




UTOE 7 Tav. 3.9 – 3.10 - Disciplina del territorio Urbano



RQ 6.1 Loc. Sovigliana – Fattoria di Sovigliana



Scala 1:1.000

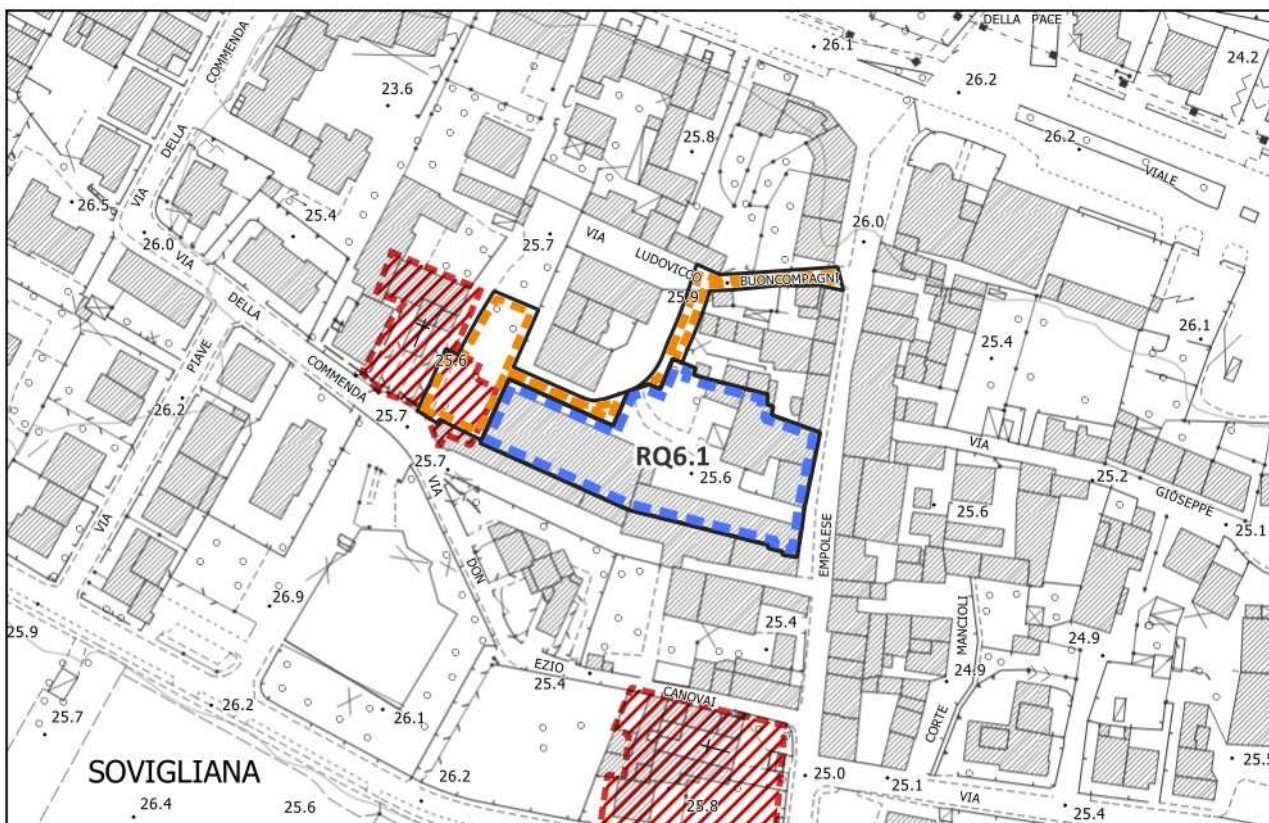
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.541 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	2.412 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.810 mq comprensiva della SE esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE E OPERE EXTRACOMPARTO		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione
	AREA EXTRACOMPARTO	

ELEMENTI GRAFICI	
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	verde stradale



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.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva della Fattoria di Sovigliana in Via Empolese, nonché delle sue pertinenze e edifici annessi, oltre al riaménagement della viabilità locale.

L'intervento prevede il recupero complessivo del fabbricato, con anche demolizione e ricostruzione per una SE massima di 1.810 mq comprensiva della SE esistente, con destinazione residenziale, mantenendo l'altezza del fronte massimo (HF) pari a quella esistente.

Nel caso del fabbricato principale della Villa posto lungo Via Empolese, in caso di demolizione ne dovrà essere attuata la fedele ricostruzione al fine di preservare il valore identitario della stessa dato anche dall'allineamento del tessuto insediativo lungo la viabilità.

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 Empolese 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.

L'intervento dovrà garantire l'individuazione dei parcheggi privati a servizio delle abitazioni da realizzare per una quantità prevista dalla normativa generale.

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.

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

**OPERE
EXTRACOMPARTO
E CONVENZIONE** interesse pubblico da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale, anche quelle indicate come extracomparto previa acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione:

- realizzazione di un collegamento viario carrabile tra Via Empolese e Via della Commenda come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale e della viabilità di progetto (anche extracomparto) è da ritenersi non prescrittiva e potrà essere modificata in sede di redazione del Piano di Recupero, 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.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse.

**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.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
PERICOLOSITA' SISMICA	S3	Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazione locali con fattore di amplificazione (Fx) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	Già a livello di P.d.R. la realizzazione di nuova edificazione 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 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.
ASPETTI SISMICI	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 si riscontrino condizioni di classe di indagine 4 di cui al DPGR n. 1/R/2022.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	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 la verifica sulla qualità dei suoli in relazione alla destinazione finale dell'area.
-------------------------------------	--

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 <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.13 m Quota di esondazione TR 200 anni: 27.35 m slm Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa Franco di sicurezza: 0.50 m Quota di sicurezza: 27.85 m slm</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	P2
---	----

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>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 50 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. Laddove a piano terra sia prevista la realizzazione di unità con funzioni residenziali (o comunque adibite a pernottamento), non classificabili come superfici accessorie, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 50 cm rispetto alla quota di esondazione duecentennale.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità (per cui dovranno necessariamente tenersi presenti le esigenze di raccordo con l'esistente) e dei parcheggi si può fare riferimento all'articolo 13, rispettivamente comma 2 e 4 lettera b), della LR 41/2018. Deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area a parcheggio e sulla nuova viabilità dovrà essere disposta idonea</p>
--------------------------	--

cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, 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 transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.

I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 2876 m³. L'entità effettiva dei volumi da recuperare sarà definita in sede di Piano di Recupero, in base alla differenza con i volumi edilizi già esistenti nell'area di intervento ed alla prevista articolazione progettuale.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

Comparto di trasformazione RQ 6.1

