

UTOE 3	Tav. 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 6.1 Loc. Sovigliana – Via Pietramarina	





Scala 1:2.000





Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	39.408 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	32.045 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	10.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – artigianale ad eccezione di attività con Rischio di Incidente Rilevante

L’intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all’art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

OPERE PUBBLICHE	
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2) 6.700 mq minimo da cedere alla Pubblica Amministrazione
	VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO Da quantificare in sede di convenzione

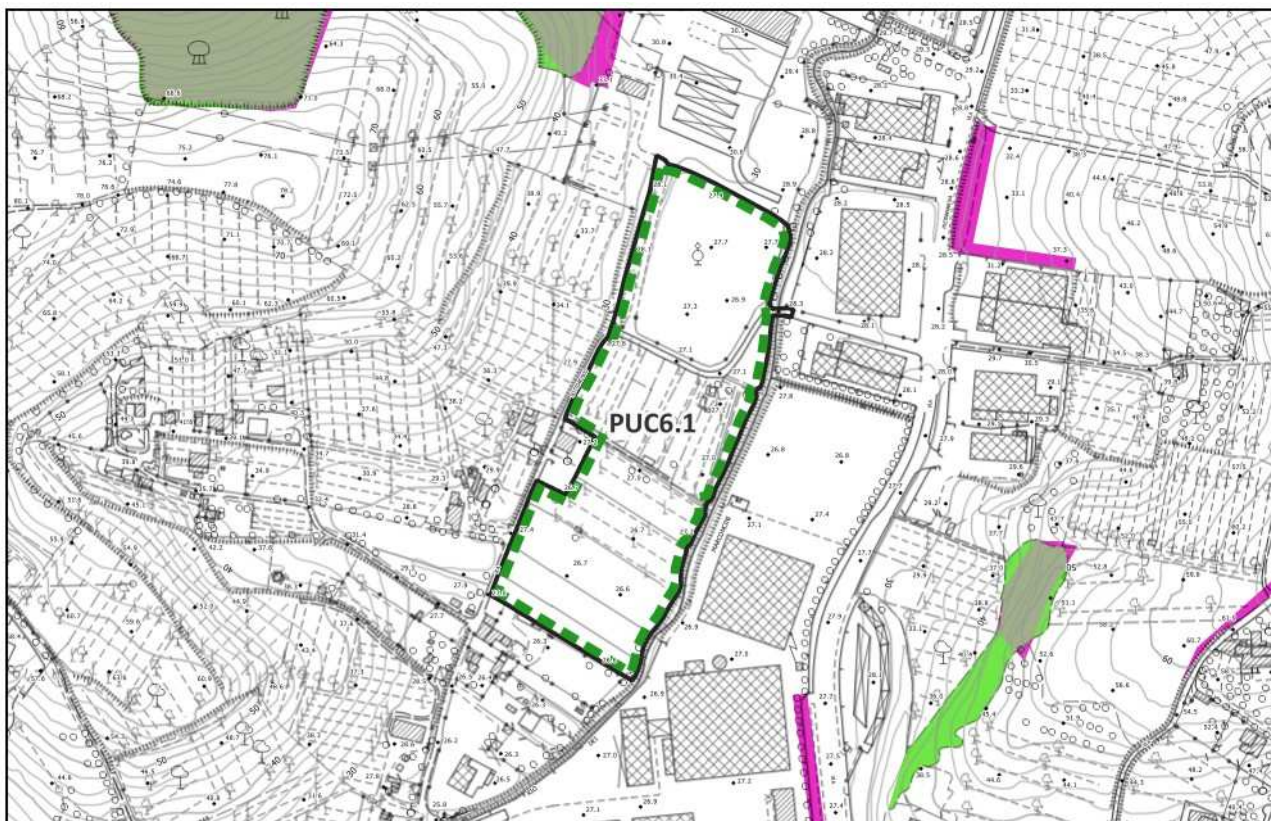
ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – Verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000



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.

L'intervento è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato all'ampliamento e potenziamento dell'attività esistente *Industrie Bitossi* posta in località Sovigliana.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale, ad eccezione di attività con Rischio di Incidente Rilevante**, in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 10.000 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, garantendo 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.

Al fine di tutelare il corso d'acqua che attraversa il comparto nel lato sud-est, la nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua; inoltre nell'area a **verde privato** e nelle aree libere del comparto dovrà essere impiegata una vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e del contesto rurale, 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.

OPERE PUBBLICHE 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:

- cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area indicata come F2.2 posta lungo Via Sottobosco, per un minimo di 6.700 mq. L'effettiva
-

quantificazione dell'area da cedere sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la pubblica amministrazione.

- Sistemazione e allargamento di Via Pietramarina interna al comparto e del ponte di attraversamento sul corso d'acqua. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare sarà fatta in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.

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.

Dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio d'Ansano.

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.

I bordi di contatto tra l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici.

Gli spazi a verde pubblico e privato 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).

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.

PRESCRIZIONI PIT E PTCP Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio collinare circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio 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.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2/G3	Pericolosità geologica media G2 per la quasi totalità del comparto: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Pericolosità geologica elevata G3 per una limitatissima porzione in fregio all'area spondale dell'elemento del reticolo idrografico sul margine orientale del comparto a margine della sponda destra del Rio di Santansano.
PERICOLOSITA' SISMICA	S2	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, 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 (nel caso particolare cedimenti e cedimenti differenziali). In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. Nessuna condizione di fattibilità per la porzione di comparto a verde da cedere all'amministrazione comunale.
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 superficiali.

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"> • Principale: F. Arno • Secondario: Rio d'Ansano <p>L'area è prossima al rio d'Ansano, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni area Nord del PUC: 1.25 m Livello medio TR 200 anni area Nord del PUC: 28.00 m slm; Magnitudo Idraulica LR 41/18 area Nord del PUC: prevalentemente molto severa, da moderata a severa in corrispondenza di aree marginali poste sul bordo occidentale del comparto. Franco di sicurezza: 0.30 m (prevalgono le esondazioni del Rio S.Ansano) 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 P3. Aree P1 o P2 in zone marginali poste sul bordo nord-occidentale dell'area Nord del comparto.</p>
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Per il verde pubblico posto nella parte Sud del comparto non si definiscono condizioni di fattibilità idraulica ai sensi delle vigenti norme. Si prescrive comunque l'impiego di cartellonistica di avviso agli utenti in merito alla pericolosità da esondazione.</p> <p>Nella parte Nord del comparto, per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 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>Per la realizzazione della nuova viabilità si può fare riferimento all'articolo 13 comma 1 della LR 41/2018</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità e relative pertinenze si dovrà procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018, compatibilmente con le esigenze di raccordo all'esistente.</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree 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 40709 m³. 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 PUC 6.1

