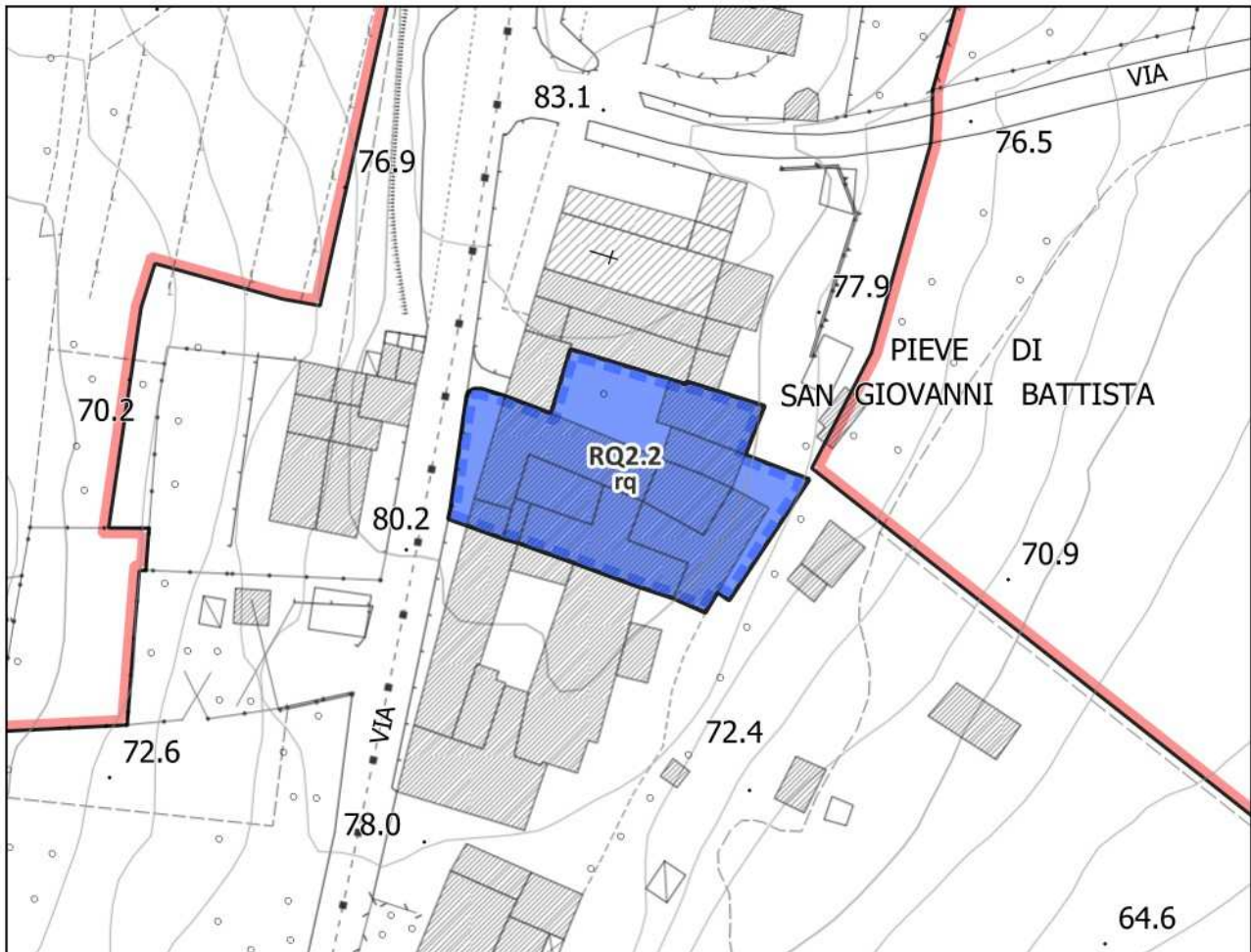


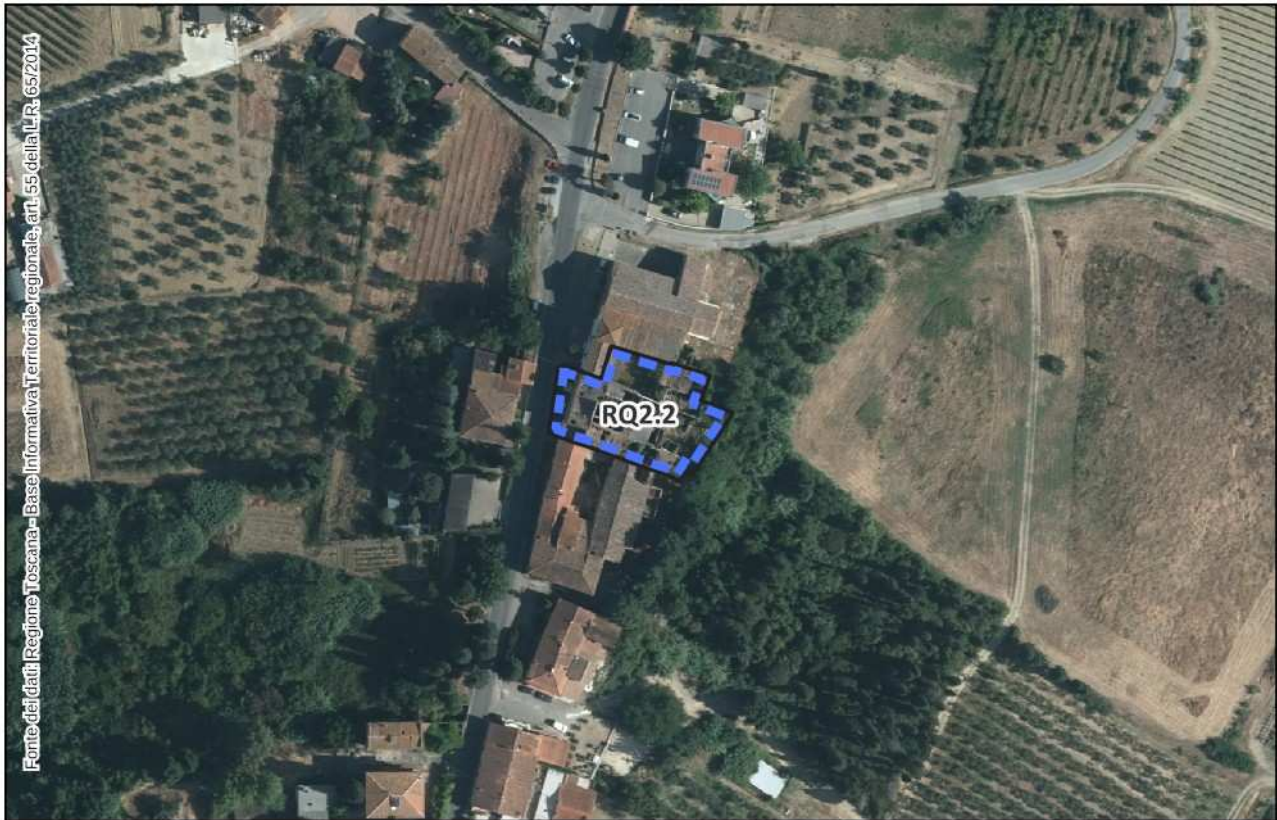
<b>UTOE 12</b>	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 2.2</b> Loc. Sant'Ansano – Via Pietramarina	



