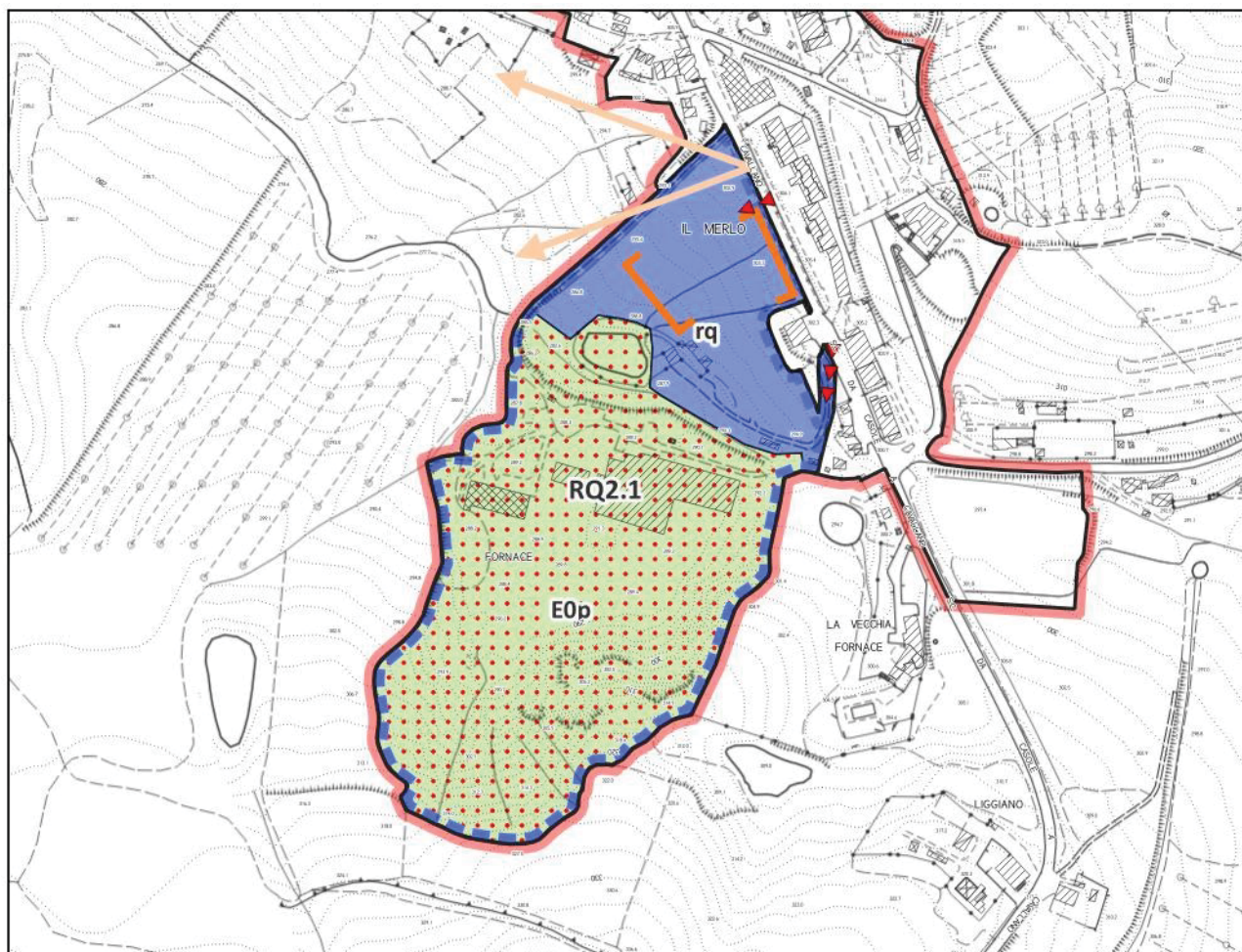


UTOE 1

Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano


RQ 2.1 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni






Scala 1:4.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	53.247 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	13.587 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	4.000 mq Riuso
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	300 mq minimo
VERDE PUBBLICO (F2.2)	900 mq minimo

