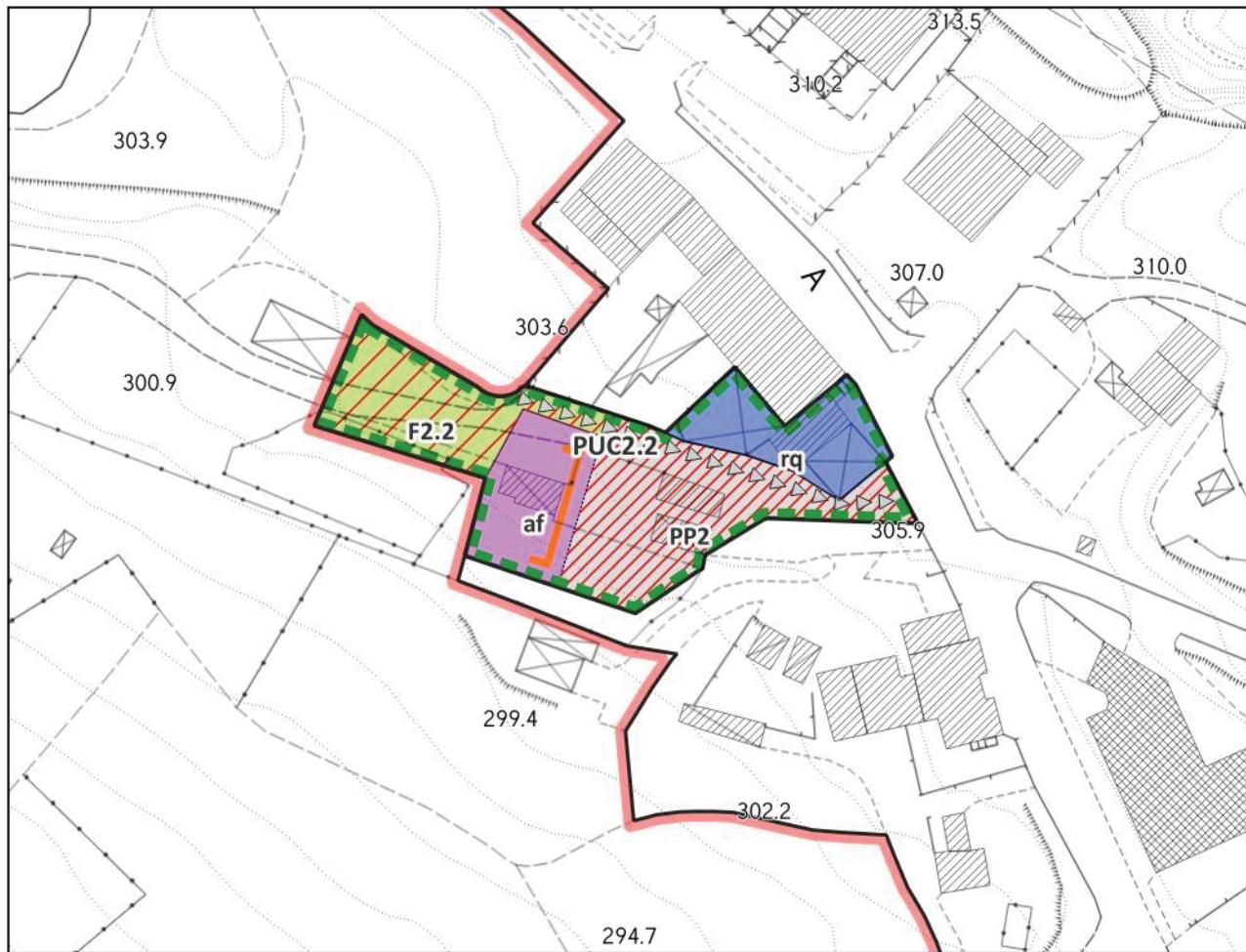


UTOE 1	Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza	



Scala 1:1.000

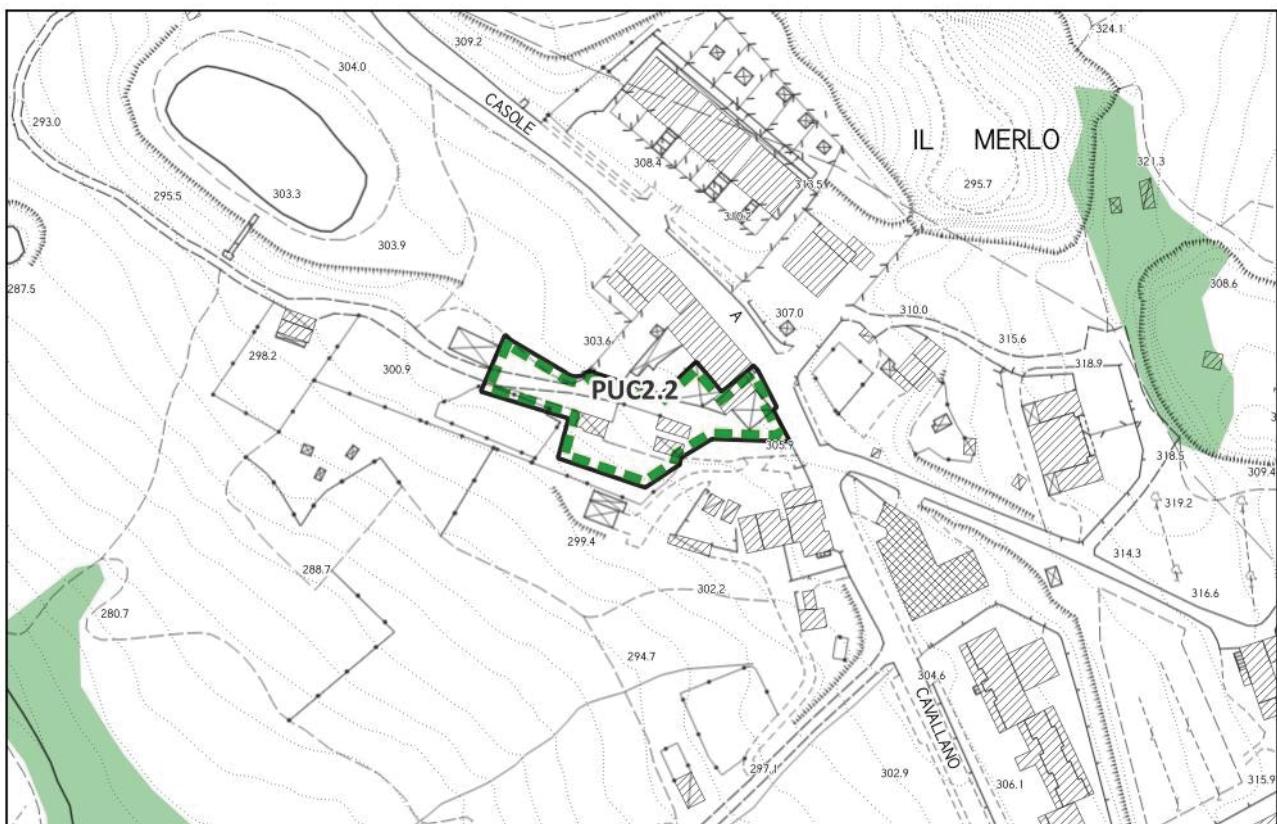
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.447 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	375 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	262 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	150 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 150 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40% (della nuova edificazione)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,0 ml (della nuova edificazione)
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale di vicinato e ristorazione

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	450 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	360 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione

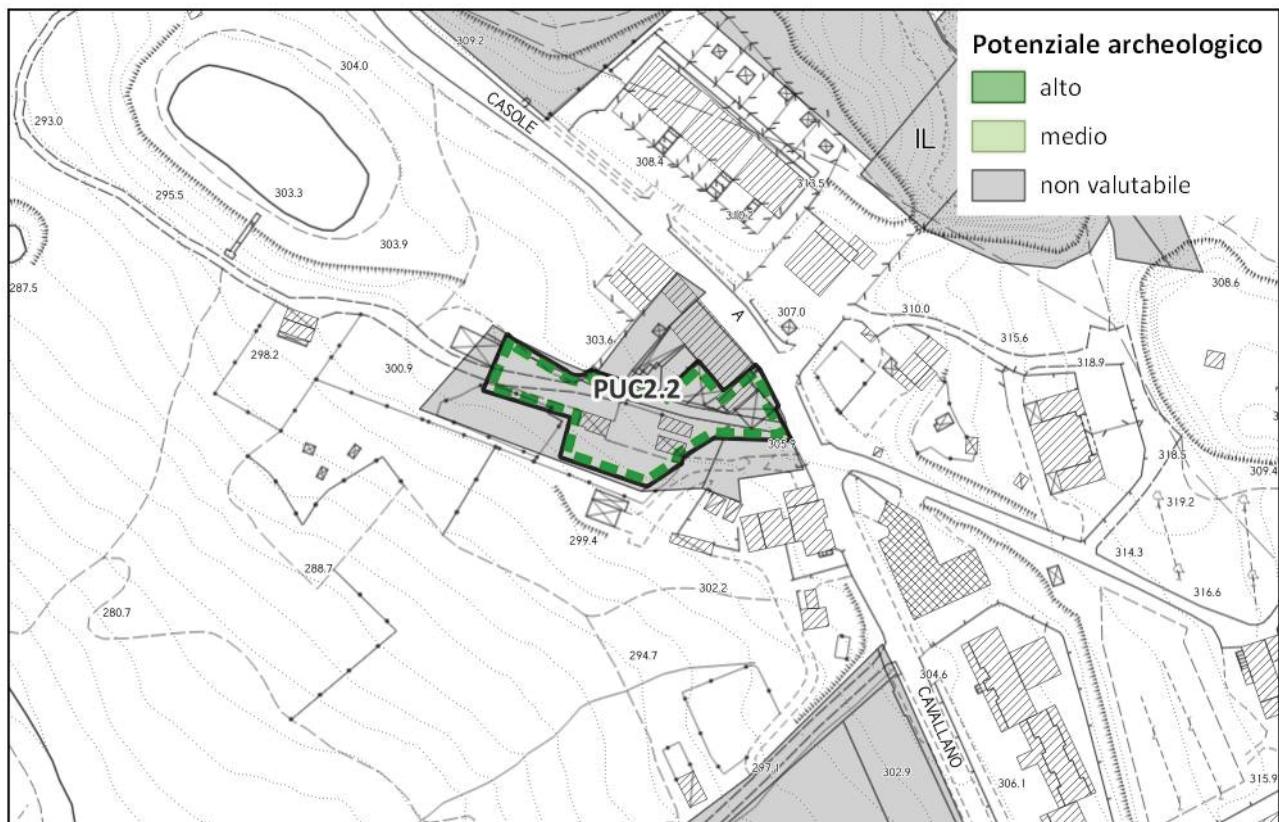
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 af - Area fondiaria per accentramento edificato	
 rq - Area oggetto di riqualificazione	



