

UTOE 1

Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano

ID 3.2 Loc. Il Piano – S.P. 27



Scala 1:1.000

#### PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	5.628 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	500 mq Nuova Edificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	500 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ml
DESTINAZIONE D’USO	Commerciale e per la ristorazione

#### ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

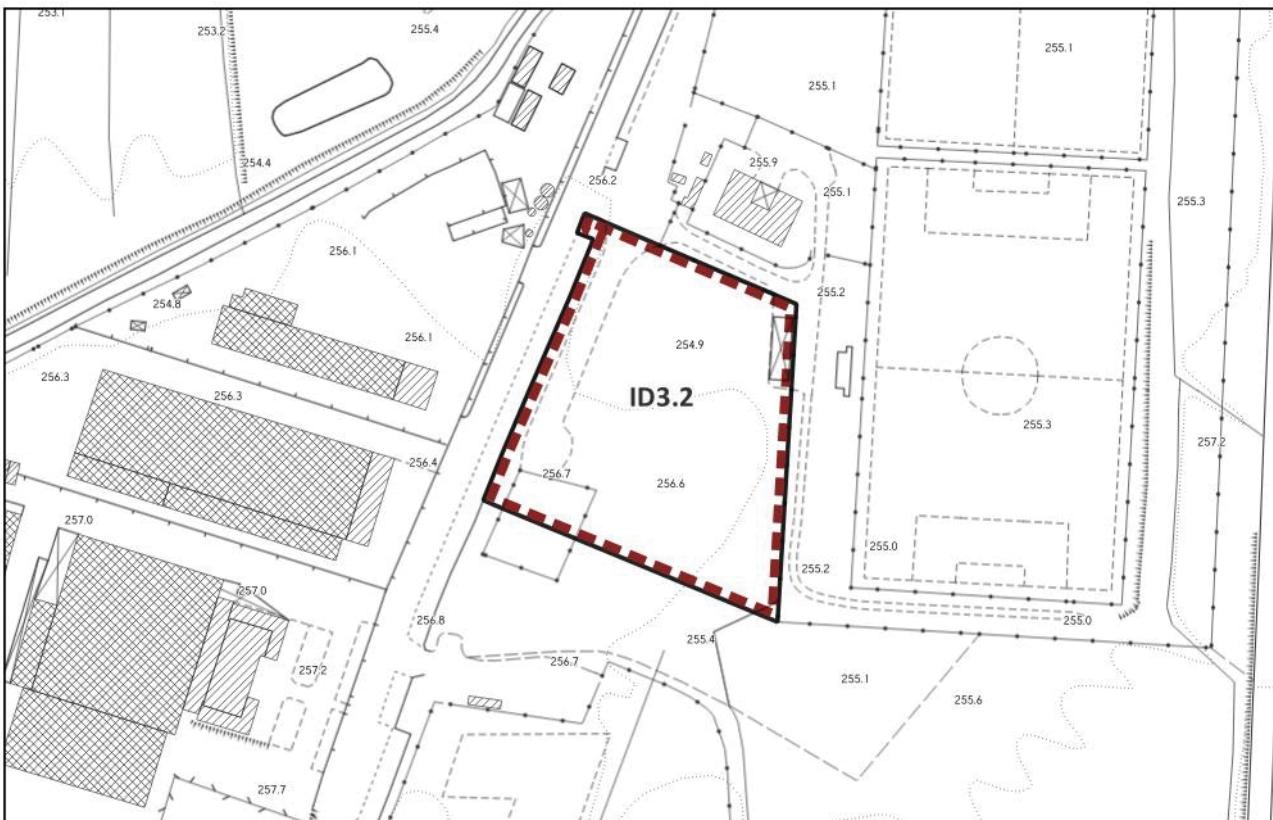
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

#### ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

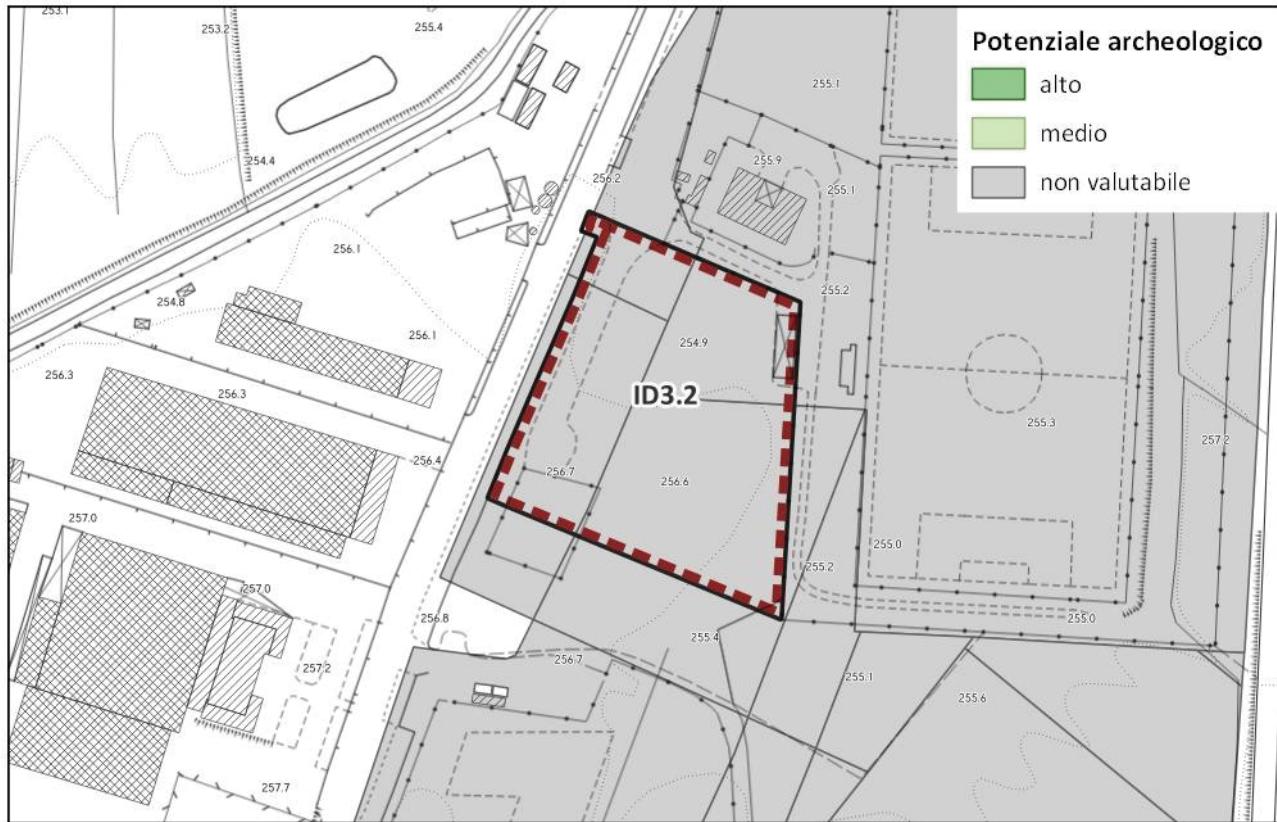
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



