



<b>UTOE 12</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.7 Loc. Vinci – Via Ponte di Bagnolo</b>	



Scala 1:1.000

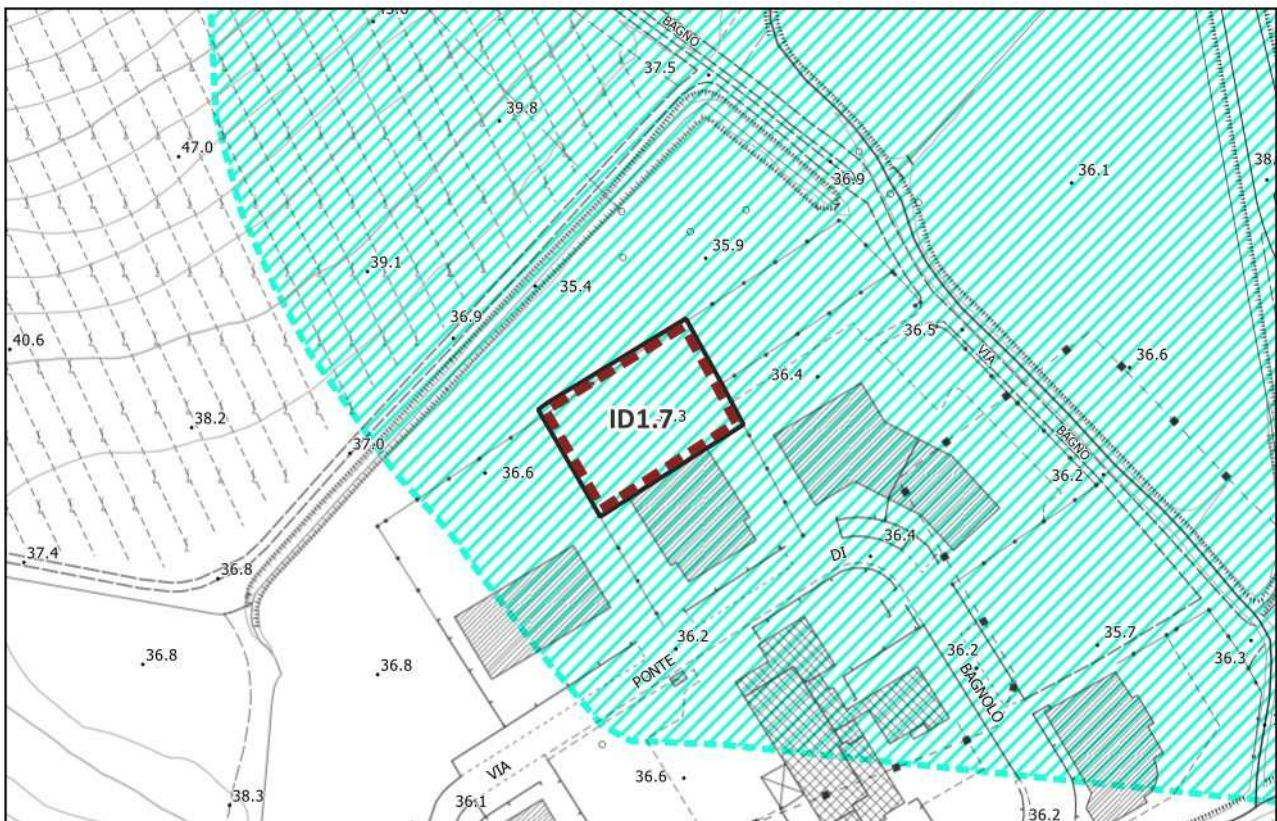
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	1.474 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – Verde privato





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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività esistente *Cooperativa e MAAT* posta nella piattaforma produttiva esistente lungo Via Ponte di Bagnolo nella quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 500 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto 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.

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

-----  
**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

**AMBIENTALI** 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.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

-----

-----  
 Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l’inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le aree a parcheggio 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.

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.

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 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.

I bordi di contatto tra l’intervento 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.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area ai sensi dell’art. 142, c,1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA’

<b>PERICOLOSITA’ GEOLOGICA 5r</b>	<b>G2</b>	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
<b>PERICOLOSITA’ SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA’

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche 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. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei
--------------------------	--



	fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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.

## SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

*QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: torrente Streda e reticolo minore afferente al torrente Streda</li> </ul> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 0.71 m          Quota di esondazione TR 200 anni: 37.35 m slm          Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente severa, con aree marginali a magnitudo moderata o molto severa sul bordo del comparto.          Franco di sicurezza: 0.30 m          Quota di sicurezza: 37.65 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P3
---	----

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il</p>
--------------------------	--

transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.  
I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 1047 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione ID1.7*