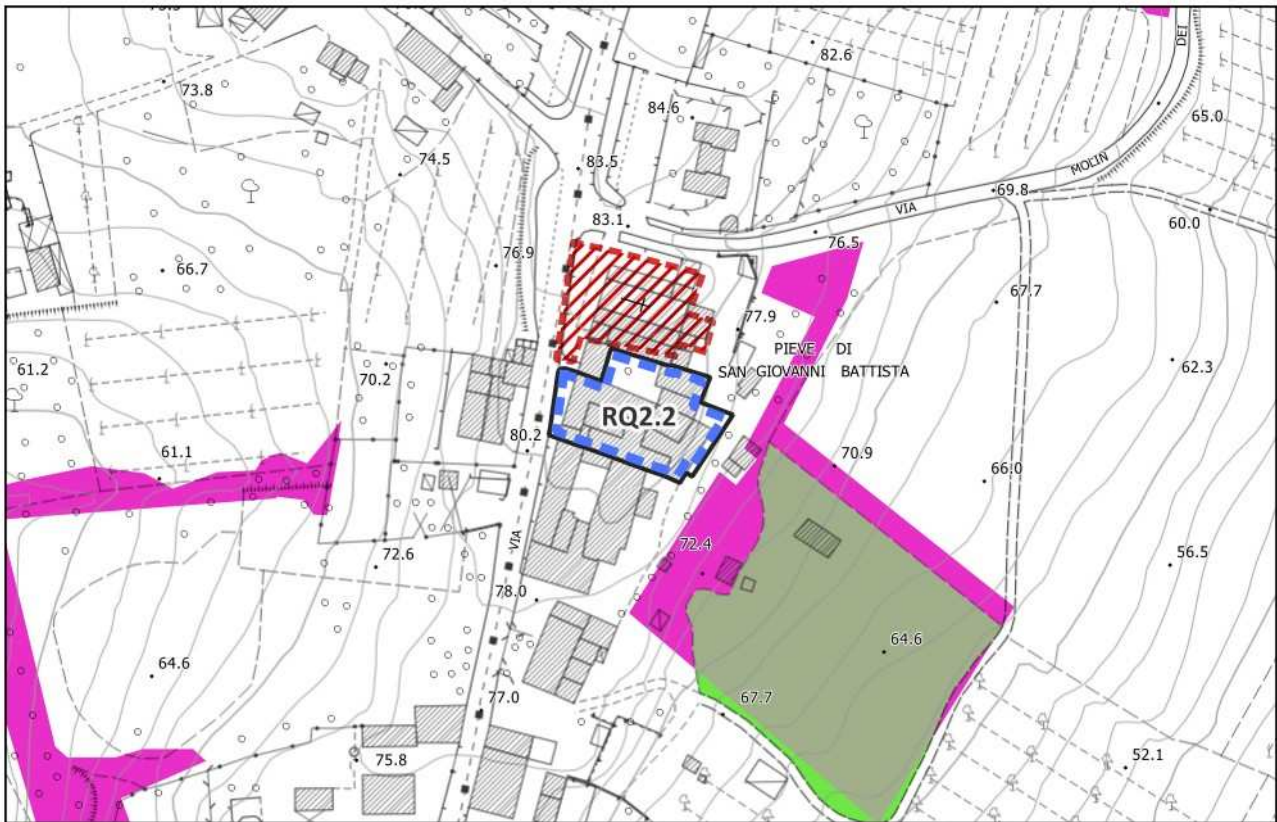
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	1.061 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale, Turistico-ricettivo, commerciale

