

UTOE 7	Tav. 2.2 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.9 – 3.10 – Disciplina del territorio urbano
---------------	--



ID* 3 Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietramarina



Scala 1:1.000

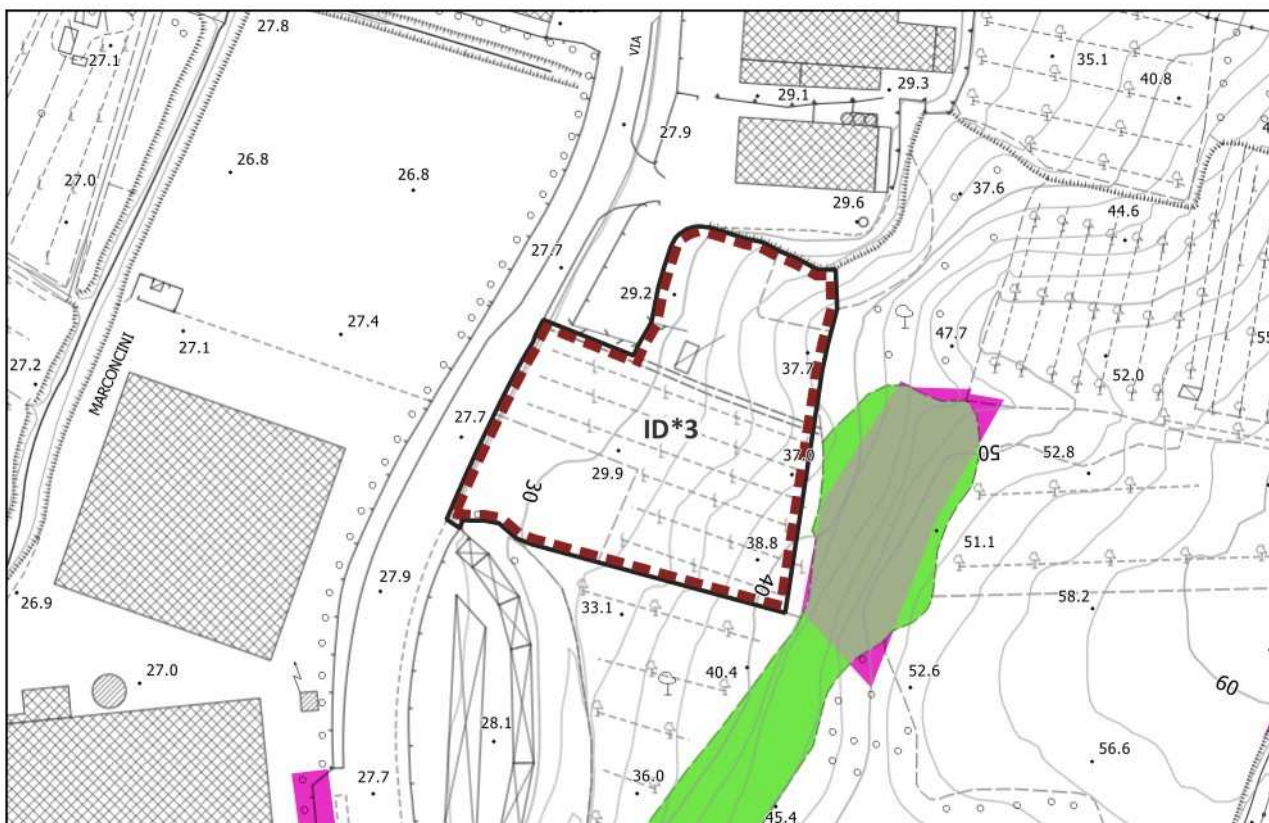
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	6.417 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – artigianale

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 11.03.2024

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



Estratto Ortofoto 2019 (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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 11.03.2024.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento recepisce la strategia **V_05** del P.S.I.T.C., volta al completamento dell'area produttiva di Sovigliana.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 2.000 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 realizzati per quanto possibile in allineamento con la viabilità e i fabbricati esistenti, adattandosi alla morfologia del luogo e prediligendo eventualmente parti interrata al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

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 avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale.

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 Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione 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 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 occludendole 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 e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

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.

