

**UTOE 1**

Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 3.3 Loc. Il Piano – S.P. 27**



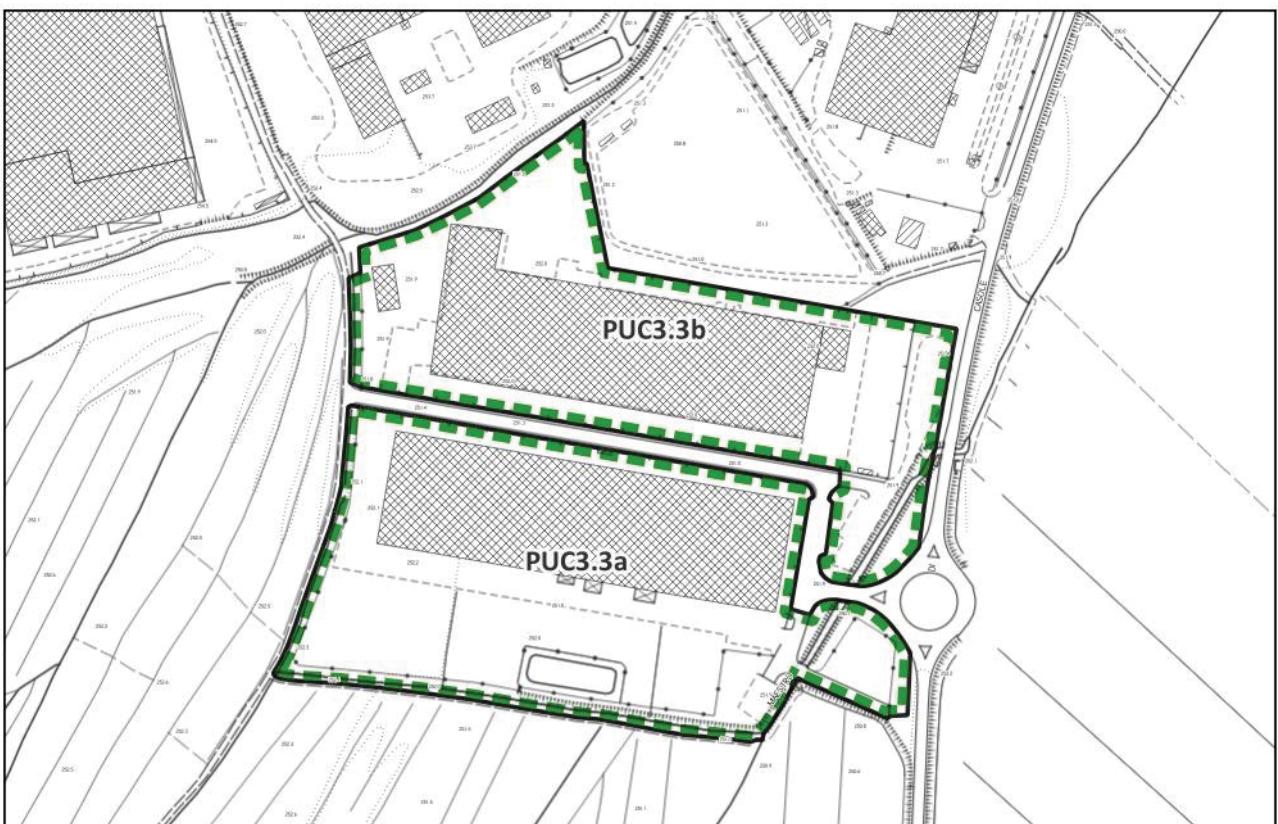
Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	38.956 mq PUC3.3A 32.672 mq PUC3.3B
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	21.305 mq (rq1) 27.963 mq (rq2)
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente (circa 12.896 mq in rq1) e da ricostruire (circa 13.032 mq in rq2)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	Pari alla SC esistente (circa 12.896 mq in rq1) e da ricostruire (circa 13.032 mq in rq2)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – Artigianale
OPERE PUBBLICHE	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b> 1.102 mq minimo (PUC3.3A) 3.110 mq minimo (PUC3.3B)

