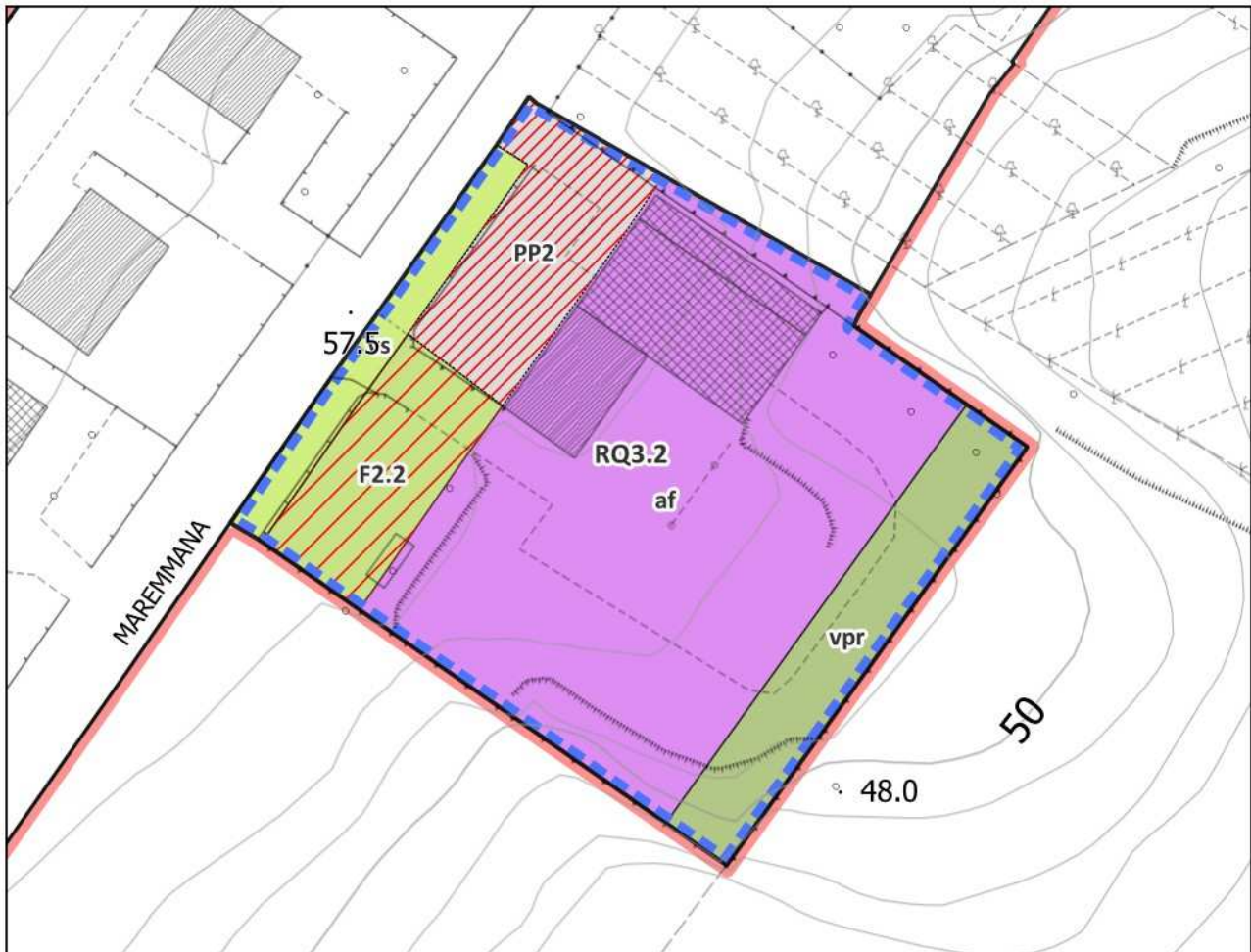




UTOE 12	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 3.2 Loc. La Stella – Via Maremmana	






Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.818 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq + vpr)	4.335 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

