




| | |
|---|--|
| UTOE 12 | Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano |
| PUC 2.2 Loc. Vitolini – Via Piemonte | |



Scala 1:1.000

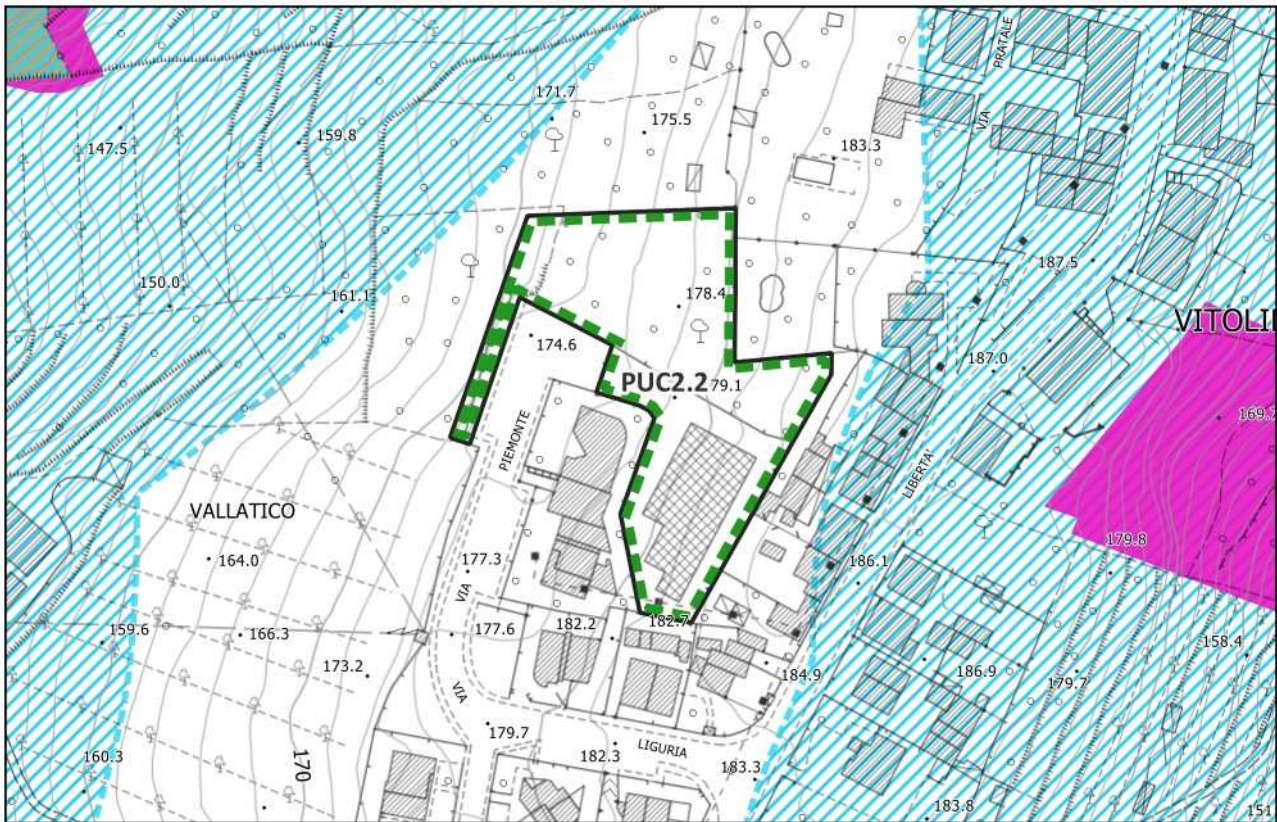
| PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
|---|--|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 4.701 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr) | 3.592 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | 200 mq in aggiunta alla SE esistente |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | 30 % |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,00 ml |
| DESTINAZIONE D’USO | servizi di assistenza sociale, servizi ospedalieri e sanitari, Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico |

| OPERE PUBBLICHE | | |
|---|-------------------------------|---|
|  | PERCORSO PEDONALE | Da cedere alla pubblica amministrazione |
|  | F1.2 – AREA SCOLASTICA | Da cedere alla pubblica amministrazione |
|  | F2.2 – VERDE PUBBLICO | Da cedere alla pubblica amministrazione |

| ELEMENTI GRAFICI | |
|---|---|
|  | rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso |
|  | vpr – verde privato |



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 Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al recupero del fabbricato esistente nei pressi di Vitolini, attuando allo stesso tempo una riqualificazione del margine urbano con dotazioni di interesse pubblico e standard pubblici.

E' ammessa il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente verso la destinazione d'uso servizi di assistenza sociale, servizi ospedalieri e sanitari, Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico, con possibilità di ampliamento per 200 mq di **SE** in aggiunta a quella esistente, nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

L'area a **verde privato** e 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 garantire una coerente transizione tra ambito urbano e ambito rurale. Eventuali parcheggi privati da realizzare nell'area a **verde privato** dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

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

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione per la futura realizzare le seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:

- 470 mq (minimo) per ampliamento dell'area scolastica area scolastica
-

(F1.2);

- 630 mq (minimo) di verde pubblico e percorso pedonale per consentire un collegamento tra Via Piemonte e Via della Libertà.

La Convenzione dovrà stabilire l'effettiva quantificazione delle aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per realizzare le opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui sopra.

Inoltre la convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale cessione delle aree per le previsioni pubbliche con le modalità previste all'art. 51.1.2, 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.

I bordi di contatto tra l'intervento ed 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.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

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

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| <p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</p> <p>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</p> | <p>G2/G3</p> <p>P3a</p> | <p>Pericolosità geologica media G2 per la quasi totalità del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.</p> <p>Pericolosità geologica elevata G3 per una limitatissima porzione nordoccidentale del PUC2.2: in tale limitata porzione l'area in oggetto appare lambita dal coronamento di un areale di corpo di frana quiescente che interessa il versante sottostante.</p> <p>Il fenomeno geomorfologico citato rientra in classificazione di pericolosità di PAI Distrettuale P3a e come tale soggetto alle prescrizioni ed indicazioni di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del Bacino del Fiume Arno.</p> |
| <p>PERICOLOSITA' SISMICA</p> | <p>S2/S3</p> | <p>Pericolosità sismica locale media S.2 per la maggior parte del comparto: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.</p> <p>Pericolosità sismica locale elevata S.3 per il limitatissimo settore nordoccidentale: area interessata da instabilità di versante quiescente e relative aree di evoluzione, e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.</p> |

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

| | |
|---------------------------------|--|
| <p>ASPETTI GEOLOGICI</p> | <p>L'intervento dovrà essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 11 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020 per il limitatissimo settore nordoccidentale del comparto (peraltro non interessato da previsioni di futura edificazione come nel dettaglio di cui alla relativa scheda norma del PO).</p> <p>In tale limitato settore l'eventuale realizzazione di infrastrutture lineari (completamento di tratto di viabilità esistente) è subordinato all'esito, già in fase di PUC, di rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità di tale nuovo intervento infrastrutturale a sviluppo lineare è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.</p> <p>Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di PUC dovranno essere 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.</p> <p>La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla</p> |
|---------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>pianificazione/progettazione (PUC) dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali consecutive.</p> <p>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 PUC.</p> <p>In caso si debba procedere alla realizzazione di nuova edificazione (peraltro previsti dalla scheda norma in settori del comparto ricadenti in classe di pericolosità geologica G.2) si dovrà provvedere, già in fase di PUC, all'esecuzione 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.</p> |
| <p>ASPETTI SISMICI</p> | <p>Per il comparto in esame 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>La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.</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 PUC2.2

