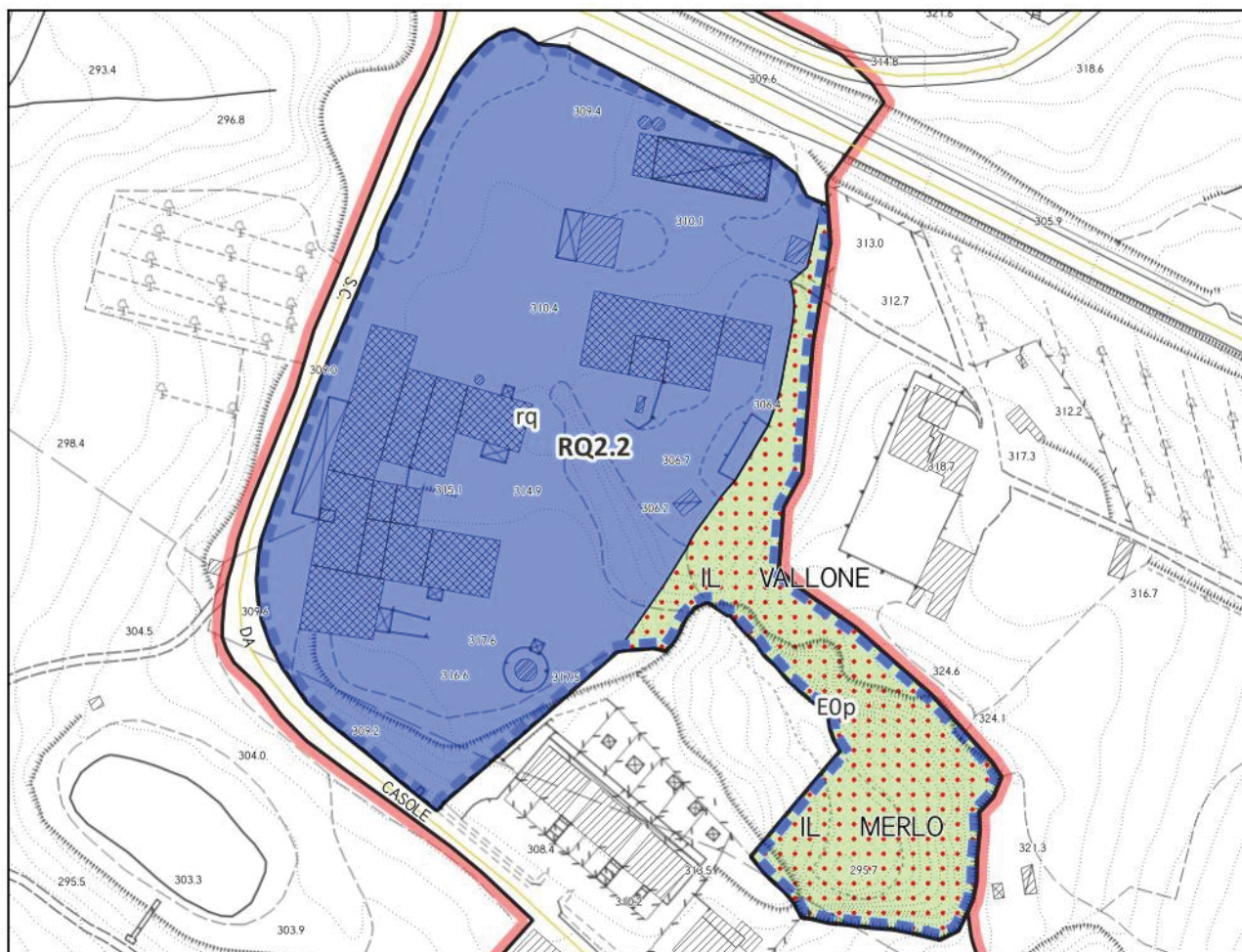


| | |
|--|--|
| UTOE 1 | Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano |
| RQ 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – gesseria | |





Scala 1:2.000

| PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
|--|---|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 25.033 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq) | 19.573 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | 4.000 mq Riuso |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | 30% |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,00 ml per la residenza, 9,00 ml per i servizi socio-assistenziali |
| DESTINAZIONE D'USO | Residenziale – Servizi socio-assistenziali |

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

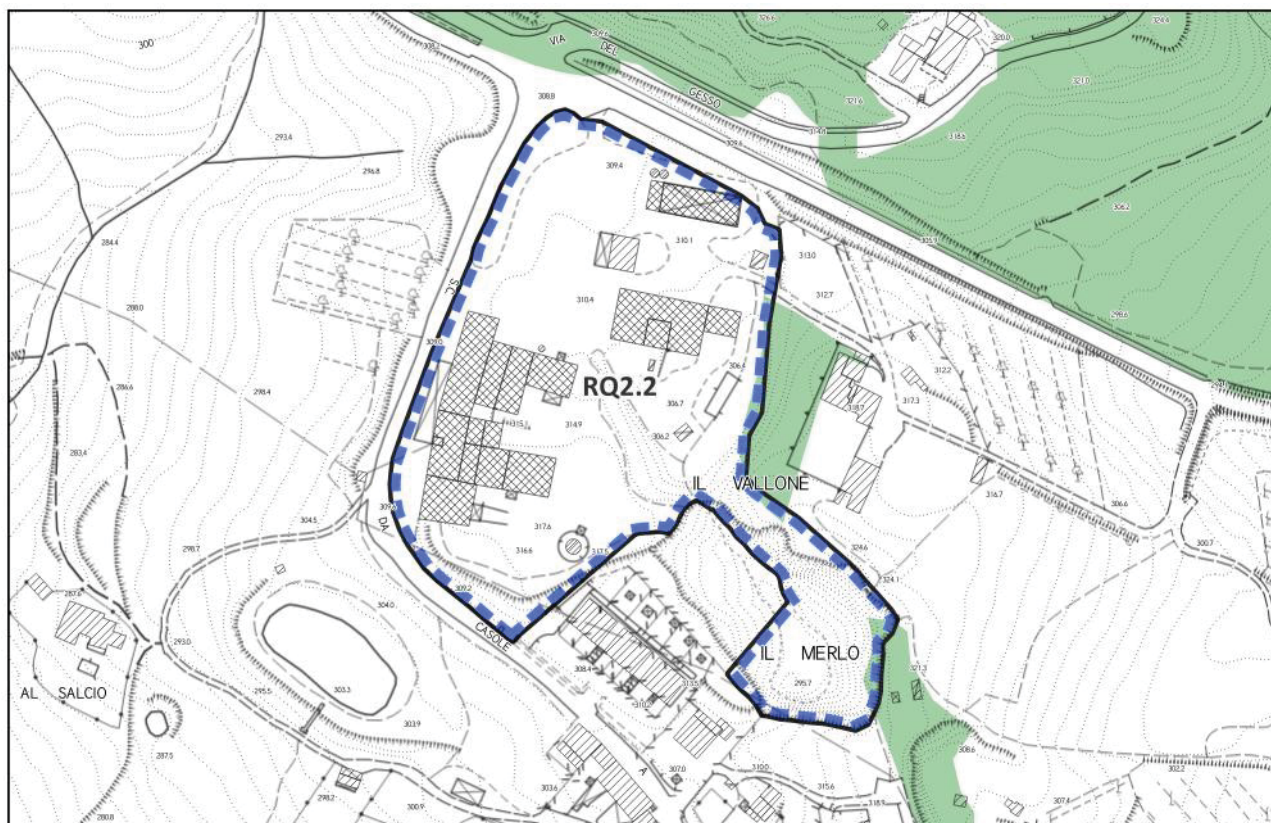
| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI | ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI |
|--------------------------------------|------------------------------------|

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | rq - Area oggetto di riqualificazione |
|  | E0p – Aree agricole di tutela |

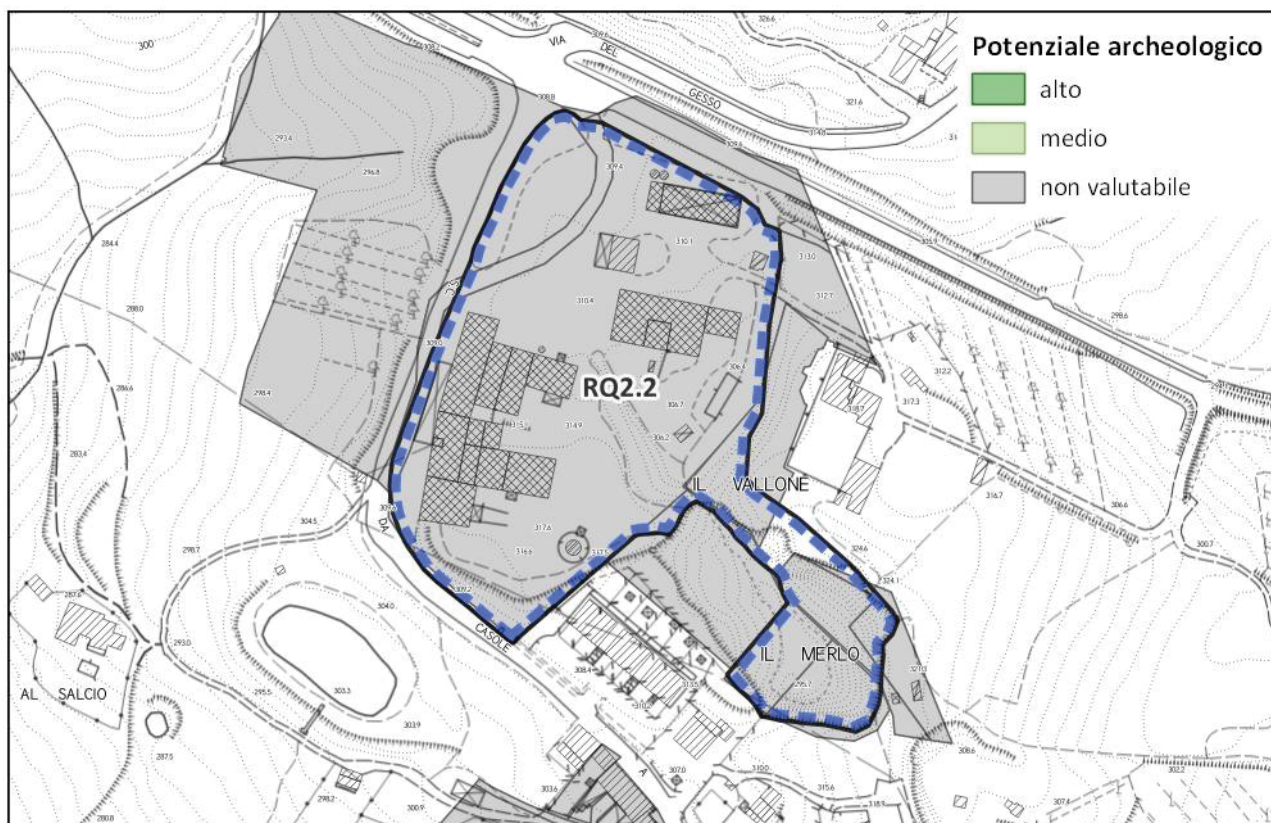
| |
|--|
| |
| |



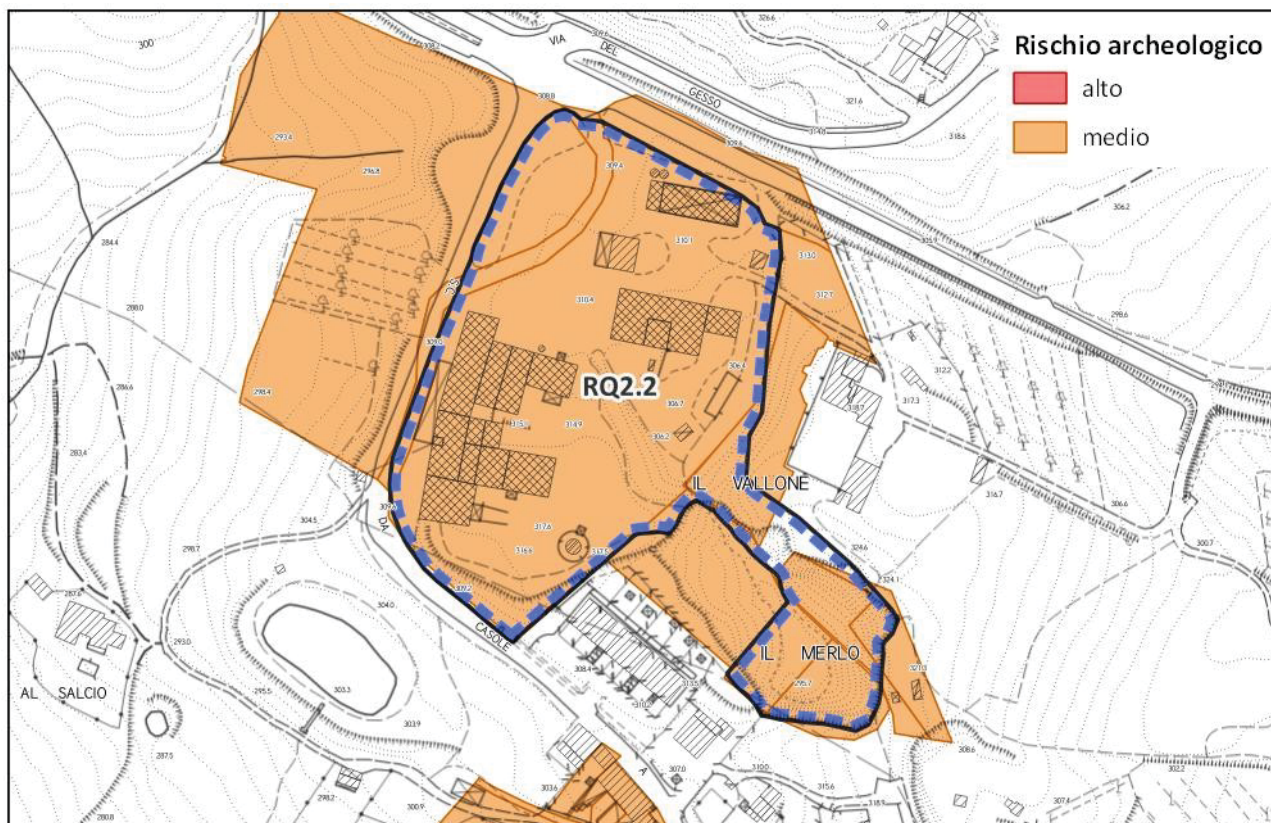
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000

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 gesseria 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., l'area ha l'obiettivo della riconversione ad insediamento residenziale misto a servizi di tutta l'area occupata dalla gesseria con recupero edilizio di parte della volumetria delle attuali strutture produttive.

E' ammesso il recupero della **SE** esistente per un massimo di 4.000 mq a destinazione **residenziale** e per **servizi socio-assistenziali** nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30% e una altezza massima **HF** di 7,00 ml per la destinazione residenziale e 9,00 ml per la destinazione servizi socio-assistenziali. Il Piano di Recupero dovrà definire la quota parte da destinare alle funzioni previste dalla presente scheda progetto norma.

Fino all'attuazione della presente scheda norma, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché addizioni funzionali per un massimo del 20% della **SE** esistente strettamente legati all'attività esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI E' ammessa la completa demolizione dei fabbricati presenti recuperando la **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 circostante, 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 la pertinenza della gesseria, 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.

Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere per la destinazione servizi socio-assistenziali la quota parte di parcheggi pubblici in base alle dimensioni della funzione che si andranno ad insediare, secondo quanto previsto all'articolo 20.1 delle NTA del PO.

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 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 caratterizzato dalla presenza del Torrente Pesa e dell'edificato di pregio di via Umberto I.

ALLEGATO A AL RA) 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.

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista per la riduzione del rumore.

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.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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 i confini con gli ambienti naturali;
- evitare la realizzazione dei parcheggi e l'installazione di sorgenti luminose molto intense lungo il confine Est;
- verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.

PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli 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:

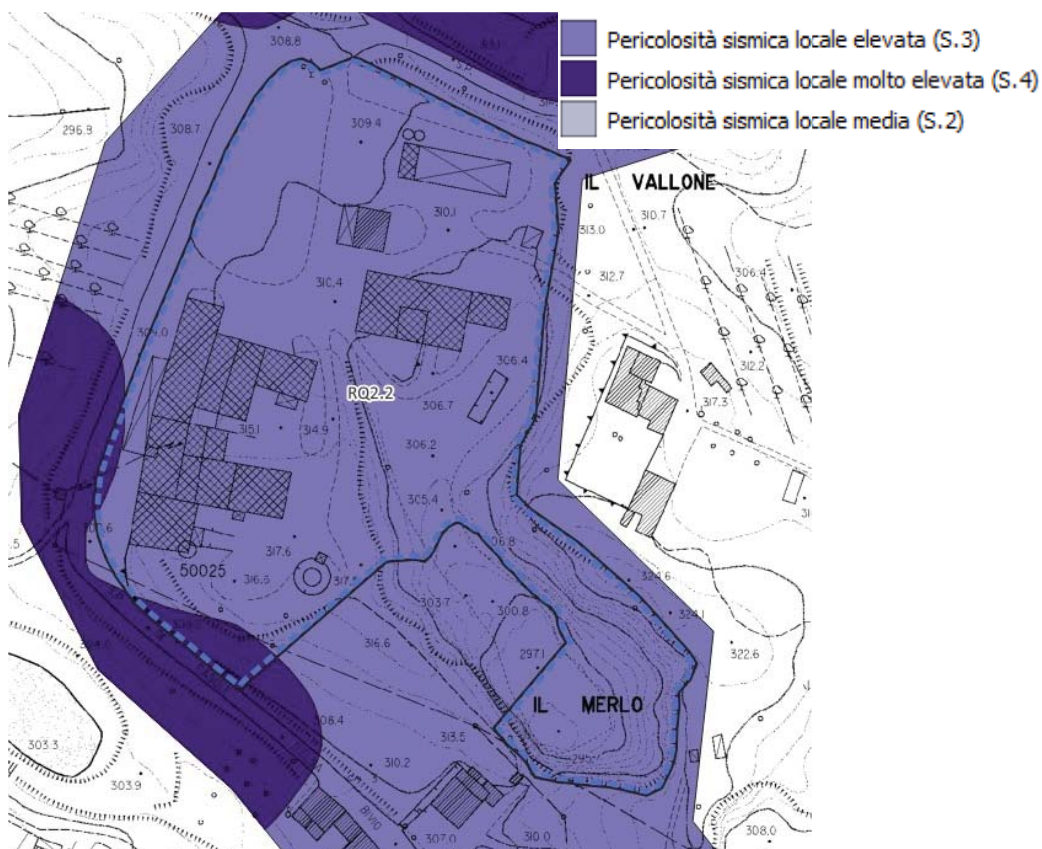
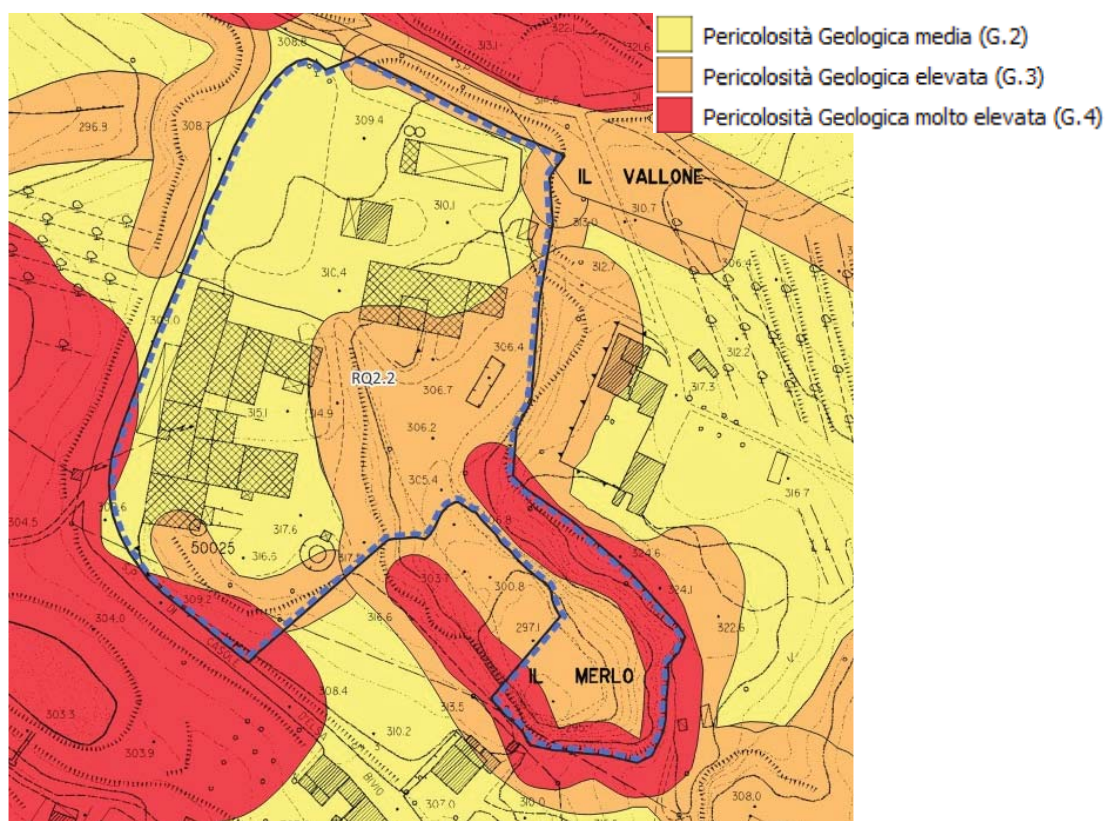
PIT-PPR

- 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 (G.3), ad esclusione delle aree agricole di tutela che non prevedono condizionamenti alla fattibilità, 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 dell'areale oggetto d'intervento oltre a fungere, per le aree di versante (ex cava), 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. Gli studi dovranno inoltre evidenziare la presenza di eventuali terreni di riporto superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche al fine di definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde) al fine di poggiare le opere fondali medesime su orizzonti con caratteristiche geotecniche idoneo a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovranno essere realizzato 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 e per la verifica di stabilità delle porzioni di versante nello</p> |
|-------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>stato attuale e a lavori eseguiti.</p> <p>Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere, per le aree di versante, 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 con fondazioni speciali.</p> <p>Gli interventi e le eventuali modifiche morfologiche non dovranno alterare, in modo negativo, la stabilità attuale delle porzioni di versanti esistenti. 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>Si prescrive di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree di possibile evoluzione della forma geomorfologica attiva (area in pericolosità G.4 per presenza di una frana attiva a valle del contesto urbanistico oggetto di scheda).</p> <p>Per le aree verdi anche ricadenti in G.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</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 l'eventuale copertura antropizzata; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p> <p>Si prescrive di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree di possibile evoluzione della forma geomorfologica attiva (area in pericolosità S.4 per presenza di una frana attiva a valle del contesto urbanistico oggetto di scheda).</p> <p>Per le aree agricole anche ricadenti in S.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</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 1:2.500

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 |