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



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 Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato esistente e delle sue pertinenze, posto lungo Via Pietramarina in adiacenza alla Pieve di San Giovanni Battista a Sant'Ansano.

L'intervento prevede il recupero complessivo del fabbricato, con anche demolizione e ricostruzione a parità di SE, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva e/o commerciale, mantenendo l'altezza del fronte massimo (HF) pari a quella esistente.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi consentiti dalla scheda censimento del P.E.E..

-----  
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuto l'allineamento dei fabbricati lungo Via Pietramarina quale valore storico-architettonico e formale da tutelare. Anche in caso di completa demolizione del fabbricato, la ricostruzione dovrà prevedere l'allineamento esistente prima della demolizione e la fedele ricostruzione della facciata.

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.

Dovrà essere prevista una riqualificazione degli spazi pertinenziali, prediligendo soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. 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.

-----  
**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 dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

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><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b></p> <p><b>PERICOLOSITA di PAI Distrettuale</b></p>	<p><b>G4/G3</b></p> <p><b>P4</b></p>	<p>Pericolosità geologica molto elevata G4 per la quasi totalità del comparto: si tratta di un vasto settore in acclarata frana attiva e relativa area di evoluzione che si estende verso monte fin quasi al tracciato della S.P. 43 di Pietramarina. 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 limitatissima porzione di monte compresa fra il coronamento del dissesto attivo e il tracciato della stessa S.P.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>S4/S2</b></p>	<p>Pericolosità sismica locale media S2: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F<sub>x</sub>) &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>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possano comportare anche la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento delle correlate infrastrutture e sistemazione delle resede è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità da svolgersi già a livello i Piano Attuativo. L'intervento dovrà inoltre essere assoggettato alle prescrizioni disciplinari di cui all'art. 10 delle Norme di Piano del PAI del bacino del Fiume Arno e a quanto disposto al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020.</p> <p>Trattandosi di intervento su patrimonio edilizio esistente, già a livello di piano attuativo, dovrà provvedersi alla predisposizione progettuale di interventi di messa in sicurezza (del tipo paratie di pali da predisporre lungo i fronti di valle degli edifici da riqualificare) e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere individuati e dimensionati in sede di piano attuativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;</li> <li>a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;</li> <li>a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.</li> </ul> <p>La durata del monitoraggio relativo alle attività di supporto alla pianificazione urbanistica (piano attuativo) e progettazione dell'intervento dovrà coprire un lasso di tempo comprendente almeno due intere stagioni invernali. 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 Piano Attuativo e progettazione degli interventi.</p> <p>Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, oltre alla predisposizione delle strutture di presidio a valle degli edifici si consiglia tipologia fondazionale a platea.</p>
<p><b>ASPETTI SISMICI</b></p>	<p>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>Nel caso si proceda con interventi sul patrimonio edilizio esistente (escludenti demolizione e ricostruzione), fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), la fattibilità è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).</p>
<p><b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b></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*

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<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'**

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

**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 RQ 2.2*