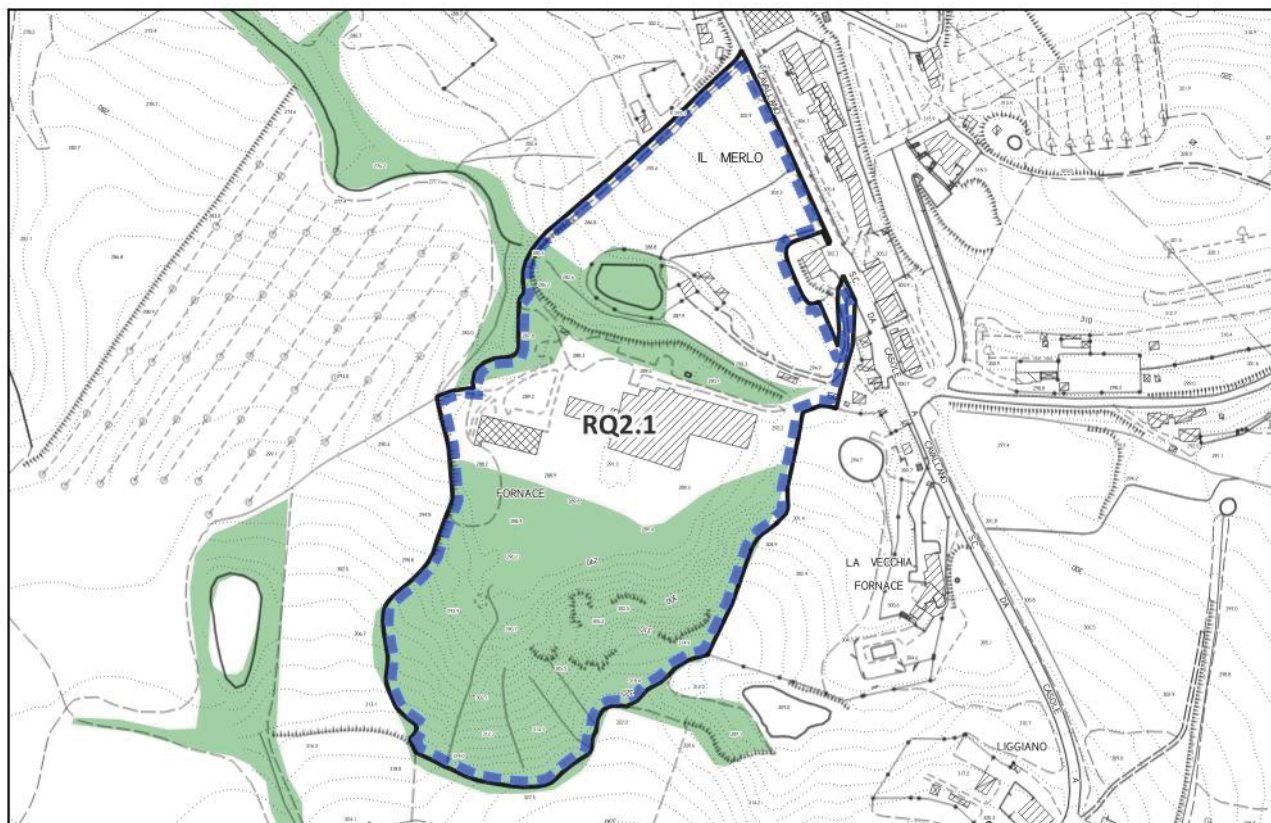
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 rq - Area oggetto di riqualificazione	 Allineamento fronti

	E0p – Aree agricole di tutela

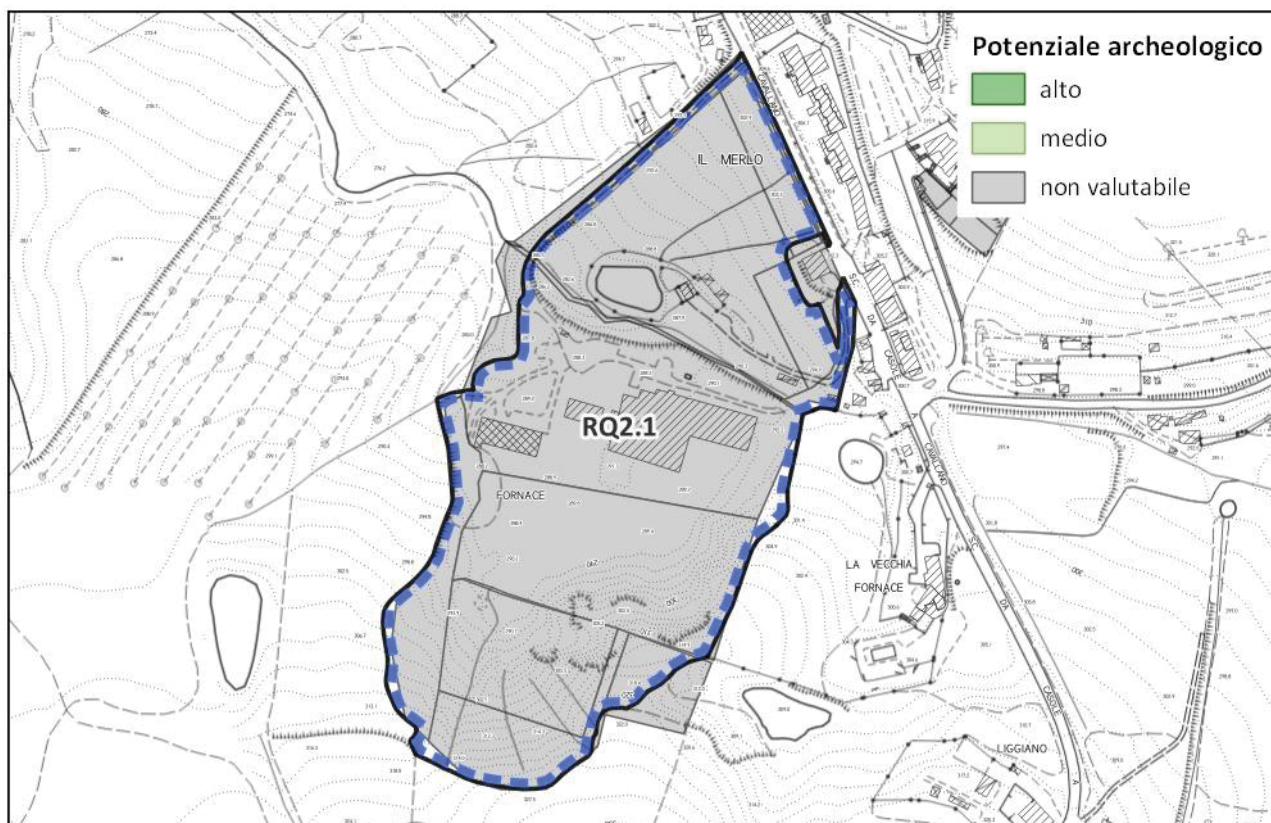
	Accessi carrabili e/o pedonali
	Varchi visivi



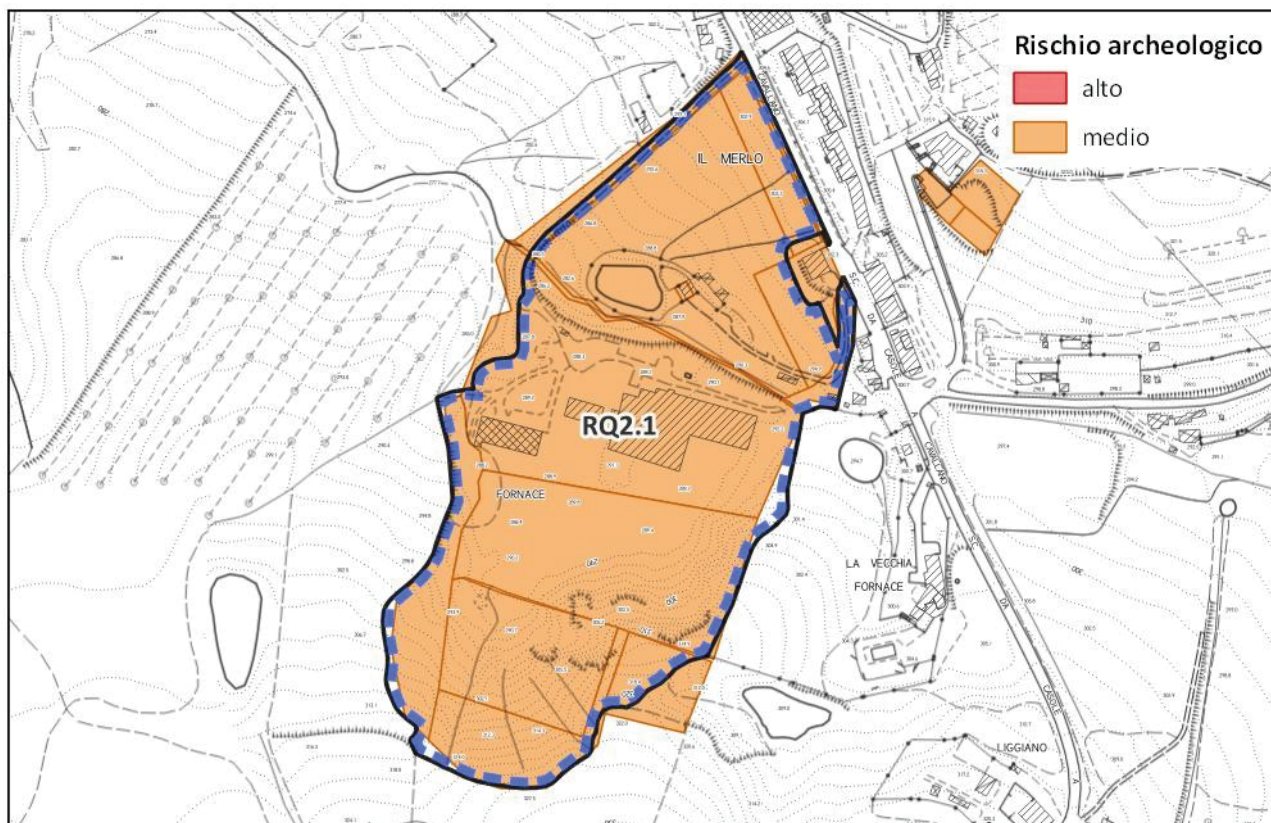
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:4.000



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 D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 55.1.4 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area della ex fornace e della sua area pertinenziale, riconosciuta dal PSI come "area degradata ai sensi dell'art. 123 della L.R. 65/2014, al fine di rifunzionalizzare l'area e renderla coerente con la località in cui è inserita.

In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo della riqualificazione complessiva dell'area secondo un progetto organico dell'area che comprenda oltre all'ambito della ex Fornace, anche l'area tra questa e la strada comunale, da destinare esclusivamente al recupero delle volumetrie della ex fornace.

E' ammesso il recupero della **SE** esistente presente nell'area E0p per un massimo di 4.000 mq a destinazione **residenziale** nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30% e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI E' ammessa la completa demolizione dei fabbricati presenti nella zona E0p, e il recupero della SE nell'area "rq" **Area oggetto di riqualificazione** con le dimensioni massime previste dalla presente scheda progetto norma, secondo un disegno organico dell'area che eviti la costituzione di un nucleo insediativo isolato rispetto al contesto.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante.

L'area indicata come **E0p**, comprendente l'ex fornace e la storica area di pertinenza, a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti, dovrà essere recuperata con interventi di rinaturalizzazione. Il Piano di Recupero potrà definirne alcune porzioni da destinare a verde pubblico e/o parco urbano.

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 dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

Dovranno essere mantenuti opportuni **varchi visivi** verso il territorio circostante, soprattutto nella porzione a nord del comparto, tramite anche la realizzazione di belvedere pubblici, da approfondire in sede di redazione del Piano di Recupero.

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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero. Il parcheggio è da prevedere 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 ridurre l'impatto visivo, dovranno essere impiegati materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- 900 mq (minimo) di verde pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero e da realizzare impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante;
- percorsi pedonali da integrare nell'area, che consentano i collegamenti verso il territorio rurale e lungo Via della Rimembranza. L'effettiva quantificazione dei percorsi pedonali da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

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 ALLEGATO A AL RA) Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica 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.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione

equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

**MISURE DI
MITIGAZIONE DA**

Misure di mitigazione

VINCA Fase di cantiere

1. Iniziare l'esecuzione degli interventi al di fuori del periodo Aprile – Settembre;
2. Limitare la velocità dei mezzi all'interno delle aree di cantiere;
3. Bagnare regolarmente le zone di passaggio dei mezzi;
4. Evitare le lavorazioni in orario notturno con necessità di illuminazione artificiale intensa;
5. L'area di cantiere necessaria per la demolizione dei fabbricati dell'ex fornace di mattoni dovrà rimanere confinata all'interno della zona risulta già recintata. Inoltre l'intervento dovrà essere eseguito in modo graduale al fine di limitare l'impatto in termini di polveri sulla vegetazione circostante.