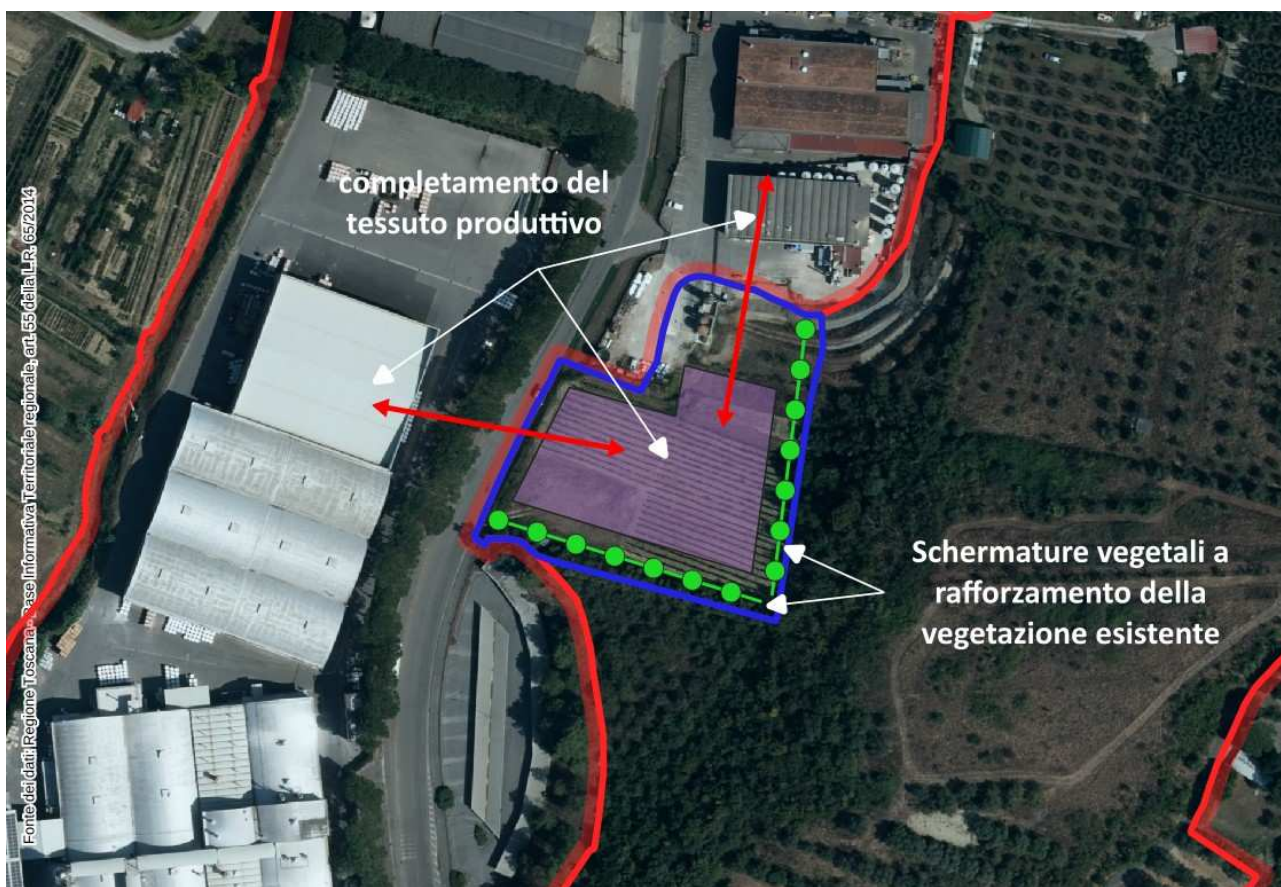
I bordi di contatto tra l'intervento e il tessuto agrario adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti in continuità con quelle già esistenti. Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

PRESCRIZIONI PIT Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati a quelli esistenti al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione del complesso produttivo esistente, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno dalla valle verso il centro storico del

capoluogo, in coerenza con l'obiettivo 3 della Scheda d'Ambito 05 del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2/G3	Pericolosità geologica media G2 per la maggior parte del comparto nella porzione occidentale pianeggiante: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per la porzione orientale pedecollinare del comparto: 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 nella porzione pedecollinare 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. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto (nel caso si attuino sbancamenti nell'area ricadente in G3) da cui discendere o meno la necessità di opere di presidio. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
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 di monte.

SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

CONTESTO IDRAULICO	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none">• Secondario: Rio d'Ansano <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: prevalentemente nullo, 0.35 m in corrispondenza di aree marginali poste sul bordo occidentale del comparto, ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto.</p> <p>Livello TR 200 anni: 28.00 m slm</p> <p>Magnitudo Idraulica LR 41/18: prevalentemente nulla, da moderata a severa in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto, ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto.</p> <p>Franco di sicurezza: 0.30 m</p> <p>Quota di sicurezza: 28.30 m slm</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	<p>Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente nulla o P1, da P2 a P3 in corrispondenza di aree marginali sul bordo occidentale del comparto.</p>
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Per le aree poste in pericolosità nulla o P1 non sono presenti vincoli di fattibilità legati alla LR 41/2018 ed alla Disciplina di PGRA.</p> <p>Le aree marginali in pericolosità P2 e P3 poste sul bordo Ovest del comparto, in corrispondenza della scarpata stradale di via Pietramarina, sono ininfluyente ai fini dell'utilizzo del lotto. Dovrà comunque essere mantenuta la continuità del fosso bordo strada esistente.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

Comparto di trasformazione ID* 3