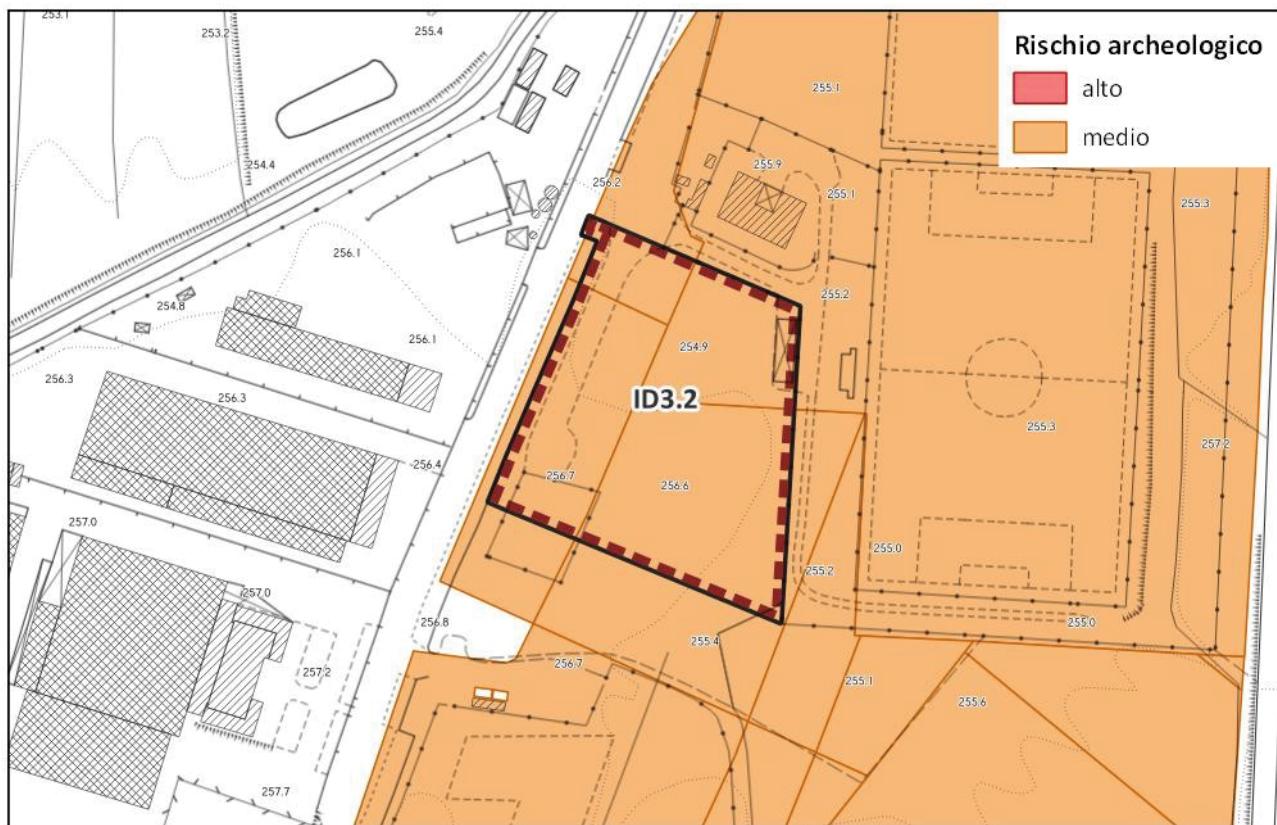
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività commerciali e per la ristorazione in prossimità degli impianti sportivi comunale nella località Il Piano.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. l'area ha l'obiettivo di potenziare l'area sportiva del territorio comunale dotandola di ulteriori servizi quale attrezzature commerciali e per la ristorazione.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>commerciale e per la ristorazione</b> per una <b>SE</b> massima di 500 mq nell'area indicata come "af", <b>SC</b> pari a 500 mq) e una altezza massima <b>HF</b> di 7,50 ml.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "<b>af</b>" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, secondo un disegno organico con gli impianti sportivi esistenti.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo ai parcheggi pubblici esistenti e alla viabilità esistente.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>I bordi di contatto 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</p>

---

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.

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.

Verifica della corretta localizzazione 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.

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**

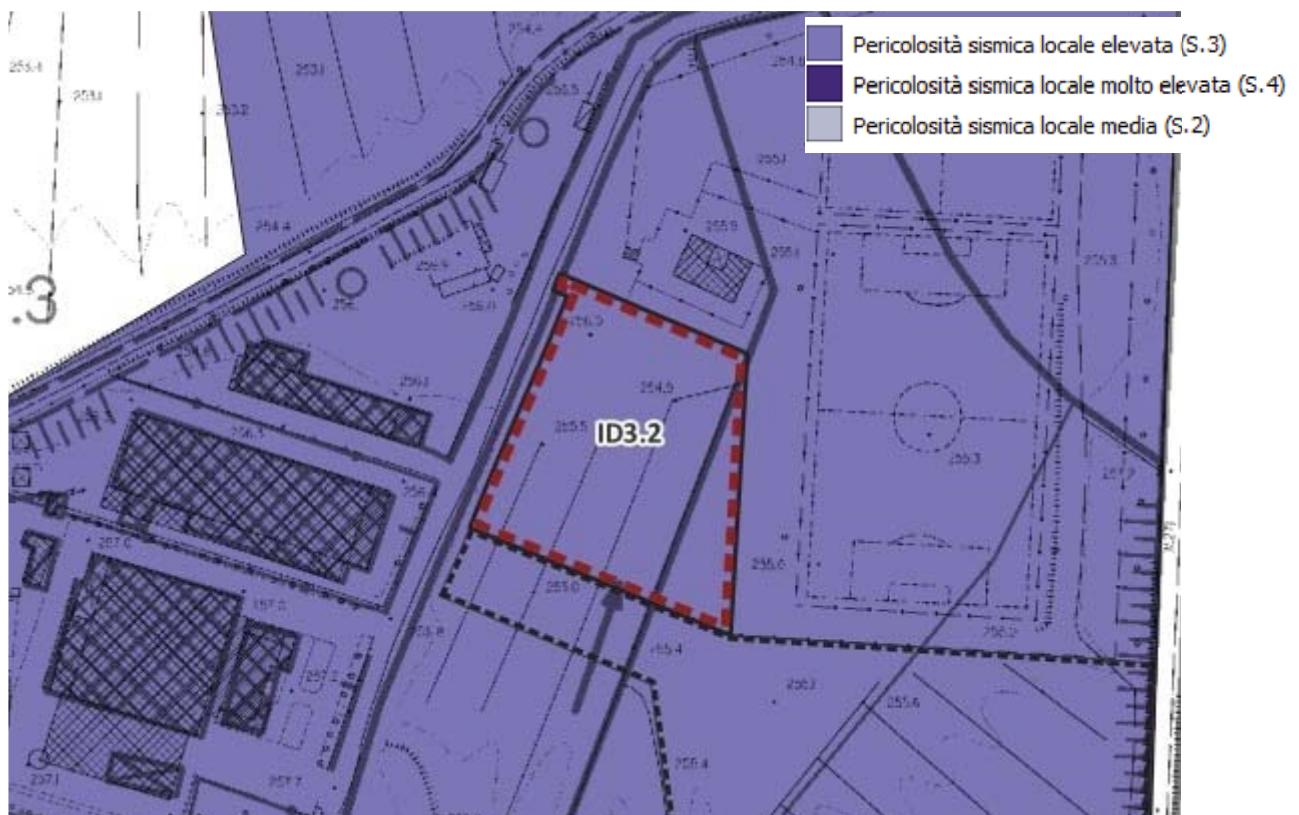
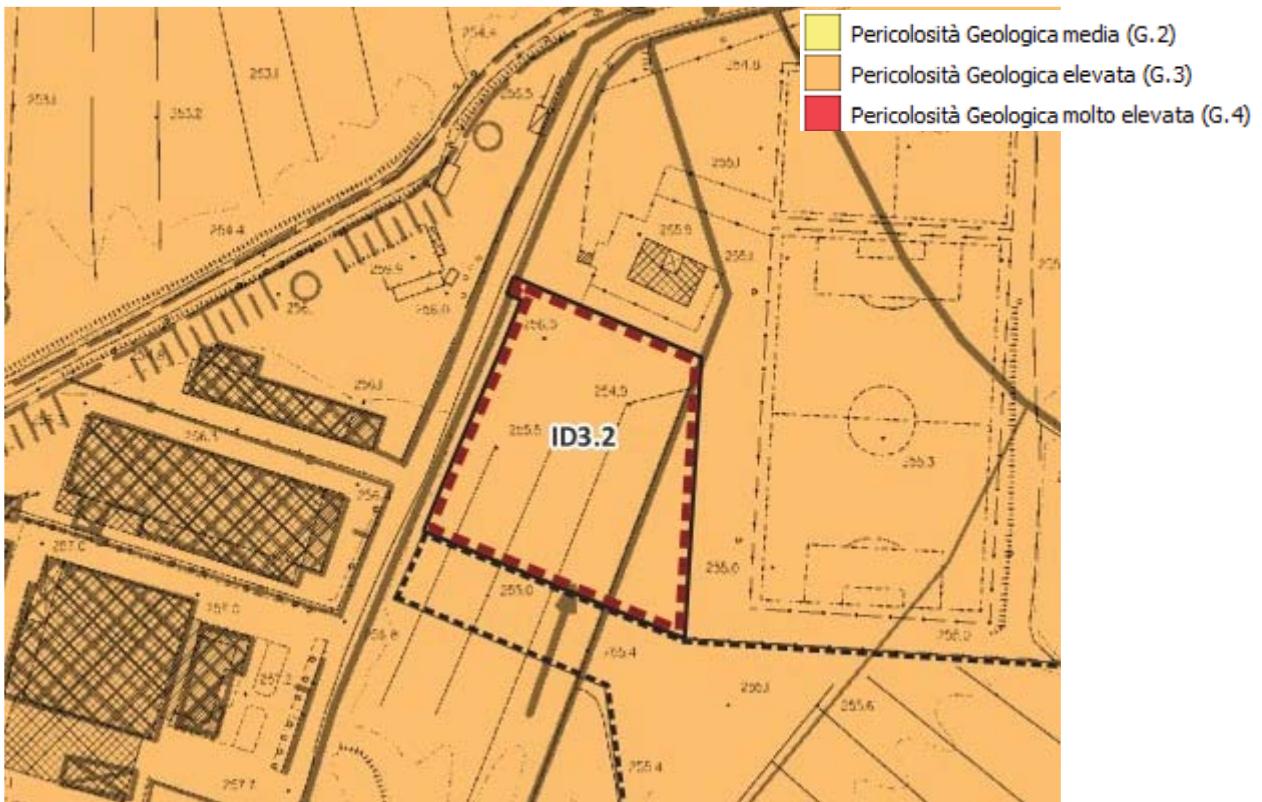
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione 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** Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