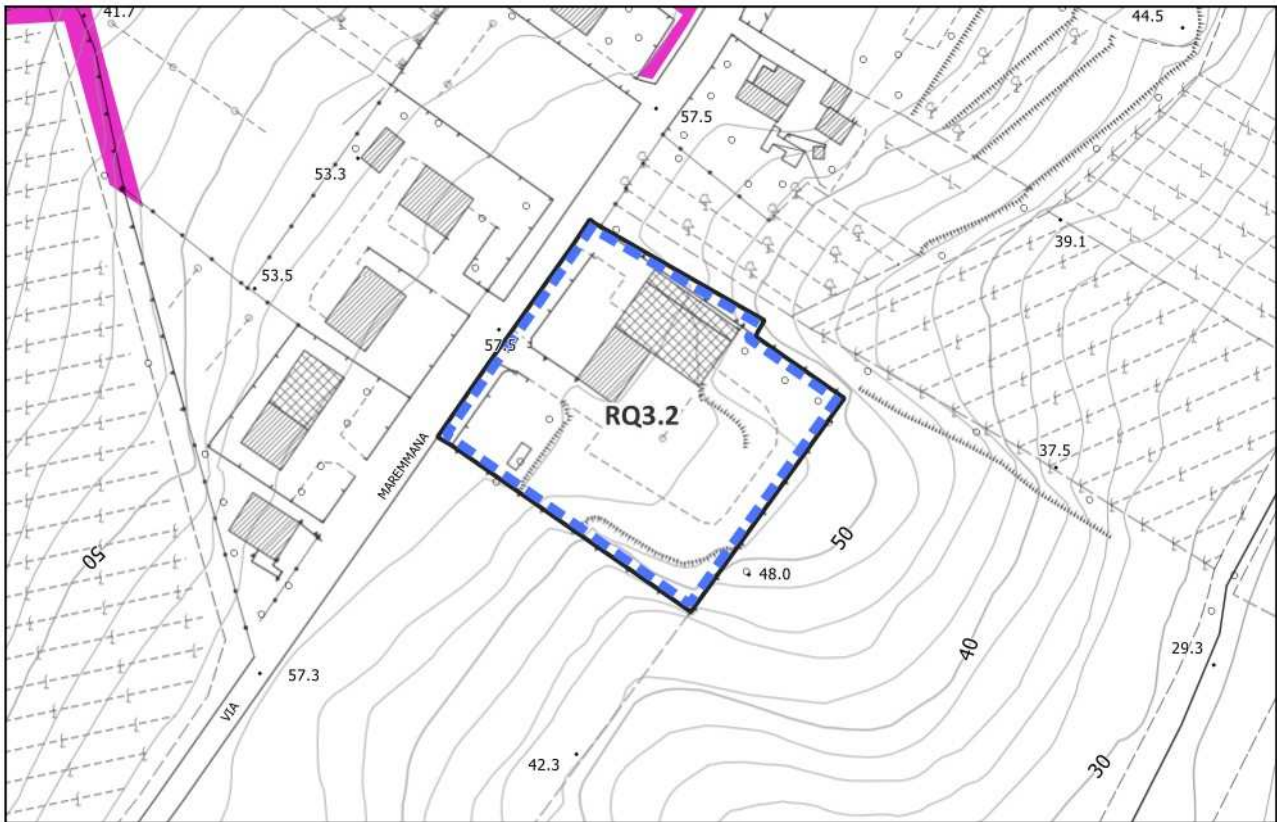
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	500 mq minimo
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (F2.2)	500 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI		
------------------	--	--

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	verde stradale



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite
- D'ATTUAZIONE**
- a) 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;
  - b) Progetto Unitario Convenzionato (PUC), attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.2 delle NTA, nel caso di ampliamento o sopraelevazione non soggetti a Ristrutturazione Urbanistica.

---

**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 verso la destinazione d'uso a residenziale, anche con demolizione e ricostruzione all'interno dell'area indicata come "af", 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.

---

**OPERE PUBBLICHE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di

---

-----  
**E CONVENZIONE** interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 500 mq (minimo) di verde pubblico attrezzato e di percorso pubblico da quantificare in sede di convenzione, lungo via Maremmana.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde pubblico di progetto (F2.2) e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero o del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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

-----



-----  
occludendole 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, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

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

I bordi di contatto tra area urbana e 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.

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

-----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r</b>	<b>G3</b>	Pericolosità geologica elevata G3: area potenzialmente instabile connessa al rapporto acclività/litologia.
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S2</b>	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F <sub>x</sub> ) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione e/o modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PdR, 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 ricavare la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prevede in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato di progetto da cui discendere o meno gli opportuni accorgimenti. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna condizione di fattibilità in relazione all'aspetto idrogeologico. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

**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 3.2*