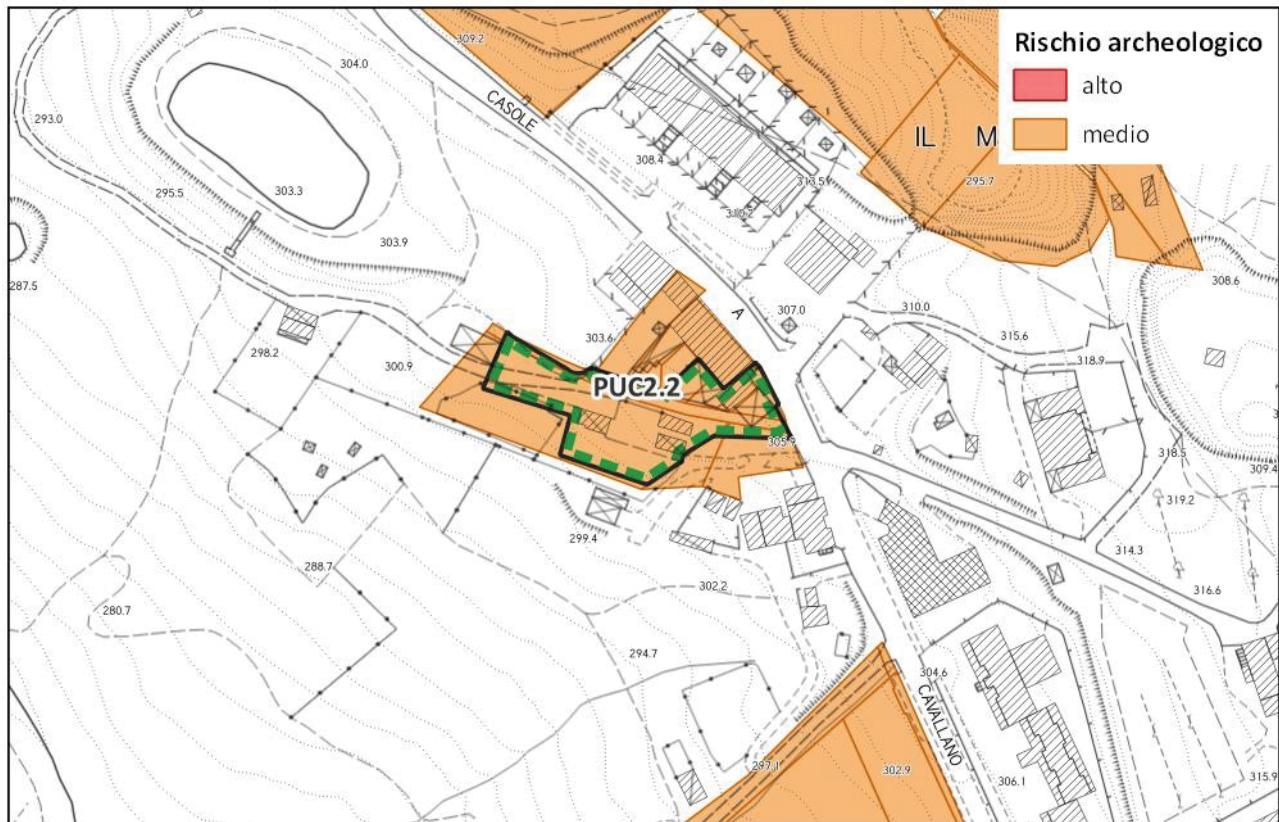
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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 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.55.1.2 delle NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area del tessuto lineare della località Il Merlo, tramite il recupero dei fabbricati posti lungo la viabilità e l'incremento delle attività commerciali della zona.</p> <p>L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area posta lungo la viabilità principale, tramite il recupero dei fabbricati esistenti (circa 150 mq), ricadenti nella zona indicata come "rq", con il mantenimento dell'attuale destinazione commerciale, oltre alla realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso commerciale di vicinato e ristorazione, con contestuale realizzazione di spazi pubblici (parcheggio e area belvedere).</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>commerciale di vicinato e ristorazione</b> per una <b>SE</b> massima di 150 mq in aggiunta alla SE esistente nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 4,00 ml.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrandolo e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p><b>L'allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il parcheggio pubblico di previsione.</p> <p><b>L'accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 450 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare 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, oltre a materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscono la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);</li><li>- sistemazione dell'area indicata come <b>F2.2</b> (minimo 360 mq) per la</li></ul>

realizzazione di un belvedere verso il territorio circostante e percorso pedonale di collegamento dalla strada pubblica principale. L'effettiva quantificazione delle opere di sistemazione dell'area verde da realizzare e del percorso pedonale, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

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. 55.1.2, delle NTA.

---

<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA'</b>	Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
<b>AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A)</b>	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.
<b>ALLEGATO A AL RA)</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 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 (verde pubblico, giardini, 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 negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi</p>

---

caratterizzanti l'area (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

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.

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 aree a parcheggio pubbliche e quelle pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

---

**INDICAZIONI** Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA**

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;

**VINCA**

- 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 il territorio rurale;
- 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