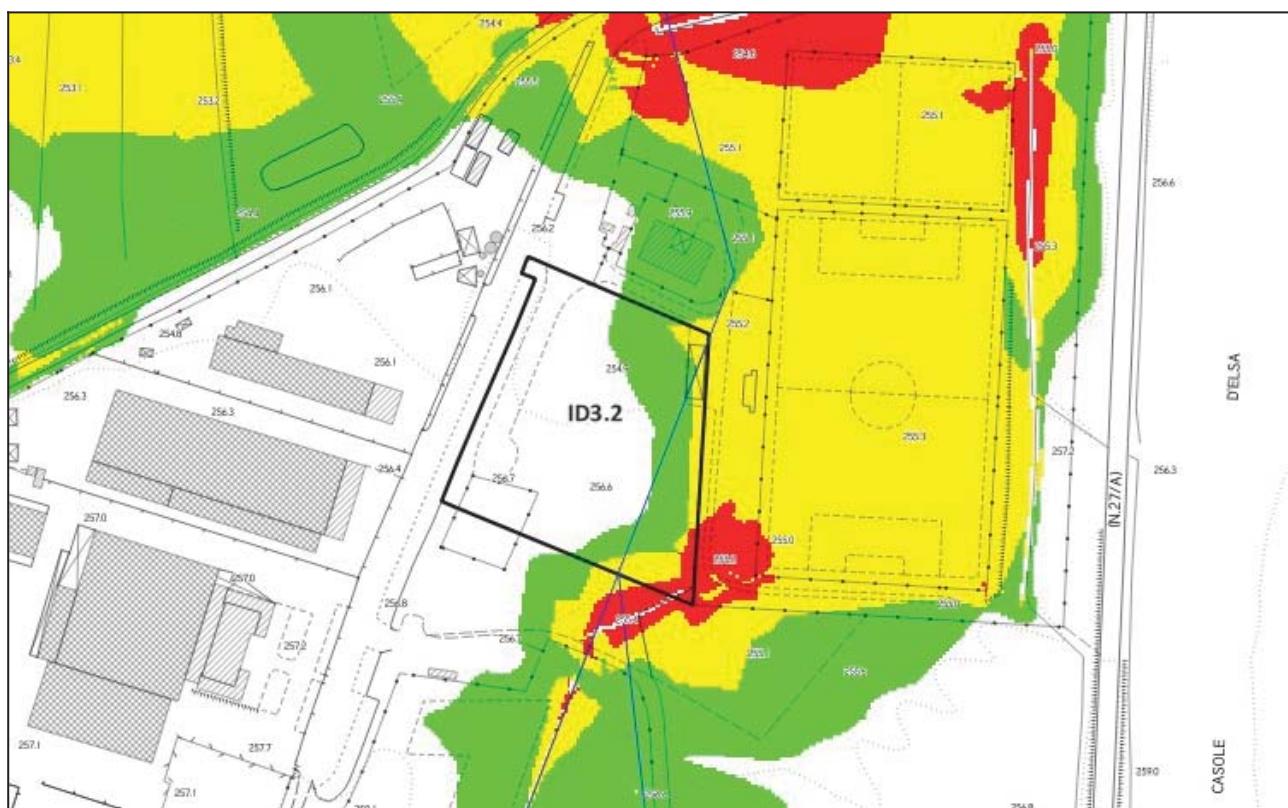
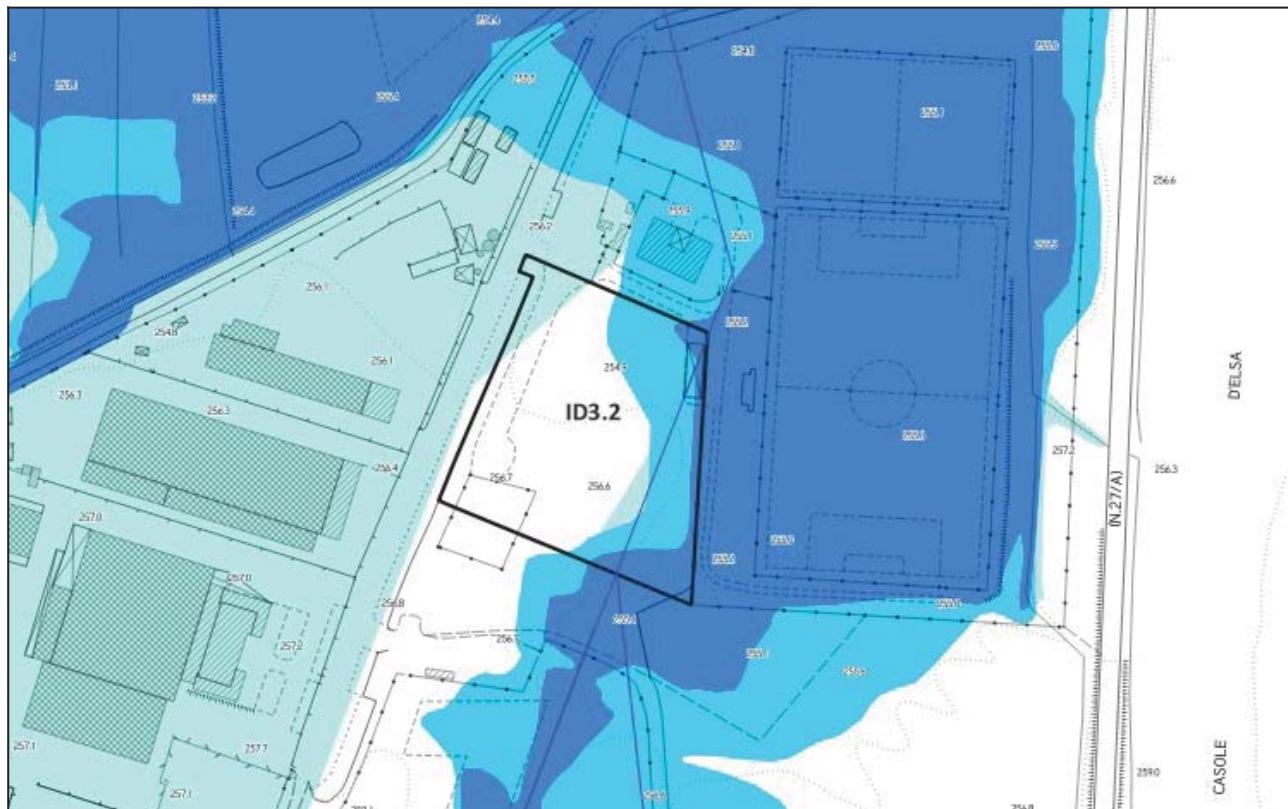


