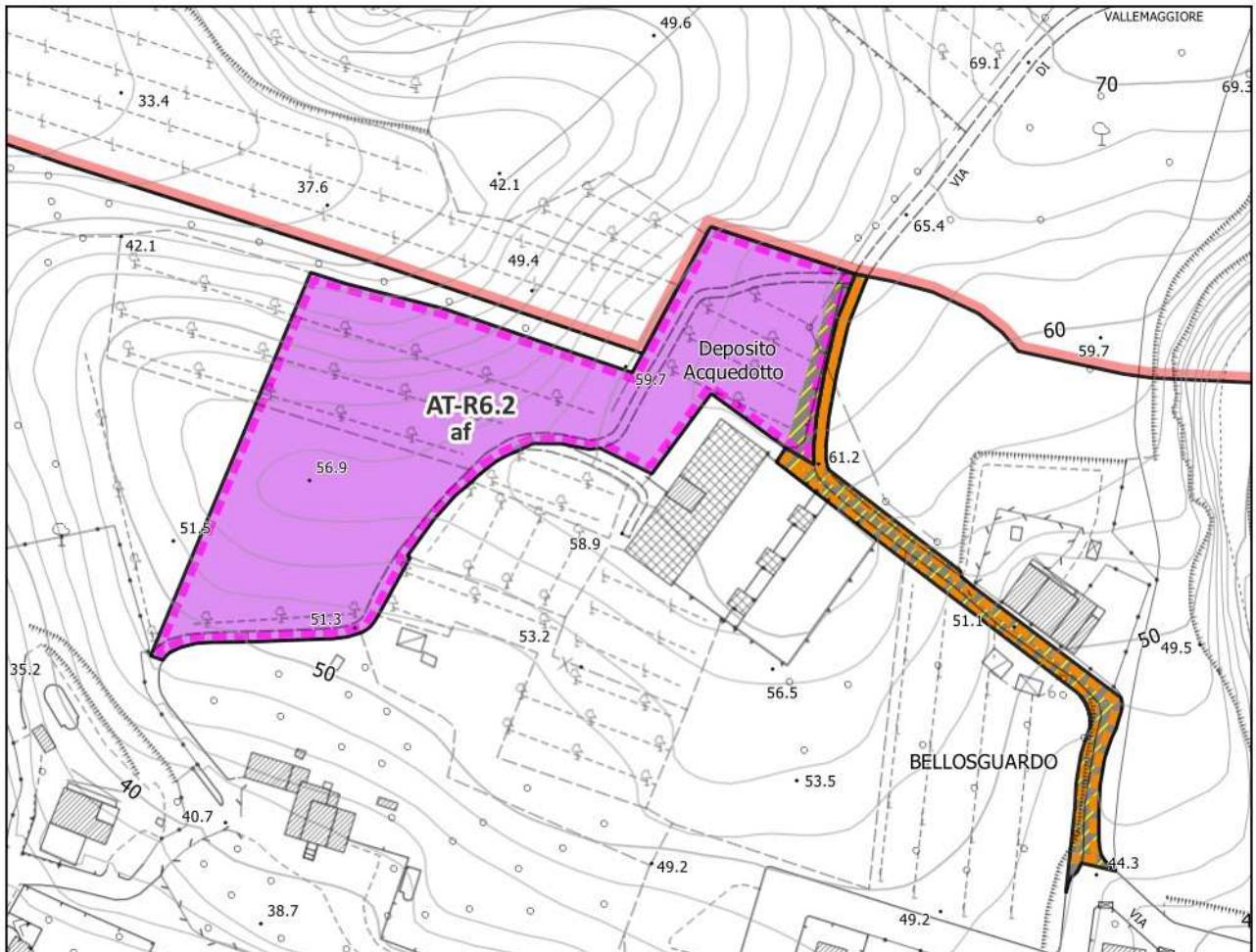





UTOE 2	Tav. 3.10 – 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
AT-R 6.2 Loc. Spicchio – Via Francesco Petrarca	

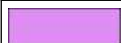


Scala 1:2.000

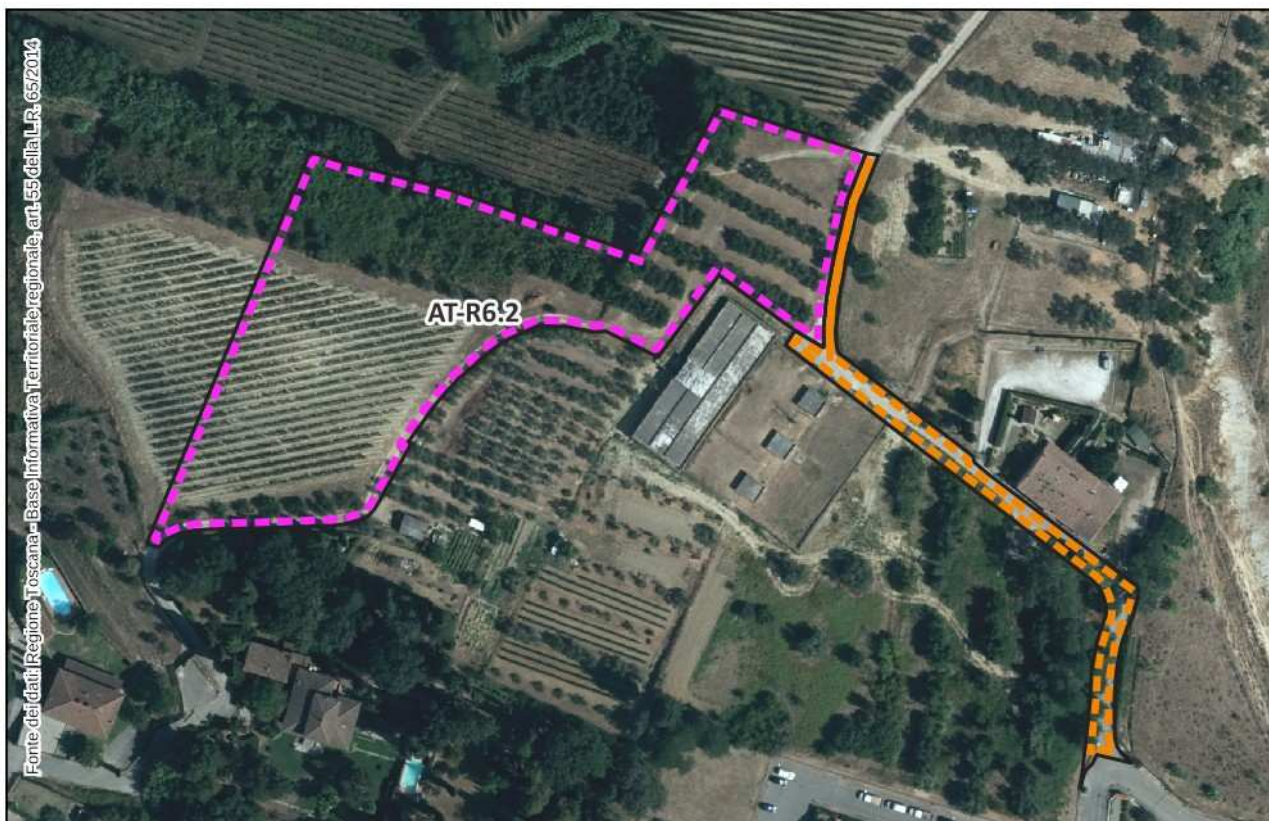
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	9.196 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	8.877 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	3.000 mq Riuso
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – duplex
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE E OPERE EXTRACOMPARTO		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	Quantità minima prevista all'art. 20 del PO
	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione
	AREA EXTRACOMPARTO	

ELEMENTI GRAFICI



af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.3 e 51.2 delle NTA, congiuntamente all'area oggetto della previsione **RQ-R 2.1** in loc. Vitolini.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato dall'area **RQ-R 6.7** in località Vitolini. L'intervento persegue inoltre l'obiettivo del P.S.I.T.C. che ha individuato la stessa all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** derivante da atterraggio di volumetrie = 3.000 mq
 - **IC** = 40%
 - **HF** = 7,00 ml
 - Tipologia edilizia = Monofamiliare e/o Bifamiliare e/o duplex
-

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 51.2 delle NTA del P.O.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati adattandosi alla morfologia del luogo; le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con il contesto rurale al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**OPERE PUBBLICHE,
OPERE
EXTRACOMPARTO
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, anche quelle indicate come extracomparto previa acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione:

- Sistemazione e ampliamento di Via Francesco Petrarca come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- Parcheggi pubblici per un quantitativo previsto da legge in accordo all'art. 20 delle NTA del PO, da individuarsi in fase di redazione del Piano Attuativo.

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. 51.1.2, delle NTA.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

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

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

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 realizzazione degli interventi: a titolo esemplificativo dovranno essere dettagliati gli 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.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G3	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
PERICOLOSITA' SISMICA	S2	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F _x) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di Piano Attuativo, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto, sulla cui base valutare la necessità o meno di opere di presidio.
ASPETTI SISMICI	Nessuna condizione di fattibilità.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive

inoltre la corretta regimazione delle acque all'interno del vasto comparto.

SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

CONTESTO IDRAULICO	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione AT-R 6.2

