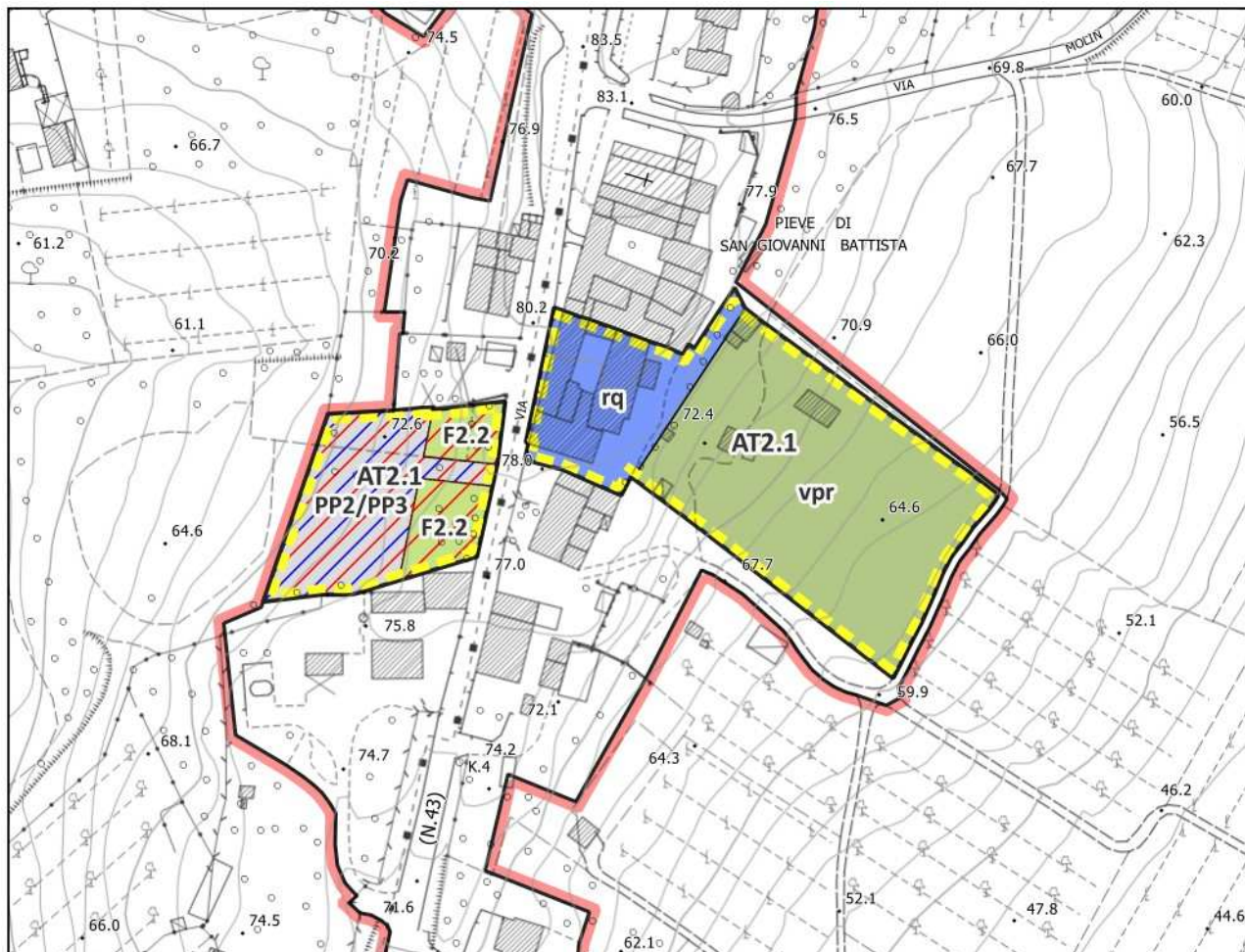






UTOE 12	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 2.1 Loc. Sant'Ansano – Via Pietramarina	