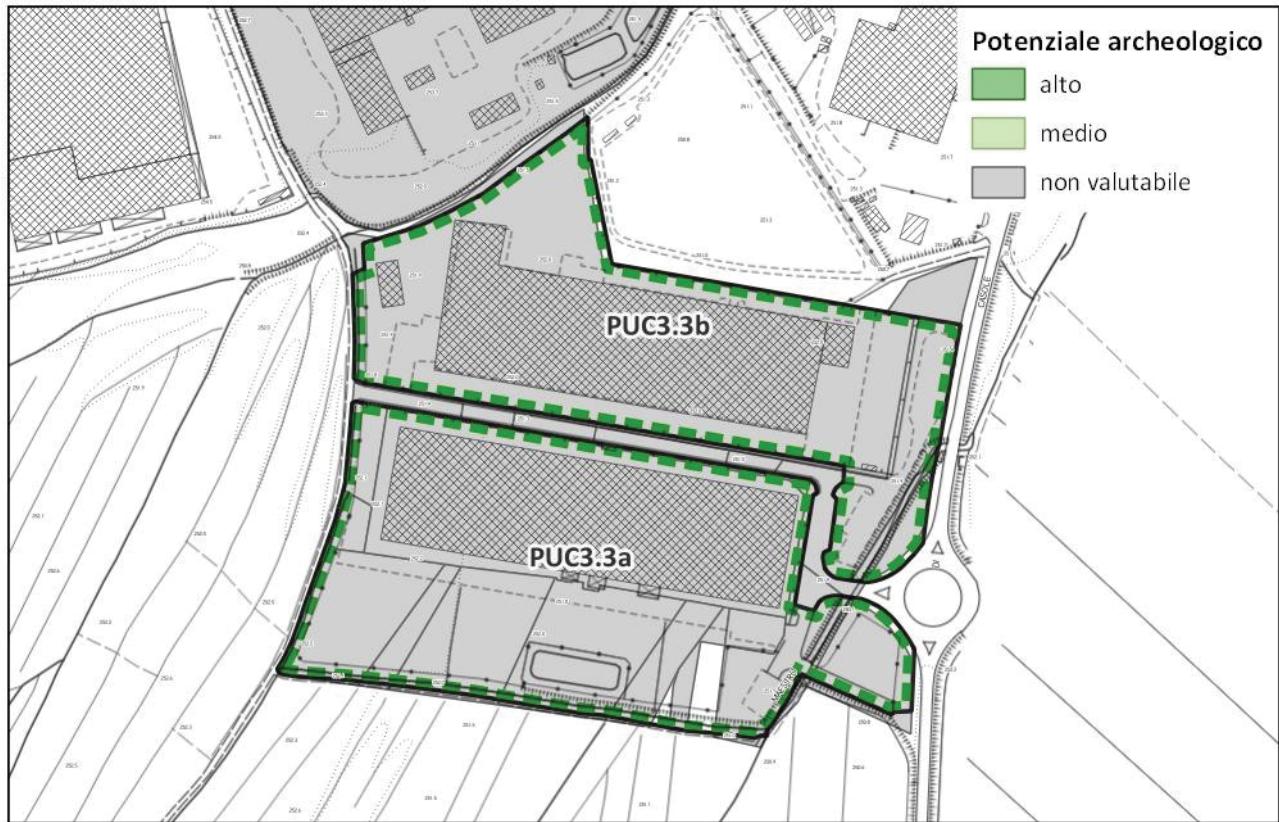
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.260 mq minimo (PUC3.3A) 1.442 mq minimo (PUC3.3B)
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>		<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
rq - Area oggetto di riqualificazione		
vpr – verde privato		



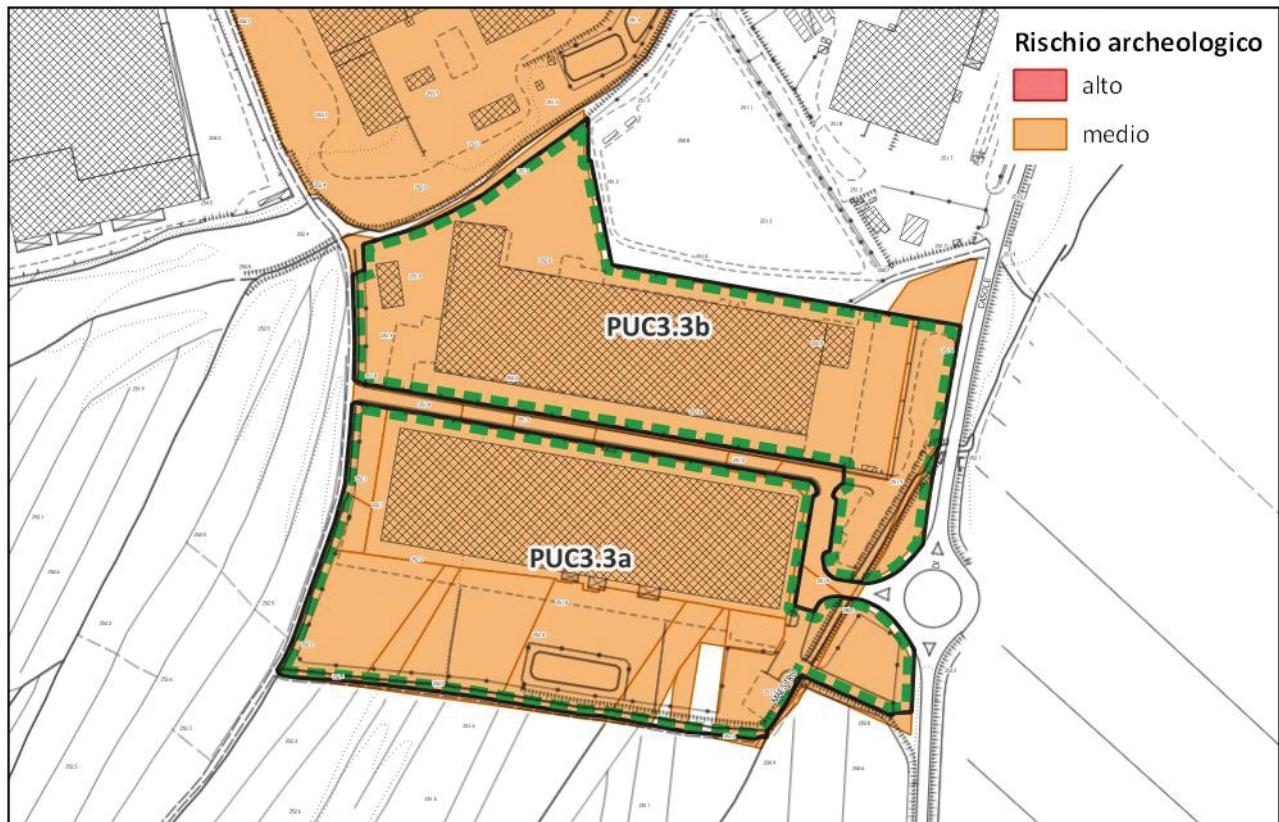
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:4.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:4.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:4.000

**PRESCRIZIONI:**

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

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area produttiva, dove sono presenti un fabbricato in stato di abbandono (rq1) e il sedime di un fabbricato crollato a seguito di incendio (rq2), completando allo stesso tempo le opere pubbliche rimaste incompiute (viabilità, parcheggi e aree verdi).

Nell'area **rq1** è ammesso il recupero del fabbricato esistente, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre alla demolizione e ricostruzione senza aumento di **SE** e di **SC** rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente P.O.. In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza del fronte massima **HF** dovrà essere pari a 11,00 ml.