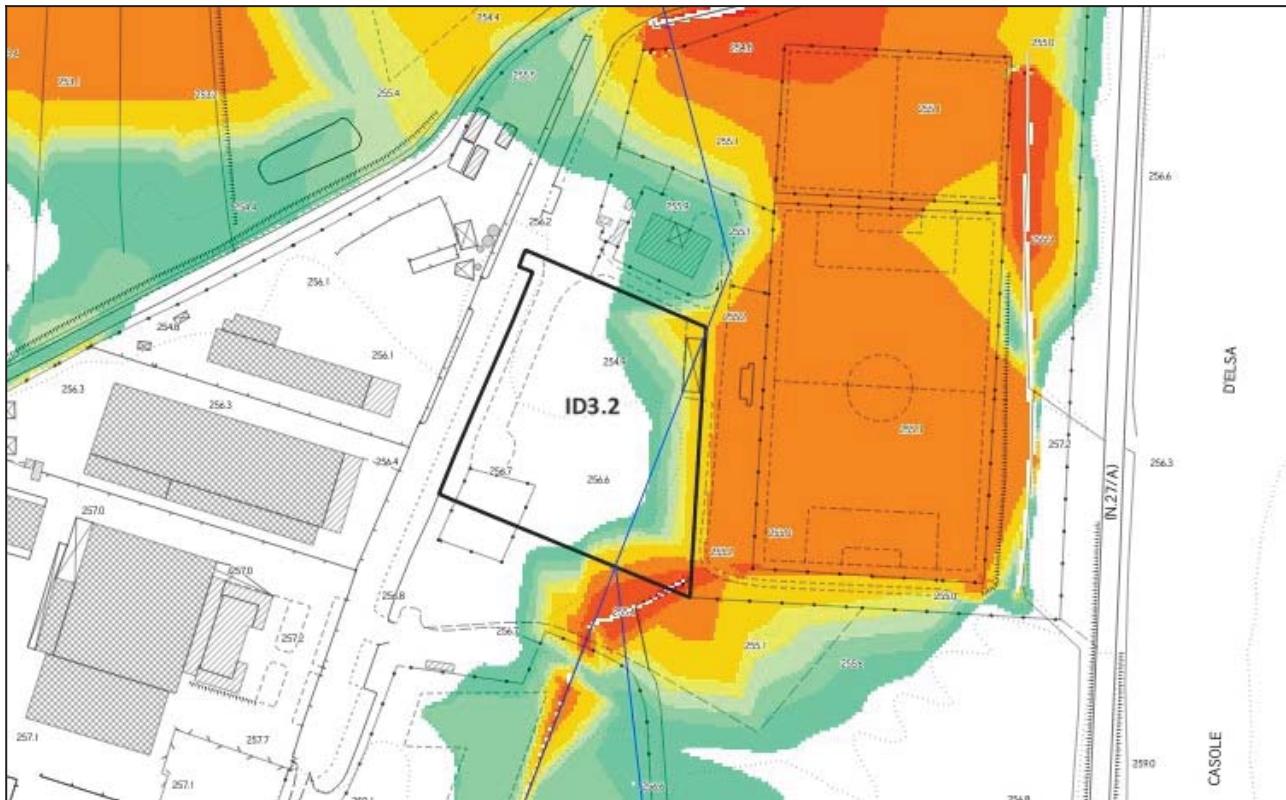
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

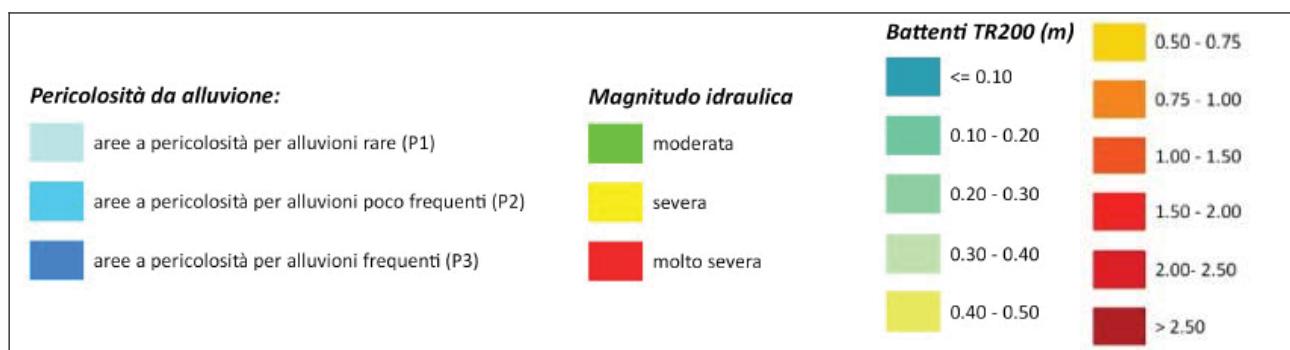
ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione dell'intervento 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 idoneo 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
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in <b>pericolosità sismica locale elevata (S.3)</b> , 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 (zona E-SE) e rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa e/o molto severa (zona E-SE).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.41 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.71 m (solo porzione P.2-P.3).
PRESCRIZIONI	<p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 e magnitudo severa o molto severa non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 11, c.1, della L.R. 41/2018 e smi se non a condizione che siano realizzate opere di cui alle lettere a) o b) dell'art. 8, c.1, della medesima L.R., ma attualmente non definite, e comunque da realizzarsi prevalentemente all'esterno del comparto.</p> <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 a condizione che, in alternativa alle opere idrauliche indicate al periodo precedente, siano previste anche sole opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della L.R. 41/2018 e smi.</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 interferente con il lotto, se ammissibili. Si precisa, inoltre, che il tracciato di sudetto corso d'acqua differisce da quanto riportato nel reticolo idrografico regionale, ed esso risulta per lo più tombato lungo il confine E del lotto.</p>