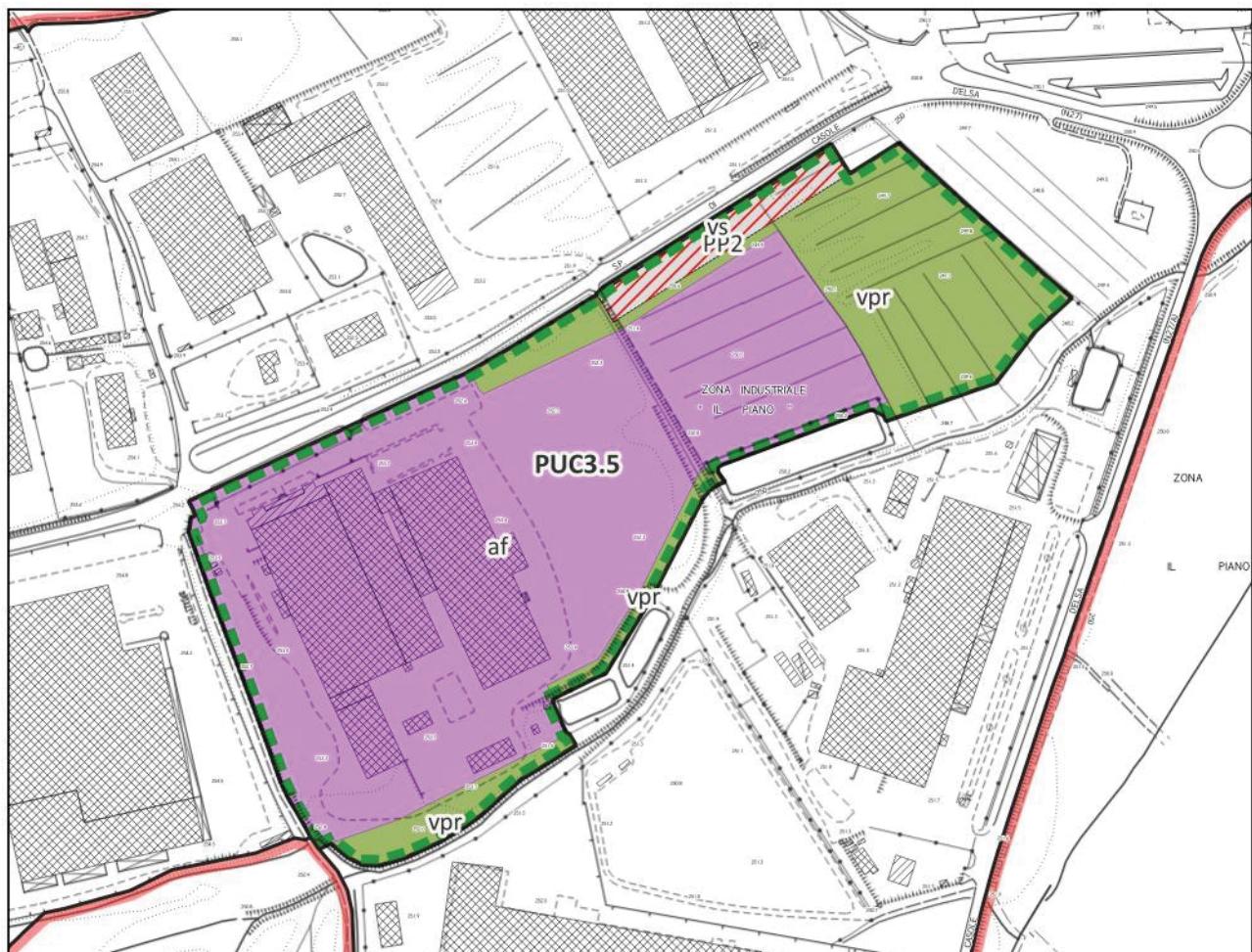


<b>UTOE 1</b>	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 3.5</b>	Loc. Il Piano – S.P. 27