Fase di esercizio

1. Installazione di Bat Box nell'area adibita a verde pubblico ed in quella lasciata ad evoluzione naturale, in numero e posizione da definire a
-

livello di progetto esecutivo seguendo come riferimento le "Linee Guida per la conservazione dei chirotteri". Nei pressi delle Bat Box non dovranno essere installate sorgenti luminose;

2. Realizzazione di fasce verdi pluristratificate, realizzate con specie autoctone e coerenti con il contesto ambientale, che fungano da filtro con le aree agricole e, all'interno dell'area di intervento, fra il comparto residenziale e quello adibito a verde pubblico e/o lasciato ad evoluzione naturale;
3. Limitare l'installazione delle sorgenti luminose, in particolare nell'area adibita a verde pubblico. Inoltre le sorgenti luminose dovranno essere rivolte verso il basso in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004).

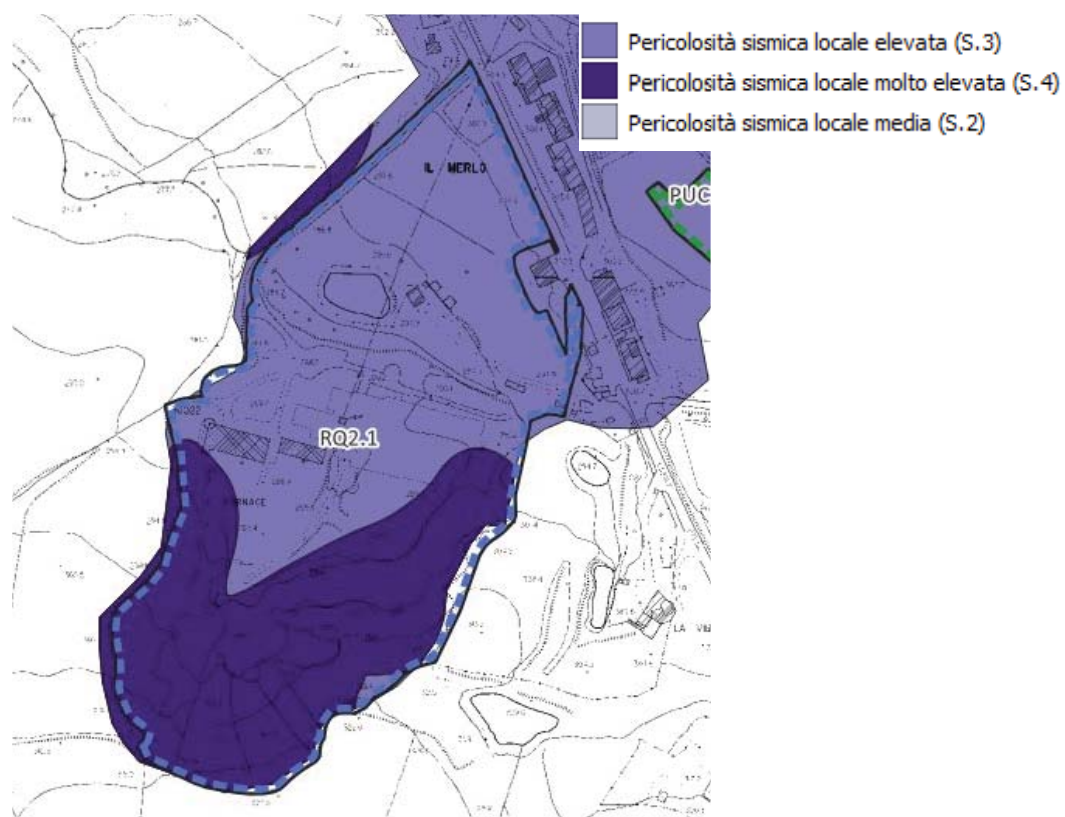
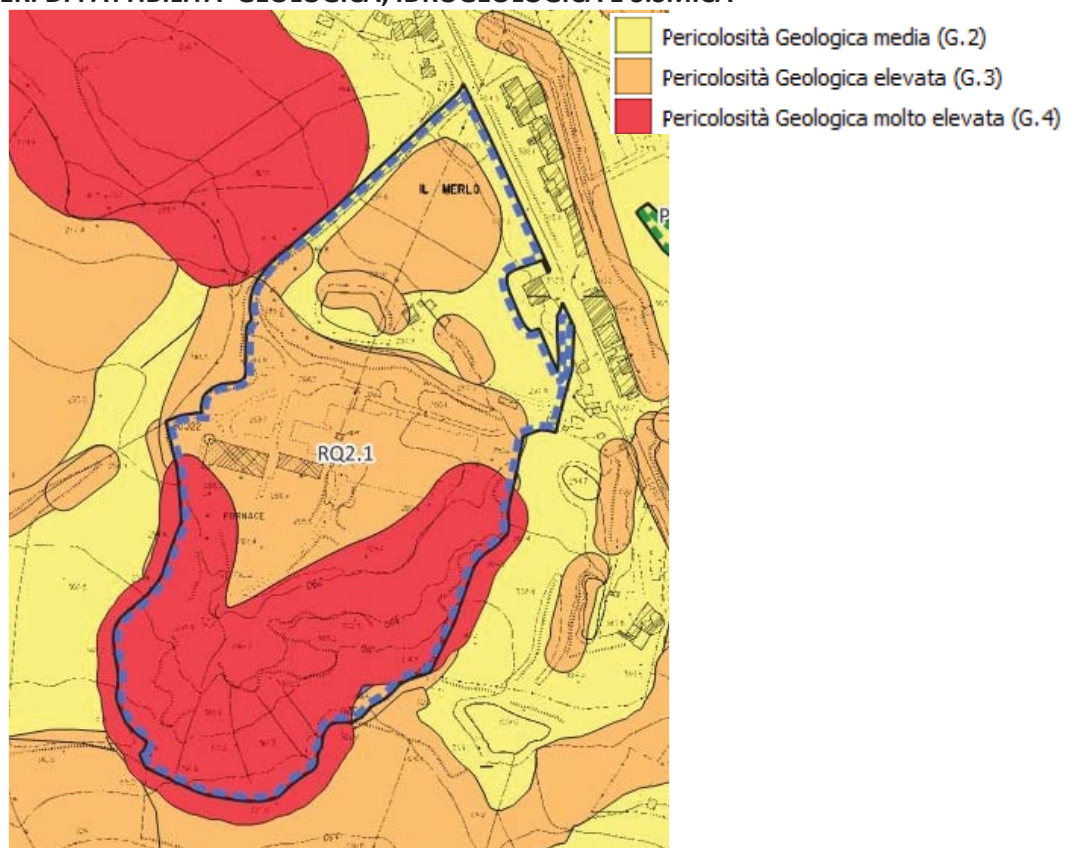
PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli
PIT-PPR obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona **E0p**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