Nell'area **rq2** è ammessa la ricostruzione del fabbricato crollato, a parità di **SE** e **SC** precedentemente esistente secondo i titoli edilizi rilasciati, e con altezza del fronte massima **HF** dovrà essere pari a 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** E' ammessa l'attuazione dell'intervento per sub-comparti come espressamente indicati nello schema grafico (**PUC3.3A** e **PUC3.3B**) realizzando la quantità di standard pubblici così come ripartita nell'elaborato grafico e al paragrafo **OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE**.

Fino all'attuazione della presente scheda norma, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

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.

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato al completamento delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:

- la sistemazione delle aree a parcheggio pubblico già di proprietà comunale per un massimo di:
  - 1.102 mq minimo per il PUC3.3A
  - 3.110 mq minimo per il PUC3.3B

talì interventi di sistemazione dovranno prevedere la piantumazione di alberature 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 l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscono la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere)
- la sistemazione delle aree a verde pubblico già di proprietà comunale per un massimo di:
  - 1.260 mq minimo per il PUC3.3A
  - 1.442 mq minimo per il PUC3.3B

talì interventi di sistemazione dovranno prevedere l'impiego di vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale;
- completamento della viabilità pubblica interna al comparto di accesso alle aree a parcheggio.

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.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' 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. Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con

**ALLEGATO A AL RA)** quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 “Disciplina d’uso”, perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi a verde dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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.

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.

---

**INDICAZIONI** Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA  
VINCA**

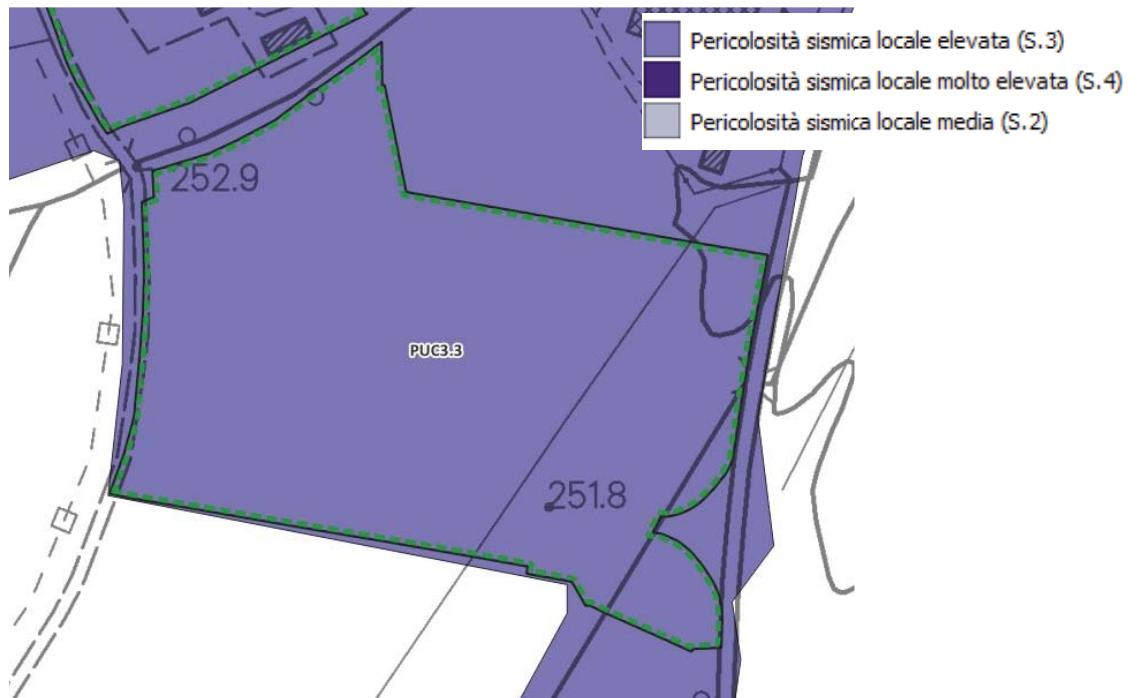
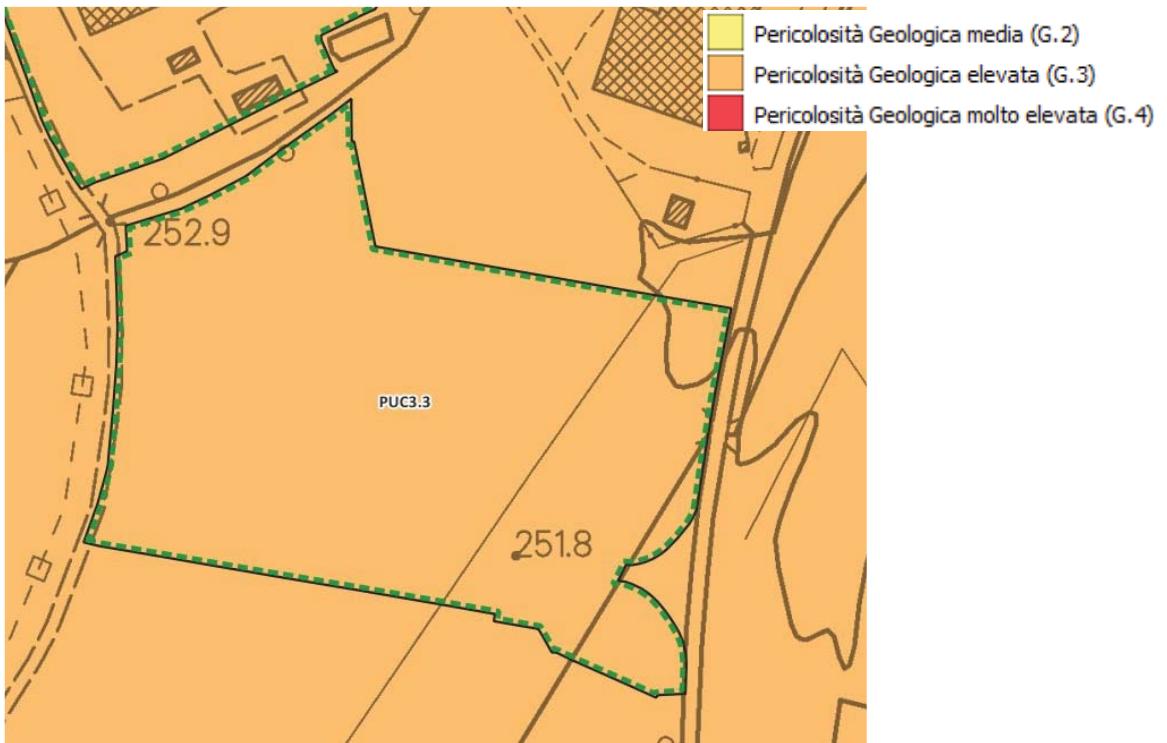
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
- mantenimento, ove presente, della vegetazione igrofila presente in prossimità del corso idrico posto a Nord (Borro di Fontelata) e lungo quello che scorre nella porzione Est (Borro Maestro di Casole);
- realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo il confine con il Borro di Fontelata;
- evitare la localizzazione di edifici e parcheggi in prossimità dei corsi idrici.

---

**PRESCRIZIONI** Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni  
PIT-PPR paesaggistici*.

---

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

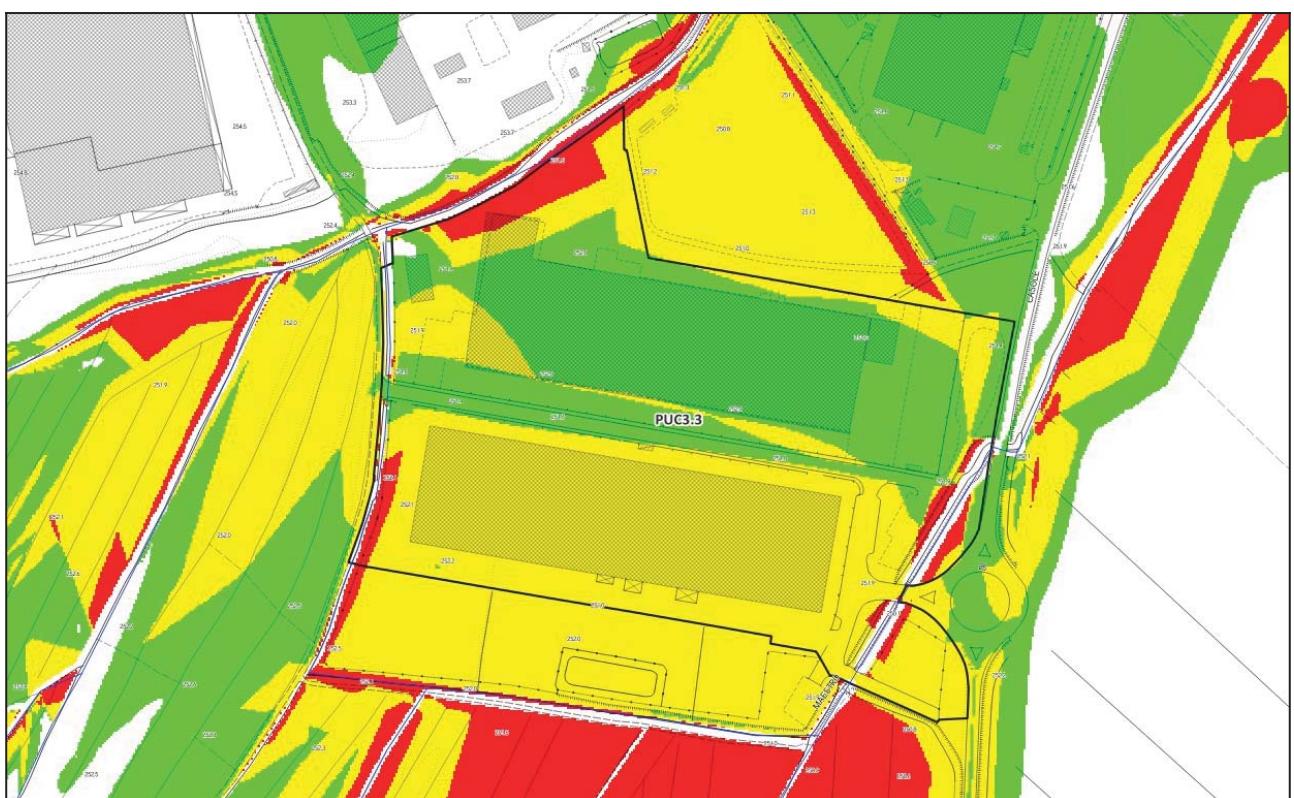


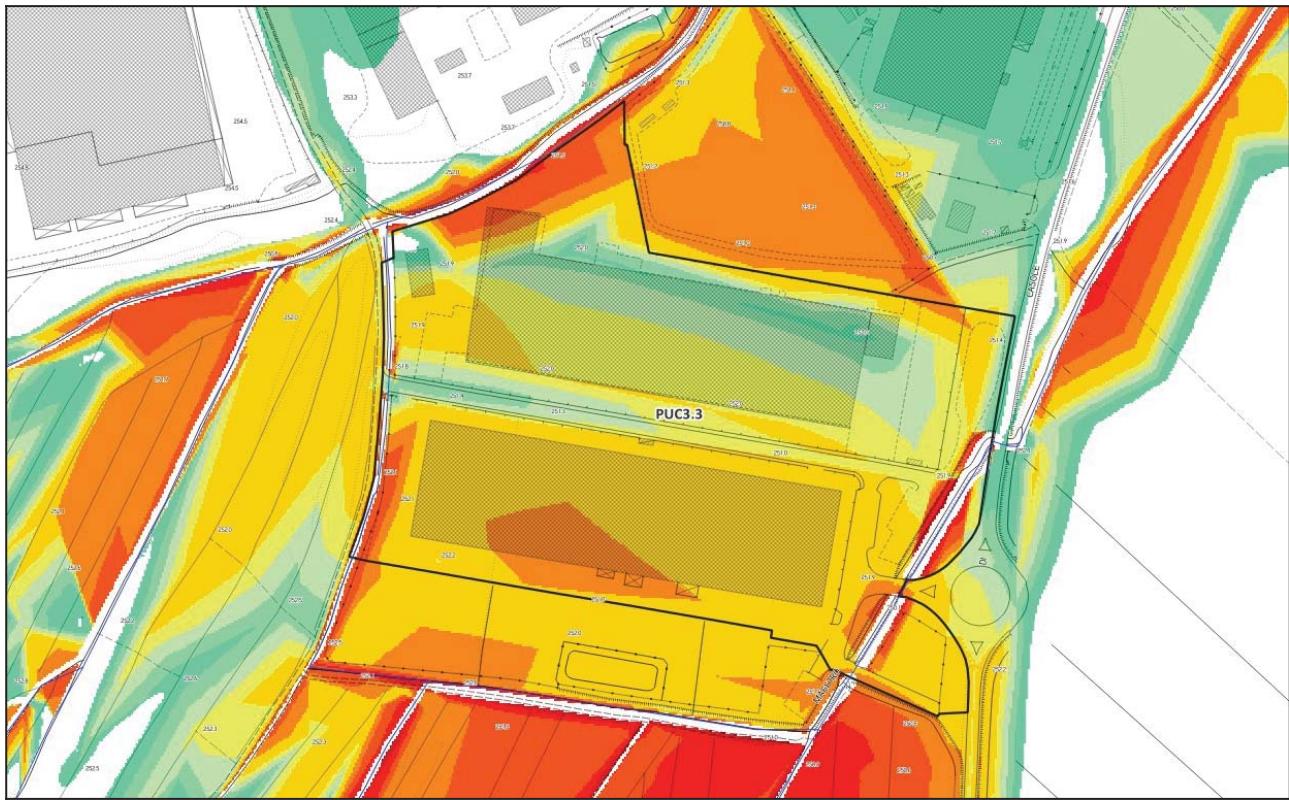
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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 PUC 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>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

<i>Pericolosità da alluvione:</i>		<i>Magnitudo idraulica</i>		<i>Battenti TR200 (m)</i>
<span style="background-color: #a0c8f0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	arie a pericolosità per alluvioni rare (P1)	<span style="background-color: #2e6b2e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	moderata	<span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.50 - 0.75
<span style="background-color: #00a0ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	arie a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	severa	<span style="background-color: #ff7f0e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.75 - 1.00
<span style="background-color: #002060; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	arie a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)	<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	molto severa	<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 1.00 - 1.50
				<span style="background-color: #00a0a0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.10 - 0.20
				<span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.20 - 0.30
				<span style="background-color: #006000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.30 - 0.40
				<span style="background-color: #004000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> 0.40 - 0.50
				<span style="background-color: #800000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> > 2.50

FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni frequenti P.3, ed in misura minore per alluvioni poco frequenti P.2 (solo spigolo NE).
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.59 m (intero lotto). 0.70 m (solo porzione in rq1). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 1.20 m. 0.49 m (solo porzione in rq2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.79 m.
PRESCRIZIONI	<p>In tutta l'area di previsione, interamente caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edili sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In particolare, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio 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>In caso di realizzazione di interventi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza ampliamenti volumetrici, ai sensi dell'art. 12, c. 4, della L.R. 41/2018 e smi, gli interventi di difesa locale di cui all'art. 8, c.1, lett. d) sono dimensionati rispetto alla medesima quota di sicurezza di cui sopra.</p> <p>Per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; 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; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio parimenti a quanto previsto per la realizzazione/adeguamento/ampliamento di fabbricati.</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>