Scala 1:2.000

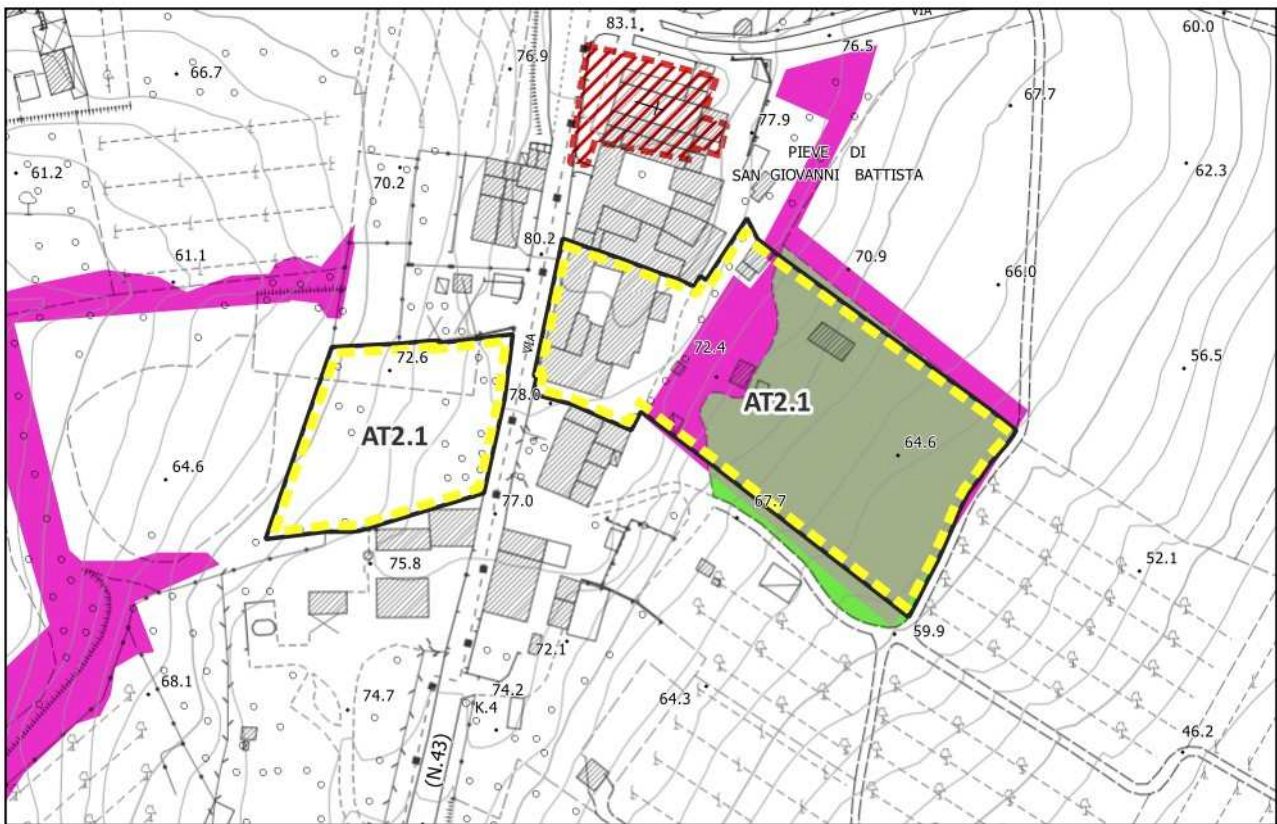
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	8.806 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr)	6.369 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale, Turistico-ricettivo, commerciale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO (PP2/PP3) 400 mq minimo di parcheggio pubblico
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2) 700 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopia 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 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato esistente e delle sue pertinenze, posto lungo Via Pietramarina.

AMMESSE L'intervento prevede:

- per la porzione di fabbricato posta lungo strada, la destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale con interventi coerenti con la disciplina del p.e.e. e secondo la classificazione del fabbricato censito;
- per la porzione di fabbricato diruta o parzialmente diruta posta in posizione retrostante rispetto alla strada, il recupero con anche demolizione e ricostruzione a parità di SE, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale, mantenendo l'altezza del fronte massima (HF) pari a quella esistente.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi consentiti dalla scheda censimento del P.E.E..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Gli interventi sul fabbricato diruto o parzialmente diruto dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento rispetto alla porzione di fabbricato posta lungo strada.

Dovrà essere prevista la riqualificazione della parte boscata del parco, indicata come **verde privato**, che dovrà essere indirizzata verso: il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche vegetazionali e formali dell'impianto originario.

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.

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

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

OPERE PUBBLICHE L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di

E CONVENZIONE interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- la realizzazione di un parcheggio pubblico e in parte privato lungo Via Pietramarina, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. La quota parte di parcheggio pubblico dovrà essere di minimo 400 mq, da meglio definire in sede della redazione del Piano Attuativo e della stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- 700 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico da quantificare in sede di convenzione, lungo via Pietramarina.

L'individuazione del parcheggio pubblico e privato di progetto (PP2/PP3) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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. 51.1.3, delle NTA.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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 o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento 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.), dimensionati sulla base dei parametri definiti 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.

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, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi. Si dovrà limitare, per quanto possibile, l'uso di muri a retta in CA e prediligendo soluzioni di ingegneria naturalistica (ad es. terre armate) al fine di ridurre l'impatto visivo.

I bordi di contatto tra il parcheggio (PP2/PP3) e il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

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

PRESCRIZIONI PIT Il Piano Operativo recepisce la proposta di risagomatura del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

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:

- 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, la quale dovrà essere integrata nel progetto di "parco urbano" 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.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</p> <p>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</p>	<p>G4/G3</p> <p>P4/P3a</p>	<p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la quasi totalità della porzione di comparto localizzata sul versante esposto ad est: si tratta di un vasto settore in acclarata frana attiva e relativa area di evoluzione che si estende verso monte fin quasi al tracciato della S.P. 43 di Pietramarina. A tale settore risulta attribuita classe di pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata P4 nel PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3: ad una limitatissima porzione di monte compresa fra il coronamento del dissesto attivo e il tracciato della stessa S.P. per quanto concerne la porzione di comparto individuata sul versante esposto ad est. L'intera porzione di comparto localizzata sul versante esposto ad ovest (ove si propone allocare spazi a verde e parcheggi) in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti risulta interessata, in parte dalla presenza di un fenomeno franoso quiescente con relativa area di evoluzione e da terreni con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività e a litologia.</p>
<p>PERICOLOSITA' SISMICA</p>	<p>S4/S3/S2</p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4.</p> <p>Pericolosità sismica locale molto elevata S4: aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p> <p>Pericolosità sismica locale elevata S3: aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p>ASPETTI GEOLOGICI</p>	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (concentrati nel settore a pericolosità geologica G4), che possano comportare anche la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento delle correlate infrastrutture e sistemazione delle resede è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità da svolgersi già a livello i Piano Attuativo. L'intervento dovrà inoltre essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 10 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Trattandosi di intervento su patrimonio edilizio esistente, già a livello di piano attuativo, dovrà provvedersi alla predisposizione progettuale di interventi di messa in sicurezza (del tipo paratie di pali da predisporre lungo i fronti di valle degli edifici da riqualificare) e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:</p> <p>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</p> <p>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</p>
---------------------------------	---

	<p>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla pianificazione urbanistica (piano attuativo) e progettazione dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali. Il lasso temporale del monitoraggio degli interventi di messa in sicurezza sarà definito in relazione alla tipologia del dissesto e concordato tra il comune e la struttura regionale competente, comunque in prosecuzione di quello svolto nella prima fase propedeutica alla redazione del Piano Attuativo e progettazione degli interventi. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, oltre alla predisposizione delle strutture di presidio a valle degli edifici si consiglia tipologia fondazionale a platea.</p> <p>La fattibilità degli interventi relativi alle resede e pertinenze sul settore ubicato nel versante esposto ad ovest (ricadente in classe di pericolosità G3) con infrastrutturazione delle aree ed altro è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova realizzazione è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sono tali da: a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi; a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente e comunque con lasso temporale non inferiore a due stagioni invernali consecutive.</p>
<p>ASPETTI SISMICI</p>	<p>Sia per le aree ricadenti in classe di pericolosità sismica S4 che S3 dovranno effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.2.1, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con 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>Nel caso si proceda con interventi sul patrimonio edilizio esistente (escludenti demolizione e ricostruzione), fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).</p>
<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>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.</p>

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 2.1