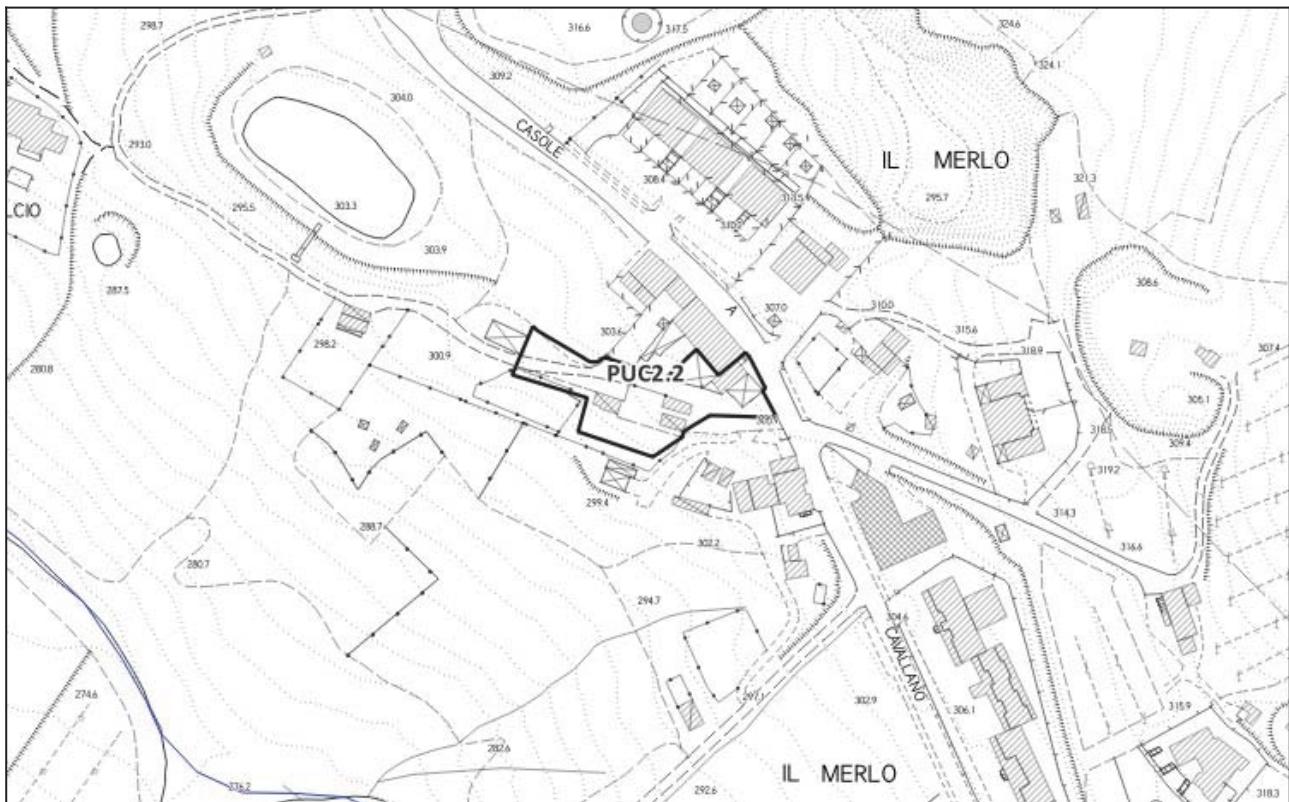


CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	<b>G.2</b>	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

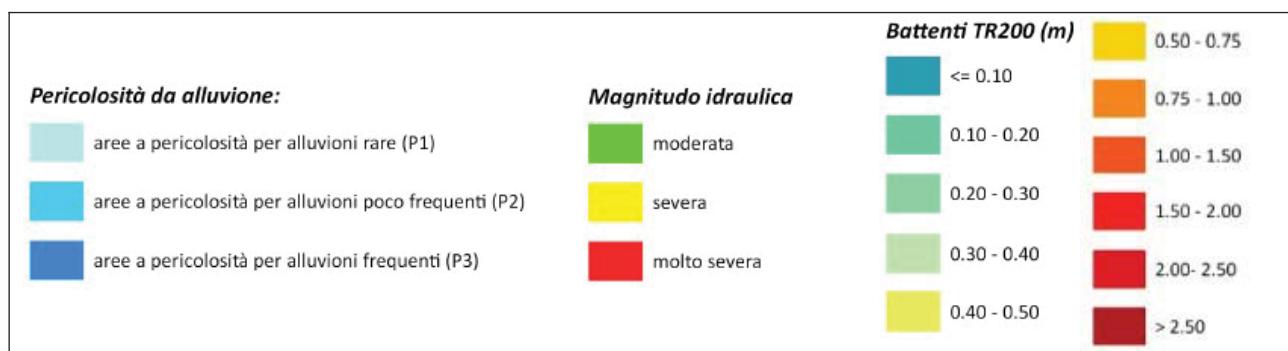
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
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 potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; 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	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione