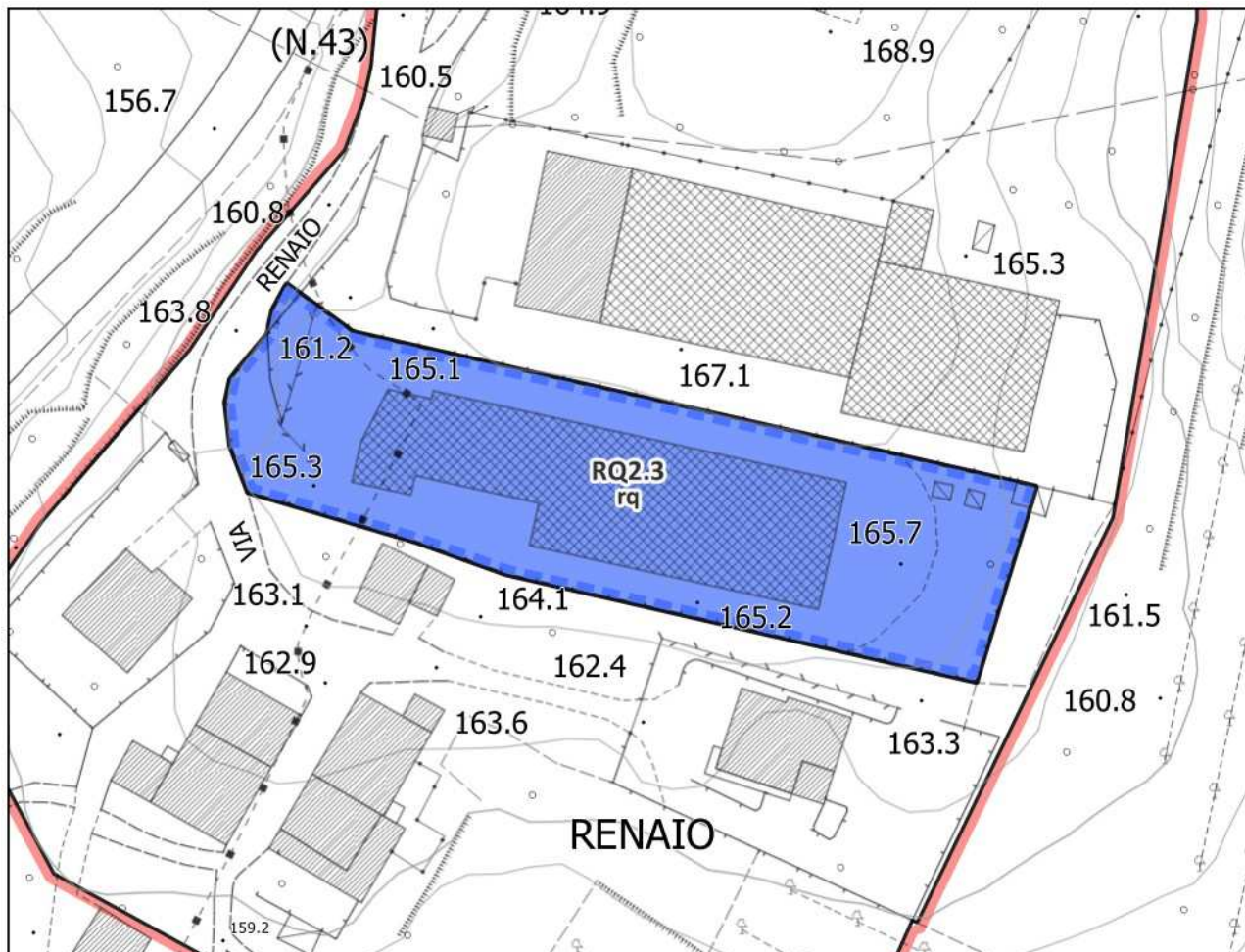


| | |
|--|---|
| UTOE 12 | Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano |
| RQ 2.3 Loc. Vitolini – Via Renaio | |



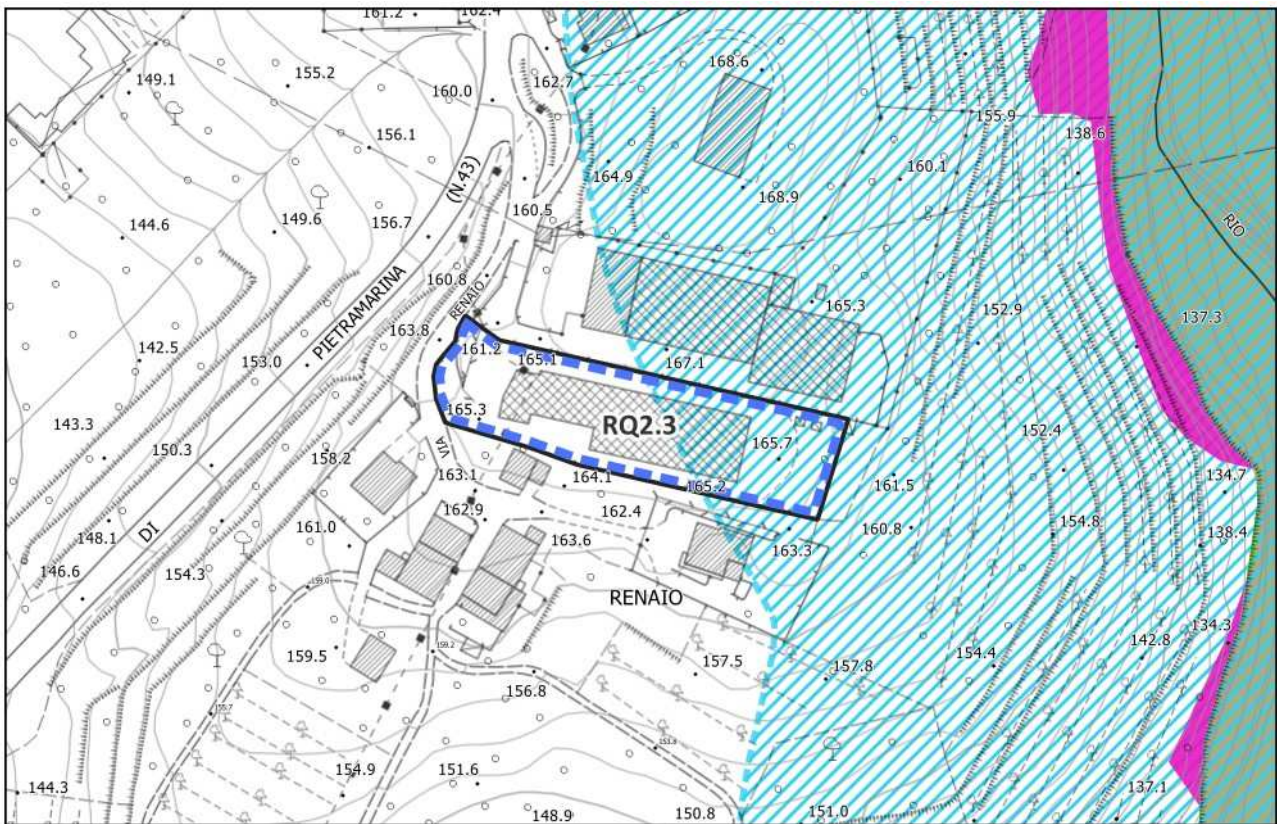
Scala 1:1.000

| PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
|-------------------------------------|--------------------|
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq) | 2.881 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | Pari all'esistente |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | 40 % |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,00 ml |
| DESTINAZIONE D'USO | Residenziale |

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



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopia 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, che preveda la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché il riordino ambientale dell'intera area.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana e ambientale delle aree di margine.

AMMESSE L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente anche con demolizione e ricostruzione verso la destinazione d'uso a residenziale, recuperando l'intera **SE** esistente, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

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 realizzati 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.

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 e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Gli interventi edilizi e la ricostruzione a seguito della demolizione, 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, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non

 comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso
 d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

| | | |
|-----------------------------------|-----------|--|
| PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r | G2 | Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. |
| PERICOLOSITA' SISMICA | S3 | Pericolosità sismica locale elevata: 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 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. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo. |
| ASPETTI SISMICI | Si prescrive, già in fase di Piano di Recupero, specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par.6.1.1/6.1.2. 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 in caso l'intervento risulti in classe di indagine 4 ai sensi del DPGR n. 1/R/2022. |
| PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE | Nessuna condizione di fattibilità. |

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 vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p> |
|--------------------------|---|

Comparto di trasformazione RQ 2.3