Scala 1:4.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	77.460 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	74.605 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	4.785 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 14.496 mq)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	4.350 mq per la Nuova Edificazione in aggiunta a quella esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

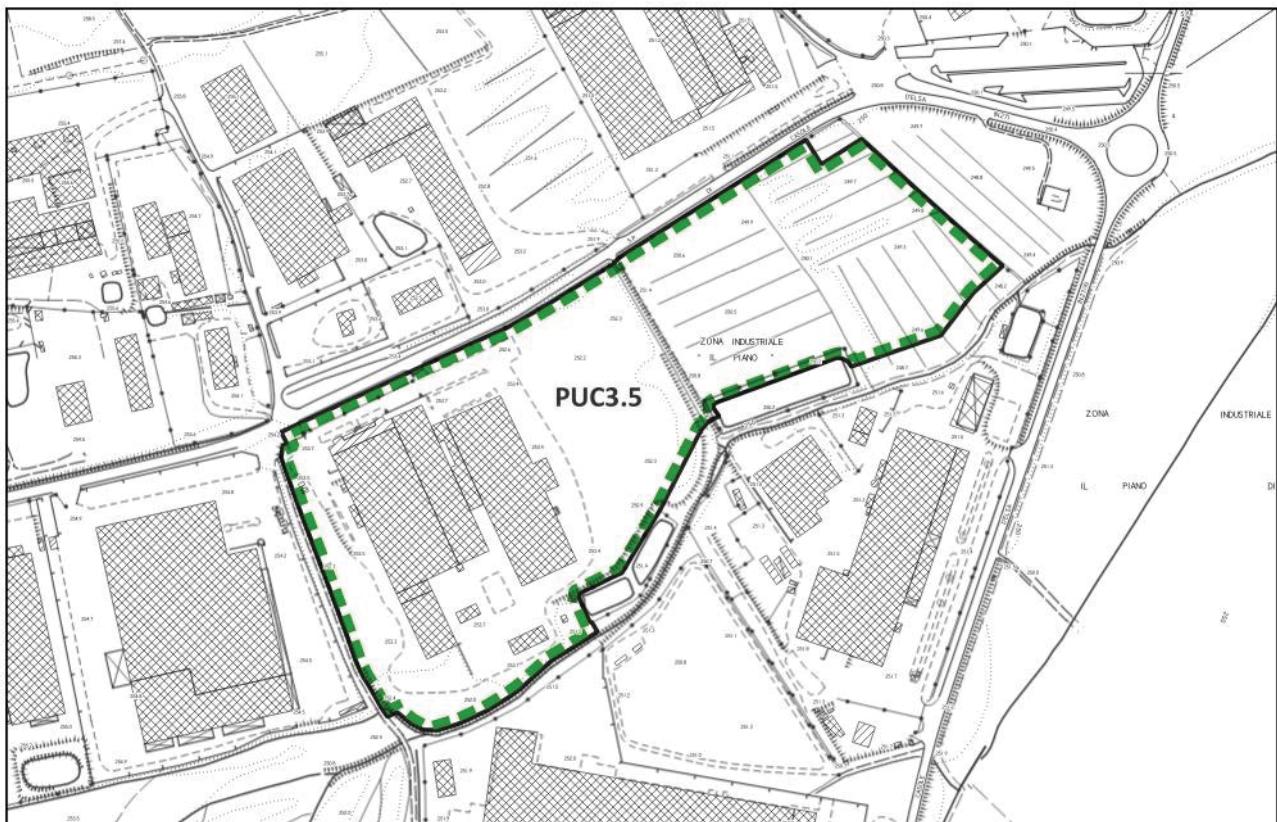
  

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	2.500 mq minimo
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione

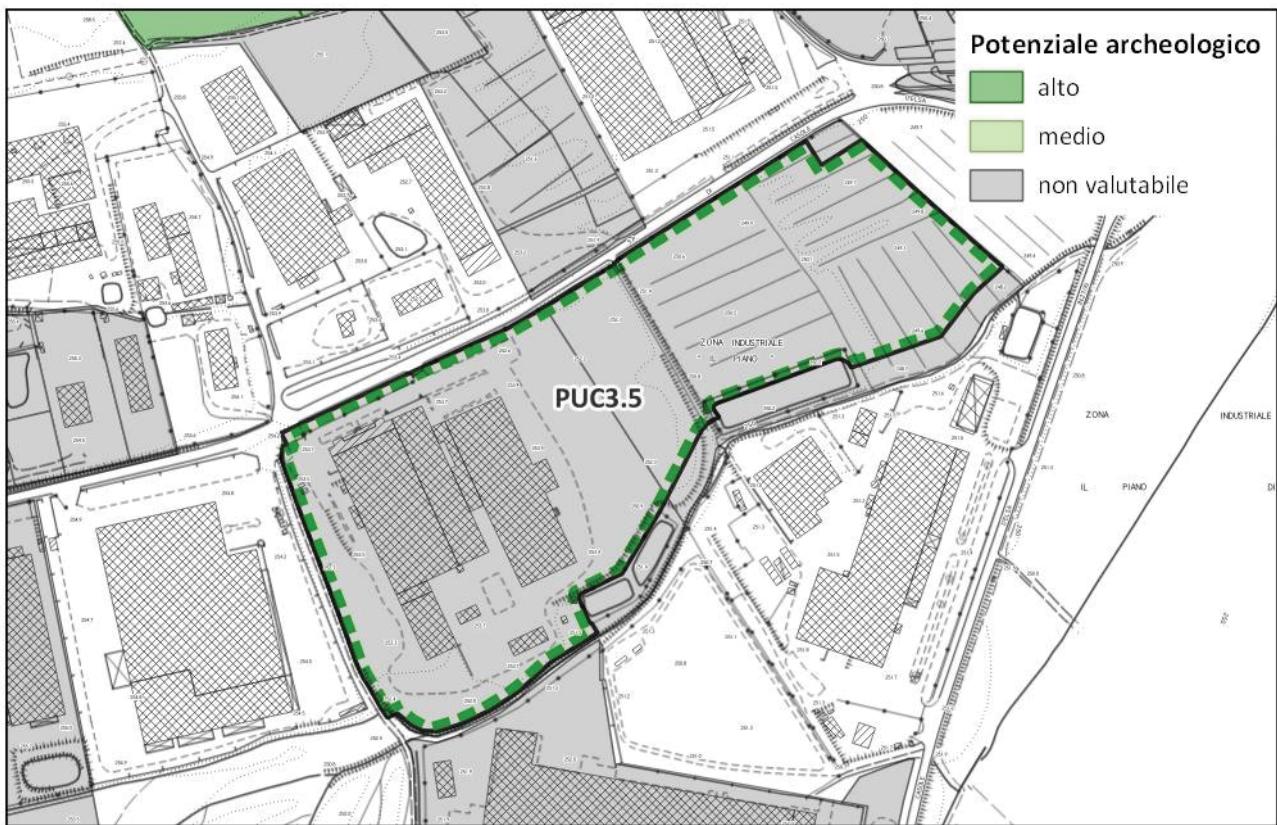
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 af - Area fondiaria per accentramento edificato	
 vpr – verde privato	



