la fattispecie di intervento in oggetto.</p> <p>In tal caso, 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>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 per eventuali opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda del corso d'acqua, se ammissibili.</p>