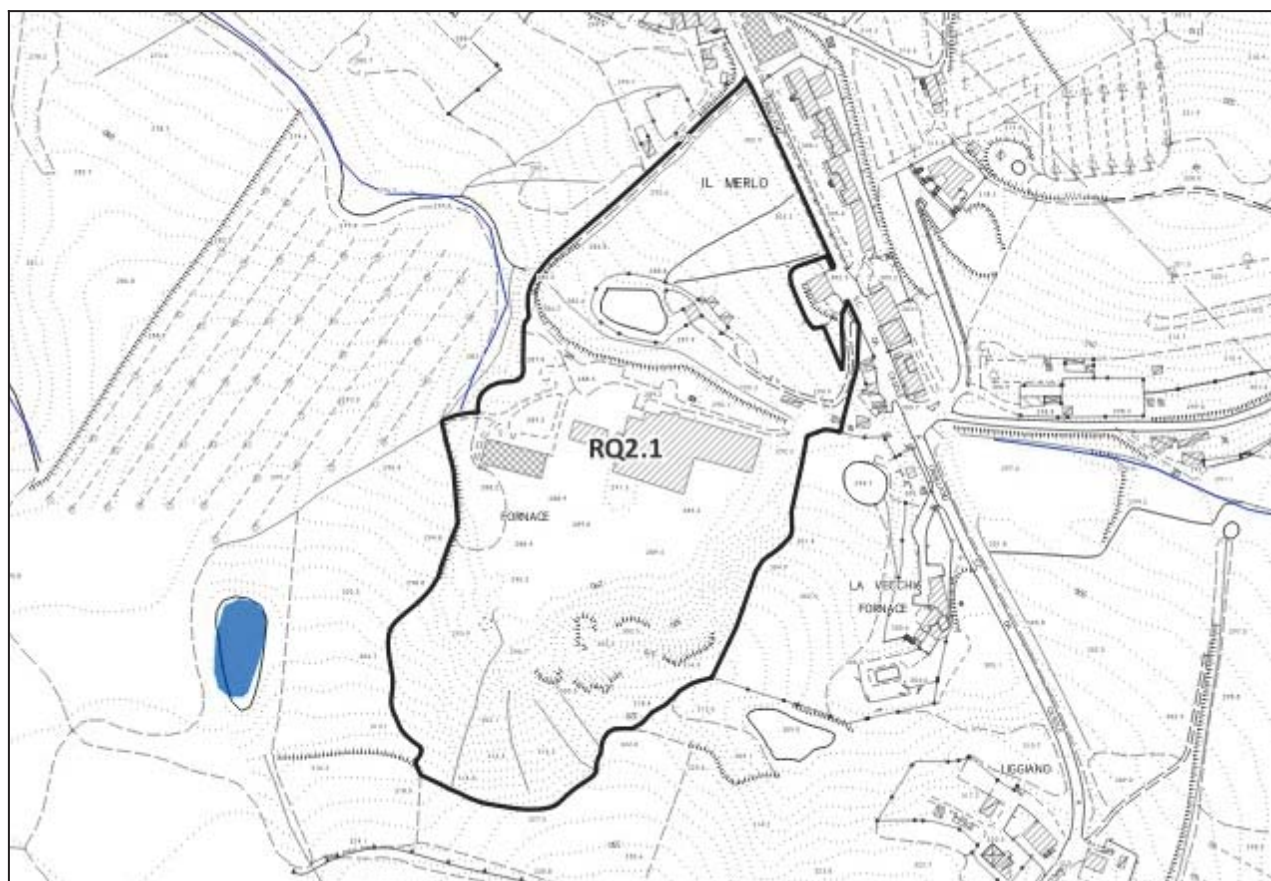
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA SR	G.2	Pericolosità geologica media
	G.3	Pericolosità geologica elevata
	G.4	Pericolosità geologica molto elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata
	S.4	Pericolosità sismica locale molto elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Per le aree ricadenti in pericolosità geologica (G.2), 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.</p> <p>Per le aree ricadenti in pericolosità geologica elevata (G.3) 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, già in fase di PdR 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 della porzione di versante oggetto d'intervento oltre a fungere da studio propedeutico all'eventuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza del versante o opere di consolidamento nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostico a carotaggio 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 e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale e a lavori eseguiti.</p> <p>Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso di accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza e opere di consolidamento o muro</p>
--------------------------	---

