




UTOE 7	Tav. 3.11 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 6.5 Loc. Spicchio – Via Limitese	



Scala 1:1.000

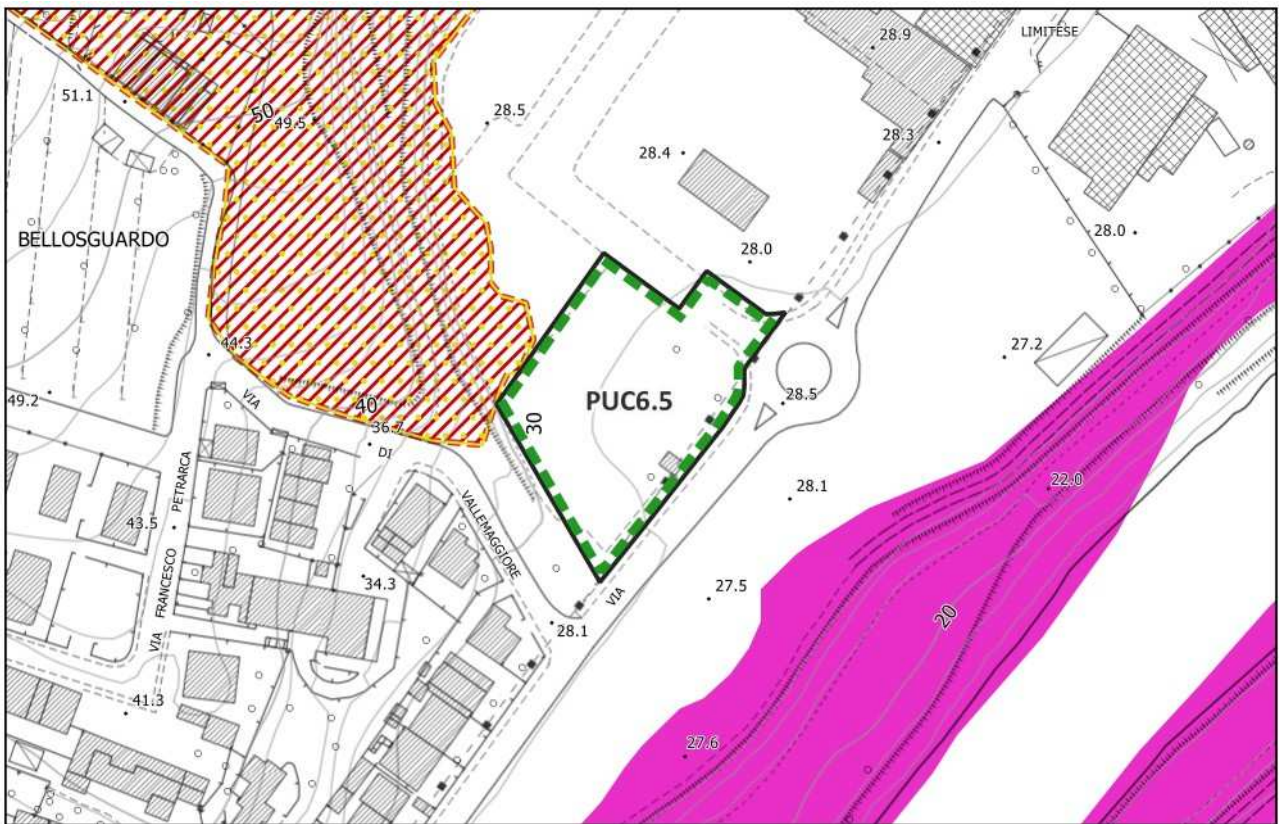
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.355 mq
F3.2 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO	1.398 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	55 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	servizi sociali e ricreativi

OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	F3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
	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** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per servizi sociali e culturali.

**AMMESSE** E' ammessa nuova edificazione per **servizi sociali e culturali** di interesse pubblico per una **SE** massima di 1.000 mq nell'area indicata come "F3.2", **IC** pari al 55%, e una altezza massima **HF** di 8,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'accesso ai nuovi edifici dovrà avvenire dalla viabilità da sistemare e completare come indicato nella parte "opere pubbliche e convenzione" della presente scheda norma.

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.

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 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:

- Sistemazione e completamento del tratto di viabilità di accesso all'area dalla rotatoria esistente. L'effettiva quantificazione delle opere viarie 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**

-----  
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 sia con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio che con il Fiume Arno.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G2/G3 e G4 P4</b></p>	<p>Pericolosità geologica media G2 nella porzione pianeggiante di fondovalle: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.</p> <p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la limitata porzione tergo occidentale del comparto che circonda l'area di fondovalle: si tratta di un settore di scarpata con presenza di fenomeni franosi attivi (colate rapide) e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo. 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 fascia intermedia fra i due settori sopra descritti rispettivamente in classe di pericolosità geologica G2 e G4.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S2/S4</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (<math>F_x</math>) &lt; 1.4 per l'area di fondovalle.</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>

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<p><b>ASPETTI GEOLOGICI</b></p>	<p>Si preclude la possibilità edificatoria nel settore ricadente in classe di pericolosità geologica e geomorfologica G4/P4 in relazione al divieto di edificazione di cui all'art. 10 di cui alle Norme di Attuazione e Allegati del PAI del Bacino Nazionale del Fiume Arno ed alla mancata osservanza al momento della presente pianificazione dei criteri e delle indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Per la realizzazione dell'intervento nell'area classificata in pericolosità geologica G2, già a livello di PUC, si prescrivono 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 definire 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>Si prescrive inoltre, al fine della salvaguardia da rischio geologico, la realizzazione di un'opera di difesa, anche in terra, del tipo "berma di contenimento" dei materiali che possano discendere e/o colare dalla scarpata retrostante l'area di insediamento, il cui dimensionamento (larghezza alla base ed in testa ed altezza) dipendano dalle previsioni dell'evento gravitativo atteso in relazione all'altezza della scarpata retrostante. Si prescrivono inoltre la corretta regimazione delle acque di monte che possano afferire al lotto ed al loro allontanamento dall'area in esame al fine di evitare il progredire degli eventi di dissesto e l'attività erosiva sul limite di scarpata e sulla sottostante acclive parete.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>Nessuna condizione di fattibilità per la realizzazione dell'edificato nel settore in classe di pericolosità sismica S2.</p> <p>Per la zona di verificata instabilità di versante attiva e relativa area di evoluzione devono effettuarsi studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante,</p>

	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.
<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>• Principale: F. Arno</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 TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

#### **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	P1
---	----

#### **CRITERI DI FATTIBILITA'**

#### **PRESCRIZIONI**

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<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 PUC 6.5