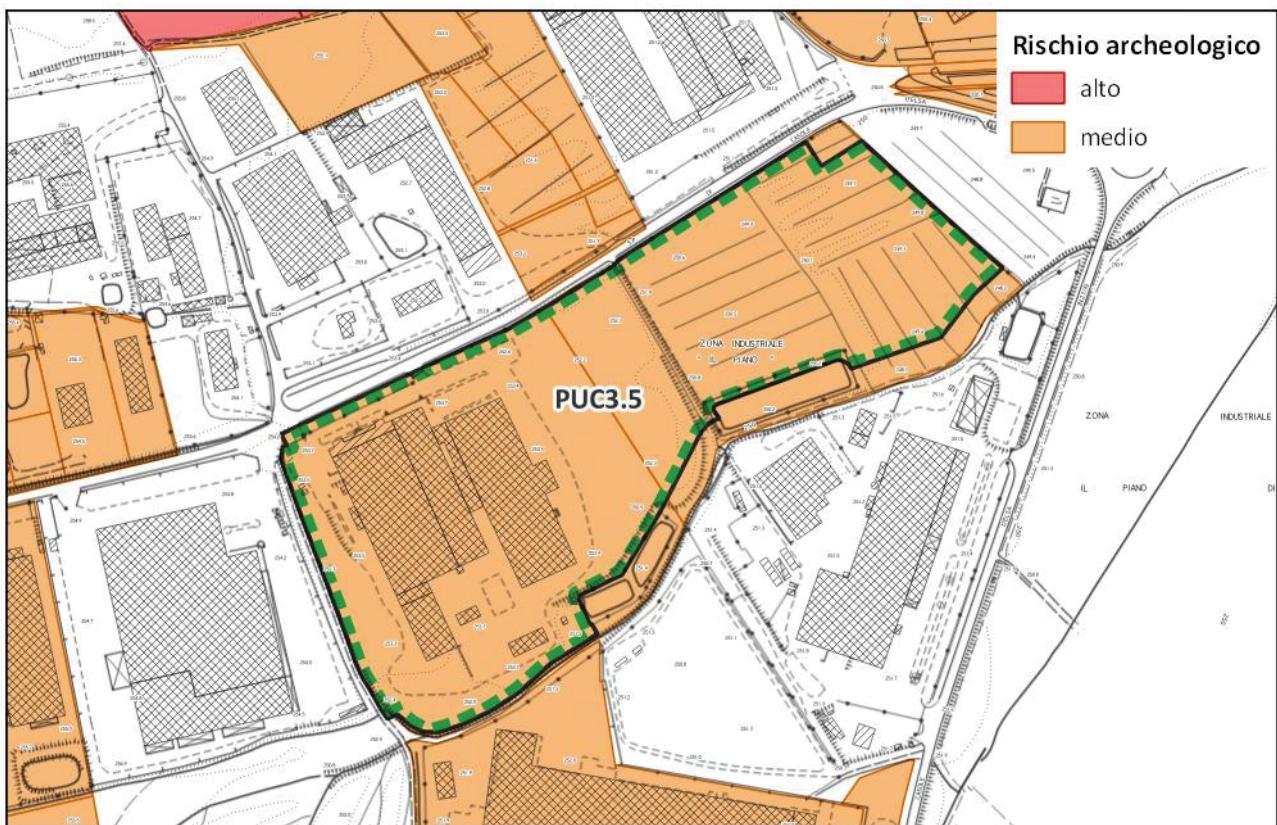
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:5.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:5.000

**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** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività produttiva-artigianale esistente nella località Il Piano e all'individuazione di nuovi parcheggi pubblici.  
**FUNZIONI AMMESSE**

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 4.785 mq in aggiunta alla **SE** esistente nell'area indicata come "af", **SC** pari a 4.350 mq in aggiunta a quella esistente e comunque non potrà essere realizzata una **SC** massima complessiva superiore a 18.846 mq, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti senza aumento della **SC** demolita, la quale dovrà essere sommata alla **SC** di progetto per la nuova edificazione (Superficie Coperta esistente demolita + Superficie Coperta di progetto come da scheda norma).

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 "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrandolo e compattandolo il tessuto produttivo rispetto ai fabbricati esistenti.

Le aree a **verde privato**, le aree libere del comparto e le aree **E0p** 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.

---

**INDICAZIONI PROGETTUALI** L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo S.P. 27 o dalla viabilità esistente.

**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:

- 2.500 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 di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale (vs) 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 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 traggono 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 del Borro di Fontelata 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento 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.

---

**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;
  - 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 del confine Sud.
- 

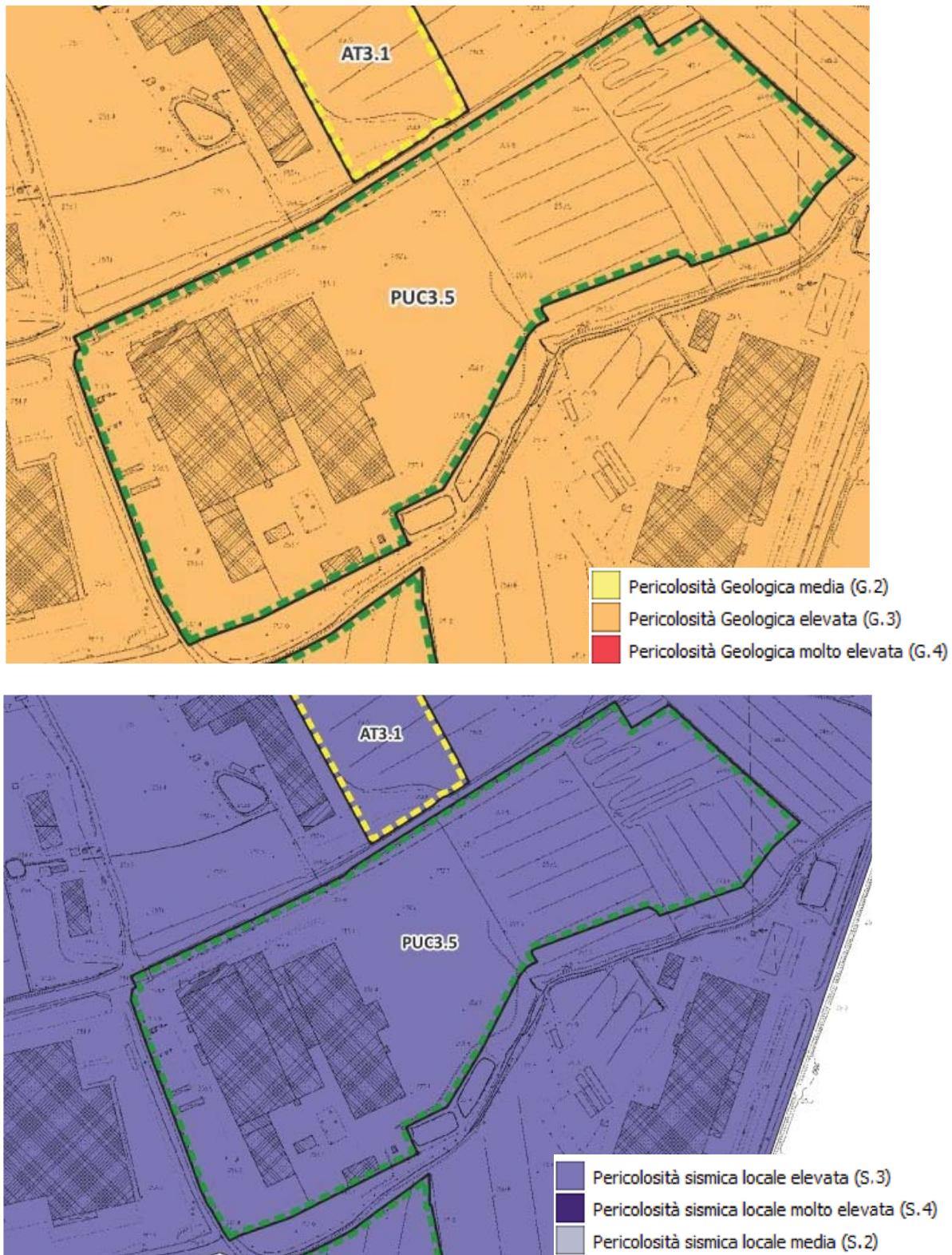
**PRESCRIZIONI** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente

**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 posto a sud e est (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'Am **09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

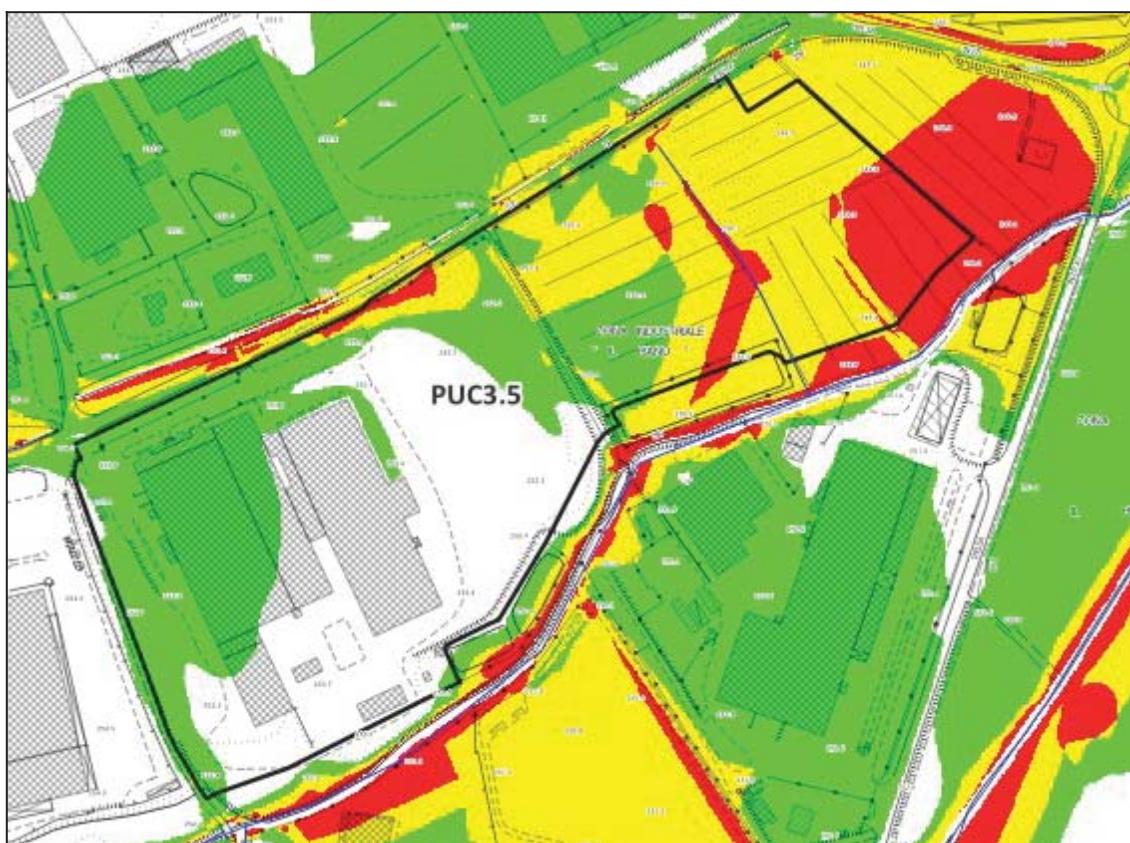
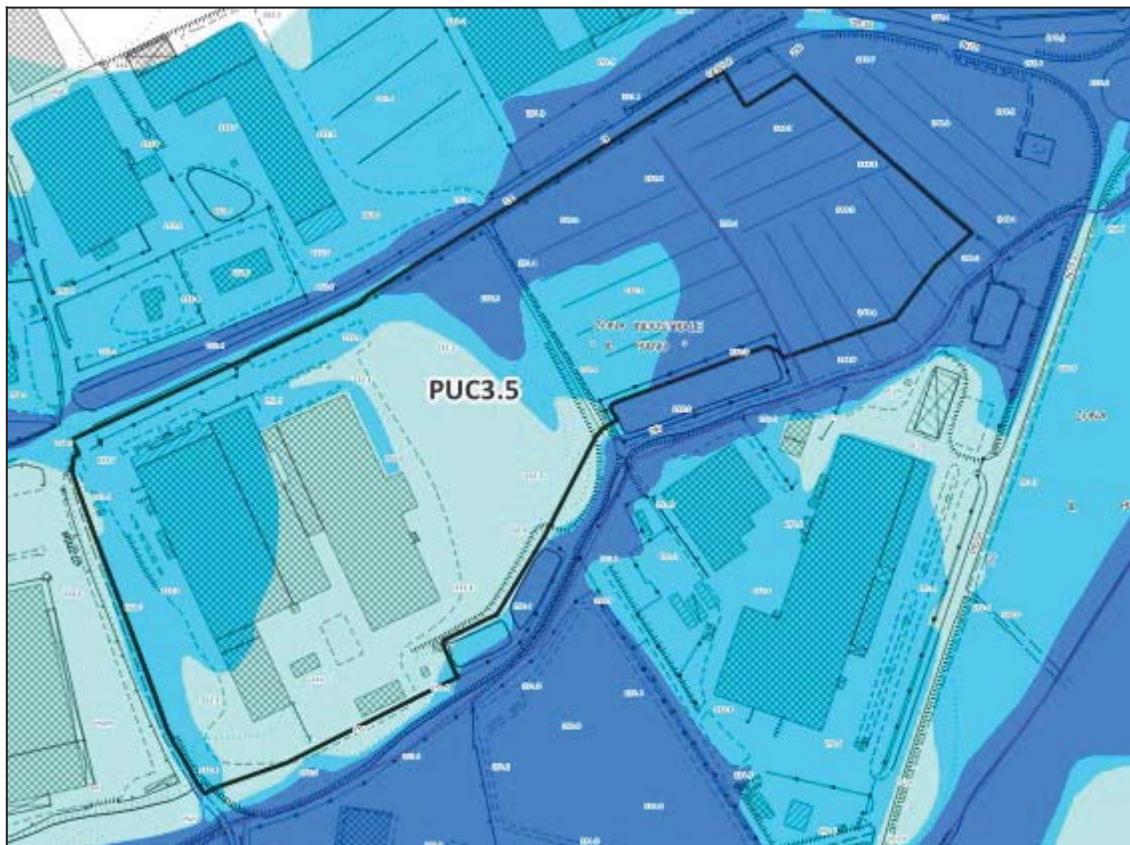


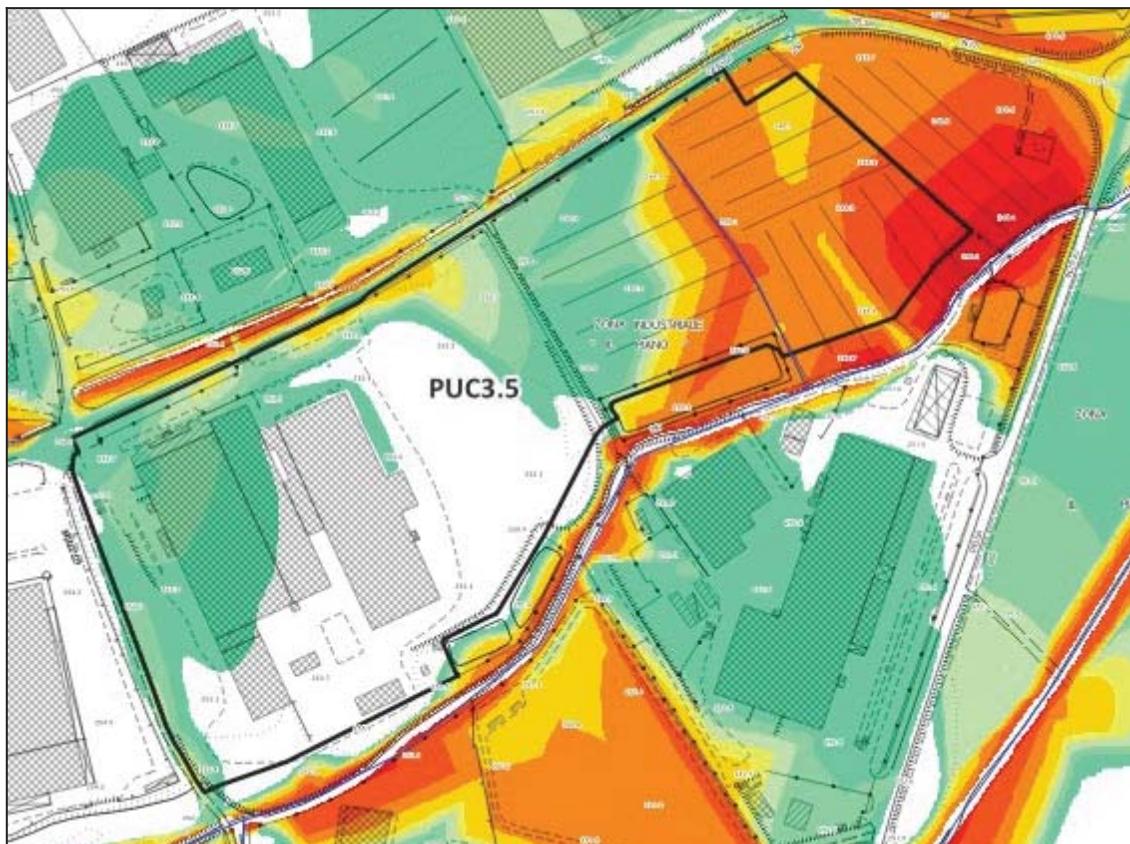
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

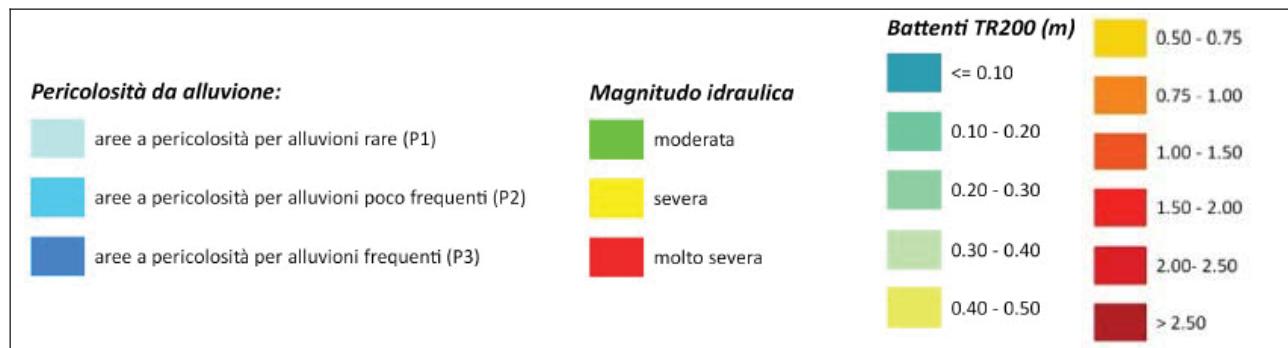
<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione 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 1:4.000

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 molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.49 m (solo porzione P.2-P-3). 0.28 m (solo porzione in Af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.58 m. 0.45 m (solo porzione in PP2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.75 m.
PRESCRIZIONI	<p>In tutte le porzioni dell'area di previsione caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 o poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi 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 (Af), 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>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; per il parcheggio pubblico PP2 la quota di sicurezza idraulica è indicata nel riquadro precedente.</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 dell'affluente sinistro del Botro di Fontelata che taglia il lotto in direzione N-S.</p>