	<p>con fondazioni speciali.</p> <p>Gli interventi e le eventuali modifiche morfologiche non dovranno alterare, in modo negativo, la stabilità attuale del versante. Dovrà essere previsto un opportuno sistema di regimazione delle acque al fine evitare ruscellamenti incontrollati lungo il versante che potrebbero generare peggioramenti delle condizioni di stabilità del comparto d'intervento e delle aree adiacenti.</p> <p>Per le aree agricole anche ricadenti in G.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p> <p>Si prescrive, comunque, di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree in pericolosità G.4.</p>
ASPETTI SISMICI	<p>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 compresa la copertura interessata dall'instabilità di versante; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Tali studi dovranno tener conto di quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p> <p>Per le aree agricole non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p> <p>Si prescrive, comunque di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree in pericolosità S.4.</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	<p>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.</p>



Scala 1:4.000

Legenda

Pericolosità da alluvione:		Magnitudo idraulica		Battenti TR200 (m)	
	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)		moderata		<= 0.10
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.10 - 0.20
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		0.20 - 0.30
					0.30 - 0.40
					0.40 - 0.50
					0.50 - 0.75
					0.75 - 1.00
					1.00 - 1.50
					1.50 - 2.00
					2.00 - 2.50
					> 2.50

FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione