

Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014



Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Pian. Manuela Fontanive
Elaborazione grafica e GIS

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Brenda Barnini
Sindaco

Fabio Barsottini
*Assessore all'Urbanistica –
Edilizia privata – Lavori Pubblici*

Ing. Alessandro Annunziati
Responsabile del procedimento

Arch. Chiara Lotti
Arch. Patrizia Spini
*Collaborazione tecnica
Settore III – Politiche Territoriali*

Dott.ssa Romina Falaschi
Garante dell'informazione e della partecipazione

Schede norma oggetto di variante

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e delle integrazioni volontarie
[Stato sovrapposto]

Novembre 2019



Indice

| | |
|--------------------------|----|
| Scheda n° 6.2..... | 2 |
| Scheda n° 6.3..... | 7 |
| Scheda n° 6.9..... | 11 |
| Scheda n° 7.4..... | 16 |
| Scheda n° 9.1..... | 22 |
| Scheda n° 12.7..... | 28 |
| Scheda n° 14.2..... | 33 |
| Scheda n° 6.7 - PUC..... | 37 |
| Scheda n° 1.6 – PUC..... | 41 |
| Scheda n° 2.2 – PUC..... | 45 |
| Scheda n° 2.3 – PUC..... | 50 |

Scheda n° 6.2**Piano Strutturale** U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"**D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata si attesta su via San Martino a Serravalle e sul Parco urbano di Serravalle.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 13755

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare la nuova edificazione per ricomporre e completare i tessuti edilizi dell'abitato esistente, con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|------------|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 13755 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | Sup | |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | | come da progetto di P.d.L. |
| - parcheggi pubblici | | mq. 4 ogni 30 mq. di Sul |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 4802 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | Sus | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, con particolare riferimento al tessuto edilizio esistente e al parco urbano di Serravalle;
- b) Il verde dovrà essere collegato a via San Martino a Serravalle da un percorso pedonale;
- c) E' consentito un solo accesso carrabile all'area, nella porzione prevista dal R.U.;
- d) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- g) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità

immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|-------------|--|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | 4023 mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 |
| c) Altezza massima | Hmax | 10,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 3 ⁴ ¹ |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dalla nuova strada di R.U. | | 20,00 m |
| g) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| h) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| i) Tipologie edilizie: | | case isolate, a schiera in linea |
| l) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,40 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

I terreni sono prevalentemente coesivi e da ricondurre ai depositi alluvionali del Fiume Arno ed in minor misure del Torrente Orme. Sono caratterizzati dalla presenza di strati con valori di Rp compresi tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con valori di Rp > 20 kg/cm². Le caratteristiche generali possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3/I.4 Pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 L'area è soggetta ad esondazioni a carico del Fosso del Romito con tempi di ricorrenza fino a 30 anni (I4 D.P.G.R. 53/r, P3 PGRA) e fino a 200 anni (I3 D.P.G.R. 53/r, P2 PGRA). La magnitudi idraulica è moderata .

La quota del livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni è pari a 25,65 m.s.l.m.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a o b del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

¹ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.11

In merito all'applicazione dell'art. 8 comma b) si precisa che, per le aree già ricadenti in classe di magnitudo idraulica moderata sulla base degli studi effettuati nella presente variante, è sufficiente la sola realizzazione di opere di sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il piano di calpestio degli interventi dovrà essere posto ad una quota superiore al livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni, con un relativo franco di sicurezza.

Si dovrà assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore anche in seguito agli interventi in progetto.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F3 La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle aree di protezione delle risorse idriche (art. 107 delle NTA del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di lottizzazione ex art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e quelle di nuova realizzazione.

L'intervento non è suddivisibile in più unità minime d'intervento, fatta salva la possibilità di consentire sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, con le seguenti limitazioni:

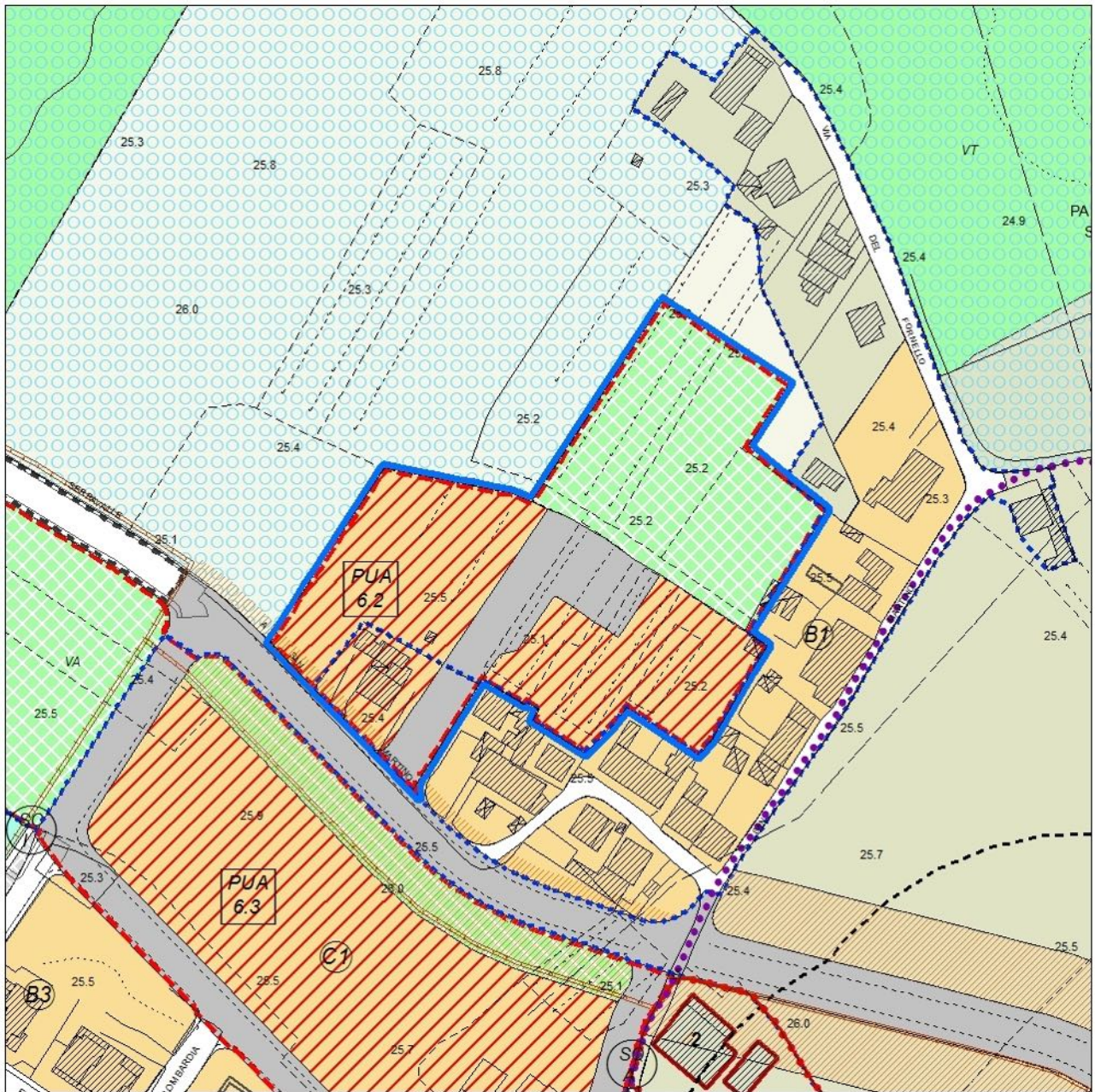
- non è consentita la totale demolizione con fedele ricostruzione, ma solo l'eliminazione delle volumetrie incongrue con recupero della Superficie utile lorda (Sul) e accorpamento dei nuovi volumi all'edificio principale;
- i nuovi edifici dovranno mantenere la distanza minima dai confini di 5 mt.

13 SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 13755

PUA 6.2 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2.000



 Area oggetto di Variante

Scheda n° 6.3

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra San Martino e Serravalle, è al momento un vuoto urbano inserito in un contesto prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. ~~27781~~ 24.946²

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare la nuova edificazione per ricomprendere e completare i tessuti dell'abitato esistente, e per ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|------------|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 24.946 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | Sup | |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | | come da progetto di P.d.L. |
| - parcheggi pubblici | | mq. 1373 |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 8830 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | Sus | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a sud-est del comparto, con particolare riferimento alla chiesa di S. Martino;
- Il verde pubblico lungo via San Martino a Serravalle dovrà contenere una pista ciclabile;
- I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

² Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.9

f) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|-------------|---------------------------------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | 8380 mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 |
| c) Altezza massima | Hmax | 13,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 4 |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: | | case singole, casa a schiera |
| i) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,40 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale e di servizio.

Le destinazioni commerciale, direzionale e di servizio non possono interessare più del 10% della Sul totale e, se introdotte, comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

I terreni sono prevalentemente coesivi e da ricondurre ai depositi alluvionali del Fiume Arno ed in minor misure del Torrente Orme. Sono caratterizzati dalla presenza di strati con valori di Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Le caratteristiche generali possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.3 Pericolosità idraulica media ed elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 L'area è interessata marginalmente dalle esondazioni a carico del Fosso del Romito con tempi di ricorrenza fino a 200 anni (I3 D.P.G.R. 53/r, P2 PGRA). La magnitudo idraulica delle zone interessate dall'esondazione è moderata.

La quota del livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni è pari a 25,56 m.s.l.m.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a, b o c del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il piano di calpestio degli interventi dovrà essere posto ad una quota superiore al livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni, con un relativo franco di sicurezza.

Si dovrà assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore anche in seguito agli interventi in progetto.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di lottizzazione ex art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e quelle di nuova realizzazione.

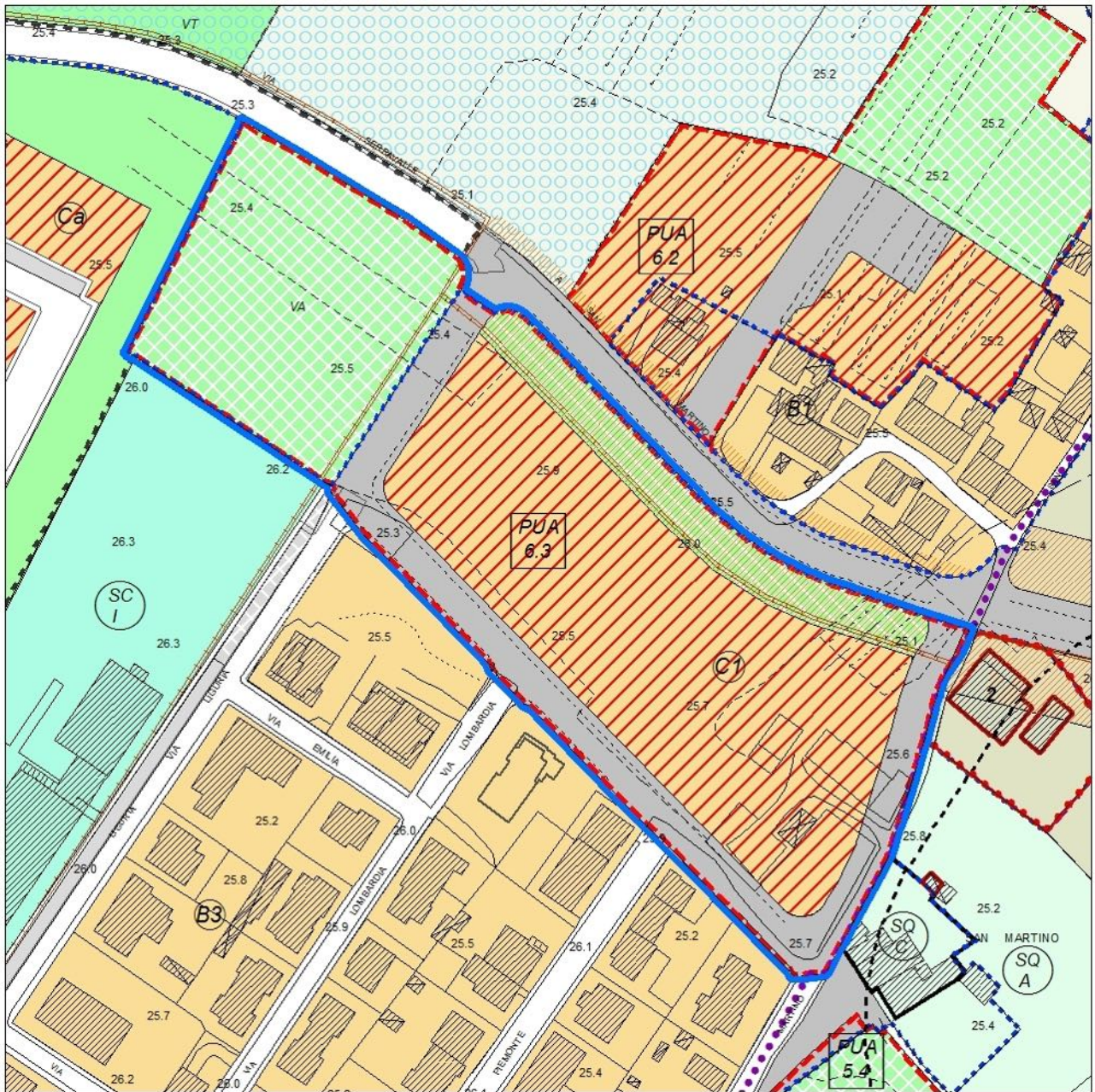
13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = ~~27781~~ 24.946³

³ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.9

PUA 6.3 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2.000



 Area oggetto di Variante

Scheda n° 6.9**Piano Strutturale** U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"**D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata è compresa tra il Fiume Arno, il fosso degli Scappini e la Via della Tinaia, di fronte alla zona PEEP di Serravalle.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTOMq. ~~10000~~ 9.875⁴**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Creare spazi espositivi e spazi polivalenti; far assumere alla zona terminale del Piano di zona significati propriamente urbani della piazza mercato, come luogo di concentrazione di attività commerciali che per dimensione, accessibilità automobilistica, necessitano di parcheggi e che difficilmente possono trovare collocazione nelle aree centrali. ~~Completamento del Piano di zona attribuendo all'area significati propriamente urbani tramite la realizzazione di attrezzature socio-assistenziali (RSA) e standard pubblici.~~⁵

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|------------|---------------------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 10000 9.875 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | Sup | |
| - strade | | come da progetto di P.d.L. P.A. |
| - parcheggi pubblici | | 80% del Sul 475 mq |
| - verde pubblico | | mq. 3560 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | A-b 6.000 mq |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | Sus | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |
| d) Superficie Verde privato di salvaguardia ai corsi d'acqua (F) | | a-b-c |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta una ~~distanza minima dell'edificato~~ fascia a verde lungo dall'Arno della profondità minima⁶ di m. 40;
- b) Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti alla piazza circolare prevista dal Piano di zona, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano;
- c) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;
- e) La trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima.
- f) Realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del RUC con valenza Aree verdi per la salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda Norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal Piano Attuativo.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | 1500 mq 3.000 mq |
| b) Rapporto di copertura | Re | 0,30 |

4 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

5 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

6 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

| | | |
|---|-------------|---------|
| e) Altezza massima | Hmax | 7,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | -2 |
| e) Distanza minima dei fabbricati dai confini | De | 10,00 m |
| f) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade | Ds | -7,50 m |
| salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | | |
| h) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Res | 0,40 |

Per i restanti parametri urbanistico-edilizi valgono le indicazioni previste all'art. 82 delle NTA del R.U.⁷

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
- Uffici, solo se connessi direttamente alle attività commerciali ed inscindibili dalle stesse;⁸
- Attrezzature e servizi.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.3/I.4 Pericolosità idraulica media, elevata e molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.3 Pericolosità sismica locale elevata per terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione, con particolare riguardo alla presenza di eventuali spessori di livelli granulari suscettibili di fenomeni di liquefazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 L'area è soggetta ad esondazioni a carico del piccolo corso d'acqua che scorre sul bordo Ovest dell'area, con tempi di ricorrenza fino a 30 anni (I4 D.P.G.R. 53/r, P3 PGRA) e fino a 200 anni (I3 D.P.G.R. 53/r, P2 PGRA).

Per le porzioni dell'area interessate da episodi alluvionali con tempo di ricorrenza fino a 200 anni, la magnitudo idraulica è moderata.

La quota del livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni è pari a 26,07 m.s.l.m.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a o b del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

In merito all'applicazione dell'art. 8 comma b) si precisa che, per le aree già ricadenti in classe di magnitudo idraulica moderata sulla base degli studi effettuati nella presente variante, è sufficiente la sola realizzazione di opere di sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il piano di calpestio degli interventi dovrà essere posto ad una quota superiore al livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni, con un relativo franco di sicurezza.

Si dovrà assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore anche in seguito agli interventi in progetto.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

Al limite Ovest del comparto, scorre un piccolo fosso inserito nel reticolo idraulico di riferimento di cui alla L.R. 79/2012 e recentemente aggiornato dalla Giunta Regionale con DGRT n°899 del 2018. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del fosso (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018), ed osservare quanto disposto al CAPO I della L.R. 41/2018.

La distanza di cui al Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018 dovrà essere rispettata anche rispetto al ciglio esterno del piede dell'argine del Fiume Arno.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F3 Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione delle acque piovane e loro successivo trattamento per l'utilizzo a fini non potabili, sia per usi esterni (irrigazione di giardini e/o verde privato) che per usi interni (scarico wc). per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico Le aree a verde, localizzate preferibilmente lungo l'Arno con una profondità di minimo 40 m, deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" o "bosco periurbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle aree di protezione delle risorse idriche (art. 107 delle NTA del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

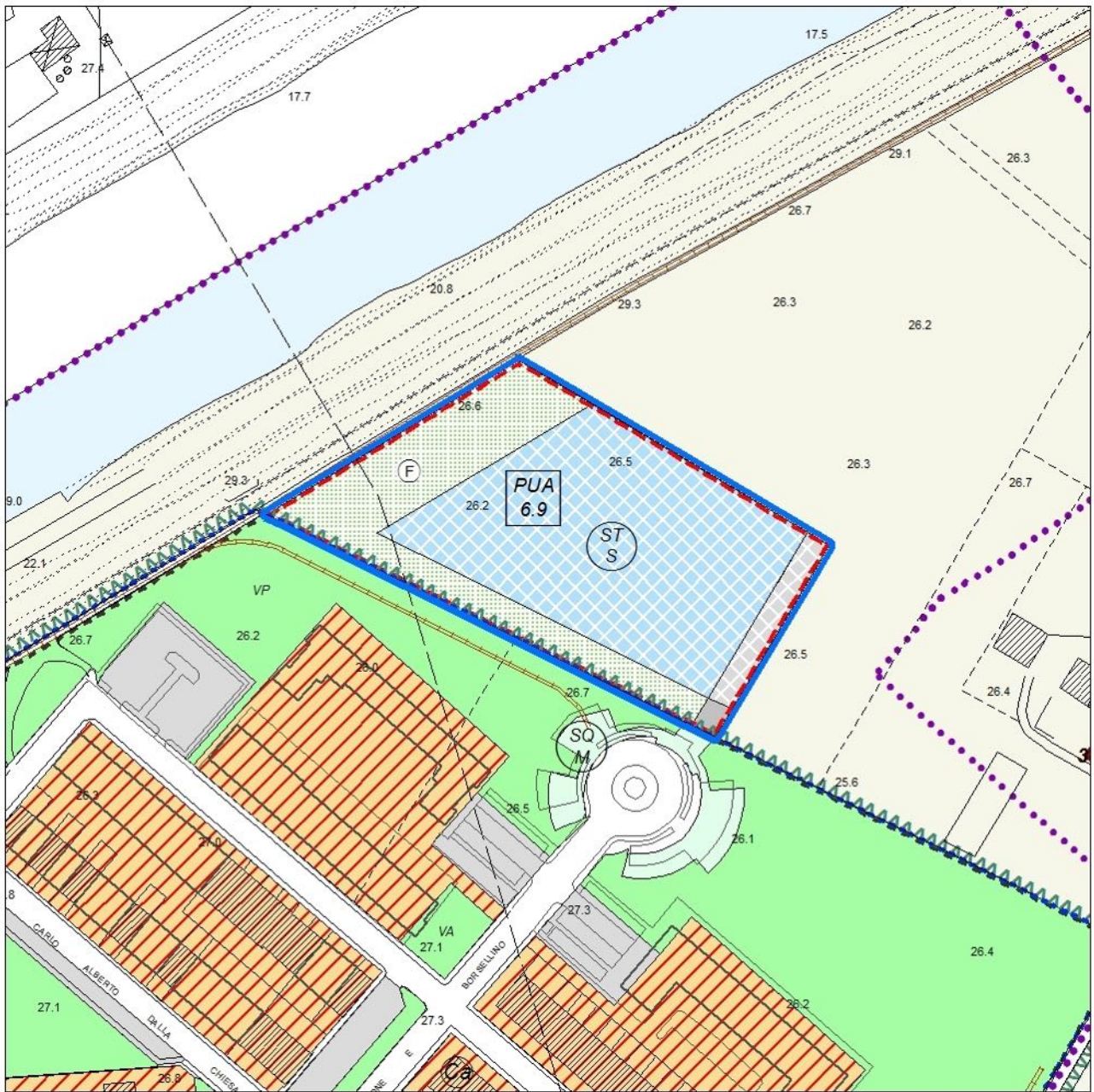
L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. L'intervento non è suddivisibile in più unità minime d'intervento.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 10000 9.875⁹

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

STATO IN APPROVAZIONE ¹⁰



 Area oggetto di Variante

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

Scheda n° 7.4**Piano Strutturale****U.T.O.E. n° 7 "L'espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove"****D.M.1444/1968****Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme, in un contesto prevalentemente residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 17107

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Rafforzare le strutture e l'identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 17107 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | Sup | |
| - strade e piazze di R.U. | | mq. 1819 518 ¹¹ |
| - parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA) | | mq. 2216 2.354 ¹² |
| - parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. pubblica esterne al PUA) | | mq. 223 |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 7000 6.427 ¹³ |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | Sus | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a nord del comparto e delle aree rurali situate nelle vicinanze;

b) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manifatti anche provvisori.

c) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;

e) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantire nei modi che seguono:

¹¹ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.13

¹² Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.13

¹³ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.13

- cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.

f) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|-------------|---|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | 5068 mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 |
| c) Altezza massima | Hmax | 10,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 3 4 ¹⁴ |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: | | case singole, binate, a schiera in linea |
| i) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,40 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato;
- artigianale di servizio;
- direzionale e di servizio.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme del R.U.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologiche tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3/I.4 Pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2/S.3 Pericolosità sismica locale da media a elevata per terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

¹⁴ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.13

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione, con particolare riguardo alla presenza di eventuali spessori di livelli granulari suscettibili di fenomeni di liquefazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

L'area è soggetta ad esondazioni con tempi di ricorrenza fino a 30 anni (I4 D.P.G.R. 53/r, P3 PGRA) e fino a 200 anni (I3 D.P.G.R. 53/r, P2 PGRA). La magnitudo idraulica varia da moderata a molto severa.

In funzione delle accertate condizioni di fragilità idraulica, l'area è stata suddivisa in modo da ricomprendere all'interno della zona a maggior pericolosità idraulica ed a magnitudo severa o molto severa le aree a verde.

Nella porzione del comparto a pericolosità idraulica elevata o molto elevata e magnitudo idraulica moderata sono invece previsti gli interventi edilizi.

Il comparto è attraversato da un piccolo fosso inserito nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal Consiglio Regionale con DGRT n°1357 del 2017. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del fosso (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018), ed osservare quanto disposto al CAPO I della L.R. 41/2018.

Fattibilità idraulica F2 per la zona prevista a verde. Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3 per la zona edificabile.

In questa porzione del comparto, la quota del livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni è pari a 32,81 m.s.l.m.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a o b del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

In merito all'applicazione dell'art. 8 comma b) si precisa che, per le aree già ricadenti in classe di magnitudo idraulica moderata sulla base degli studi effettuati nella presente variante, è sufficiente la sola realizzazione di opere di sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il piano di calpestio degli interventi dovrà essere posto ad una quota superiore al livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni, con un relativo franco di sicurezza.

Si dovrà assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore anche in seguito agli interventi in progetto.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

Fattibilità sismica F2 per la zona prevista a verde. Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Fattibilità sismica condizionata F3 per la zona edificabile. Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile.

Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle aree di protezione delle risorse idriche (art. 107 delle NTA del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

13.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 17107

14. PRESCRIZIONI AMBIENTALI-PAESAGGISTICHE

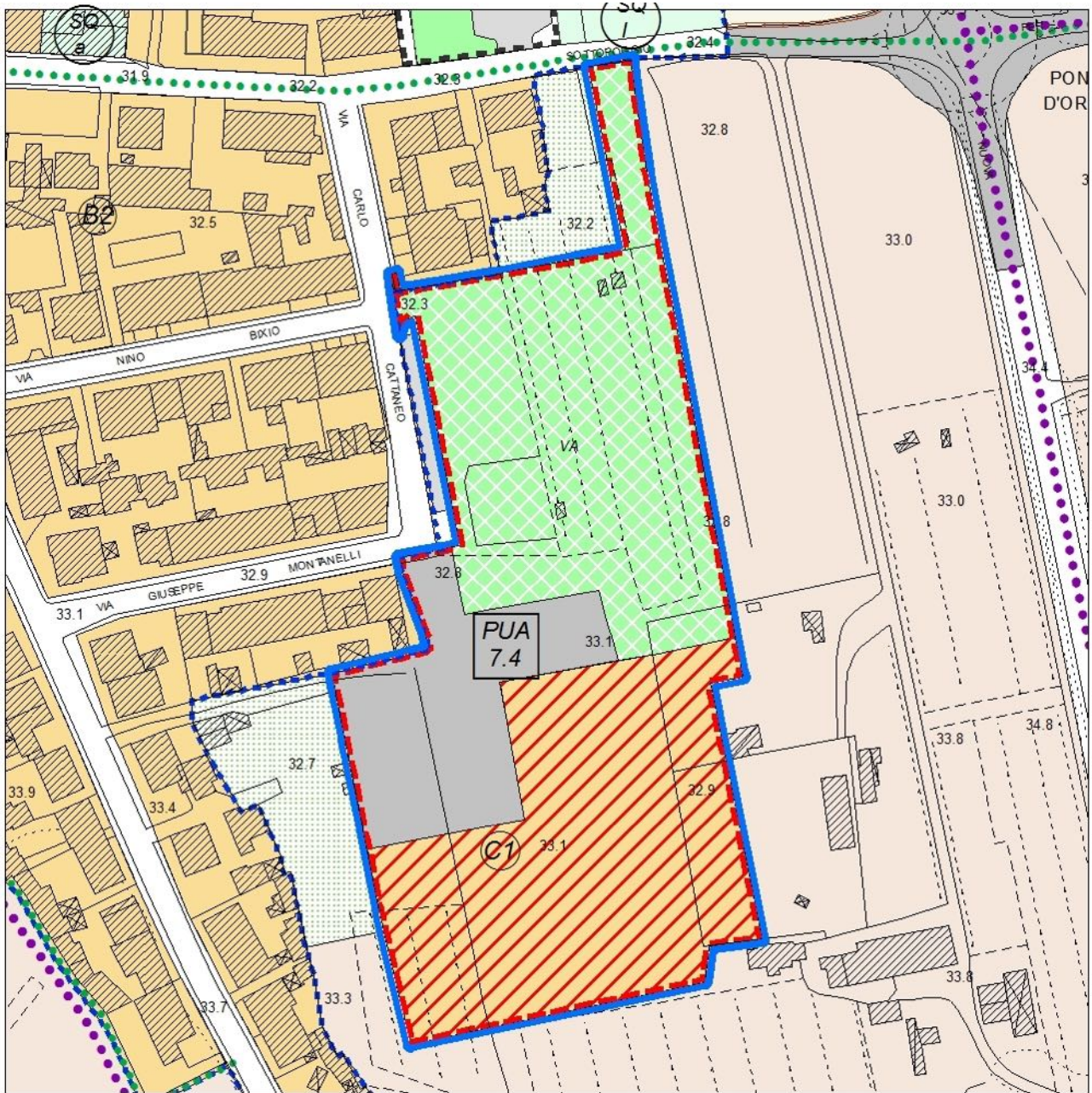
La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA). I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere di larghezza minima mt 3 e corredati da siepi arborate di larghezza minima mt 3¹⁵ di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

¹⁵ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.13

PUA 7.4 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2.000

ESTRATTO ADOTTATO



 Area oggetto di Variante

Scheda n° 9.1**Piano Strutturale****U.T.O.E. n° 9 "L'Espansione lineare: Ponte a Elsa - Brusiana"****D.M.1444/1968****Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, che si attesta su via Senese Romana e su via XXV Aprile, si configura come un'area di frangia a completamento dell'abitato di Ponte a Elsa di cui è la naturale espansione; è inserita in un contesto prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 10516

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Consentire l'espansione dell'abitato contenendo nel contempo lo sviluppo lungo la Strada Statale n. 429; realizzare un "luogo centrale" progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggio.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|------------|-------------------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 10516 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | Sup | |
| - strade di PRG | | mq.780 |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | | come da progetto di P.d.L. |
| - parcheggi pubblici | | mq. 4 ogni 30 mq. di Sul |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 2813 1.501 ¹⁶ |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | Sus | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;

b) E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

c) L'area a verde deve essere attrezzata con spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori;

d) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

e) Lungo la S.S. n. 429 dovrà essere realizzata una fascia di filtro alberata della profondità minima di m. **20** 10¹⁷;

¹⁶ Modificato a seguito del parziale accoglimento delle Osservazioni n.2, 4 e16

¹⁷ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.16

f) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;

~~g) Non è consentito alcun accesso carrabile dalla S.S. n. 429;~~¹⁸

h) Una quantità pari al 10% della Superficie utile lorda (Sul) dovrà essere ceduta quale quota di "housing sociale"; tale quantità potrà essere utilizzata nell'ambito del presente PUA, in un'area adiacente al verde pubblico;

i) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (Sus) dovranno essere garantite nei modi che seguono:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 9;

- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle suddette quantità;

j) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

k) la suddivisione dello zoning interna al comparto PUA 9.1 riportata negli elaborati grafici e nella presente Scheda Norma, è da ritenersi non conformativa ma esclusivamente indicativa. La stessa suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del Piano Attuativo ed a seguito dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica che si svolgerà ai sensi dell'art.23 della Disciplina di piano del PIT-PPR.¹⁹

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|-------------|---|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | 3055 mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 |
| c) Altezza massima | Hmax | 10,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 3 4 ²⁰ |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: | | fabbricati isolati, binati, a schiera |
| i) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,40 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 – Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di Rp che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm² o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.3/I.4 Pericolosità idraulica media, elevata e molto elevata.

¹⁸ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.16

¹⁹ Modificato a seguito del parziale accoglimento delle Osservazioni n. 2, 4 e 16

²⁰ Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione n.16

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Le indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 L'area è soggetta ad esondazioni a fino a 30 anni (l4 D.P.G.R. 53/r, P3 PGRA) e fino a 200 anni (l3 D.P.G.R. 53/r, P2 PGRA); la magnitudo idraulica è moderata.

La quota del livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni è pari a 30,19 m.s.l.m.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a o b del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

In merito all'applicazione dell'art. 8 comma b) si precisa che, per le aree già ricadenti in classe di magnitudo idraulica moderata sulla base degli studi effettuati nella presente variante, è sufficiente la sola realizzazione di opere di sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere assicurato attraverso la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Il piano di calpestio degli interventi dovrà essere posto ad una quota superiore al livello idrico per esondazioni con tempo di ricorrenza di 200 anni, con un relativo franco di sicurezza.

Si dovrà assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore anche in seguito agli interventi in progetto.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile.

Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

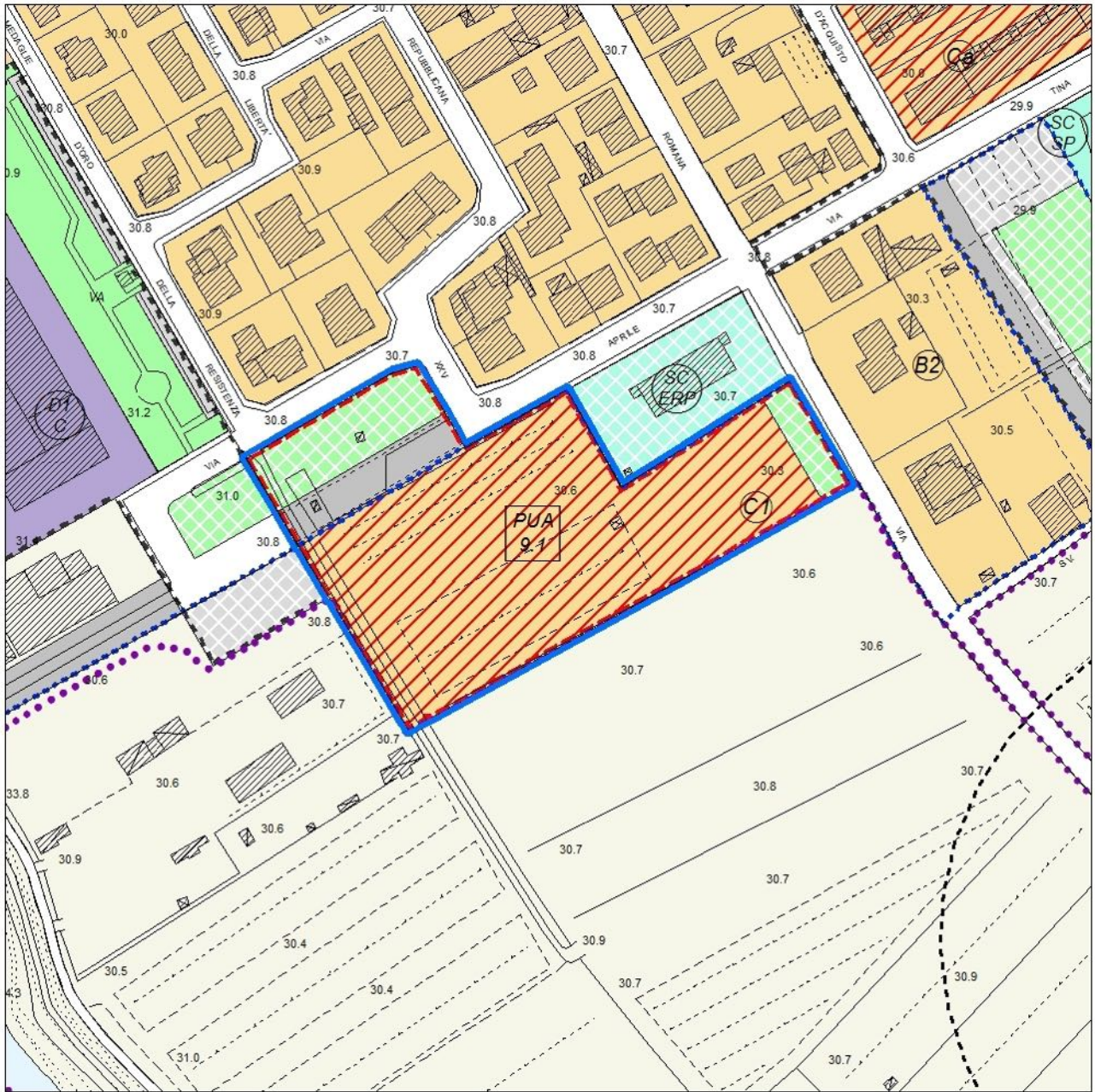
13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq.10516

14. PRESCRIZIONI AMBIENTALI-PAESAGGISTICHE

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA). I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di larghezza minima mt 3 di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

STATO IN APPROVAZIONE



 Area oggetto di Variante

| | | |
|---|-------------|-----------|
| a) Superficie coperta | Sc | 12.000 mq |
| b) Altezza massima | Hmax | 9,00 m |
| c) Numero massimo di piani fuori terra | N | 2 |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini | Dc | 6,00 m |
| e) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade (salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati) | Ds | 8,00 m |
| g) Superficie minima del lotto | Sm | 2.000 mq |
| h) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,65 |

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari auto e moto;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni, per una percentuale non superiore al 5% della Superficie fondiaria (Sf):

- servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...;
- pubblici esercizi;
- servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- attività direzionali delle imprese;
- erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

Le utilizzazioni di cui al precedente capoverso, se introdotte comportano la necessità di parcheggi pubblici, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della Superficie utile lorda (Sul) totale delle suddette destinazioni.

Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la costruzione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una Superficie utile lorda (Sul) destinata all'attività produttiva non inferiore a mq. 5000, per superfici produttive inferiori sarà necessario accorpate più attività produttive.

L'alloggio dovrà essere destinato a servizio dell'attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare, non potrà avere una Superficie utile lorda (Sul) superiore a mq 110,00. La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra ed impedire la vendita o la locazione separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 kg/cm^2$. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.3/I.4 Pericolosità idraulica media, elevata e molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Le indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Una piccola porzione del comparto, limitata alla zona Ovest, è interessata dalla presenza delle casse di espansione sul Rio Volpi. La restante parte dell'area è in sicurezza per eventi duecentennali. Nella zona ricompresa all'interno delle esondazioni fino a 200 anni, è prevista la realizzazione della strada di accesso al lotto e di una fascia di verde: la fattibilità degli interventi sopra descritti è condizionata da quanto definito all'art. 13 della L.R. 41/2018 circa le infrastrutture lineari e a rete. Risulterà inoltre necessario ottenere apposita autorizzazione idraulica per l'attraversamento della cassa di espansione.

Per il resto del comparto, potenzialmente edificabile, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni).

Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

Al limite est del comparto, scorre un piccolo fosso inserito nel reticolo idraulico di riferimento di cui alla L.R. 79/2012 e recentemente aggiornato dalla Giunta Regionale con DGRT n°899 del 2018. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del fosso (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018), ed osservare quanto disposto al CAPO I della L.R. 41/2018.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

In fase di progettazione del PUA dovranno essere integralmente osservate le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Regole per la tutela ambientale (prescrizioni disposte in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2012, svoltasi nell'ambito di approvazione della Variante parziale al RU, di cui alla DCC n. 96 del 19/12/2012).

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

La piantumazione delle aree libere e delle aree a parcheggio deve essere realizzata con specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Tali specie dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

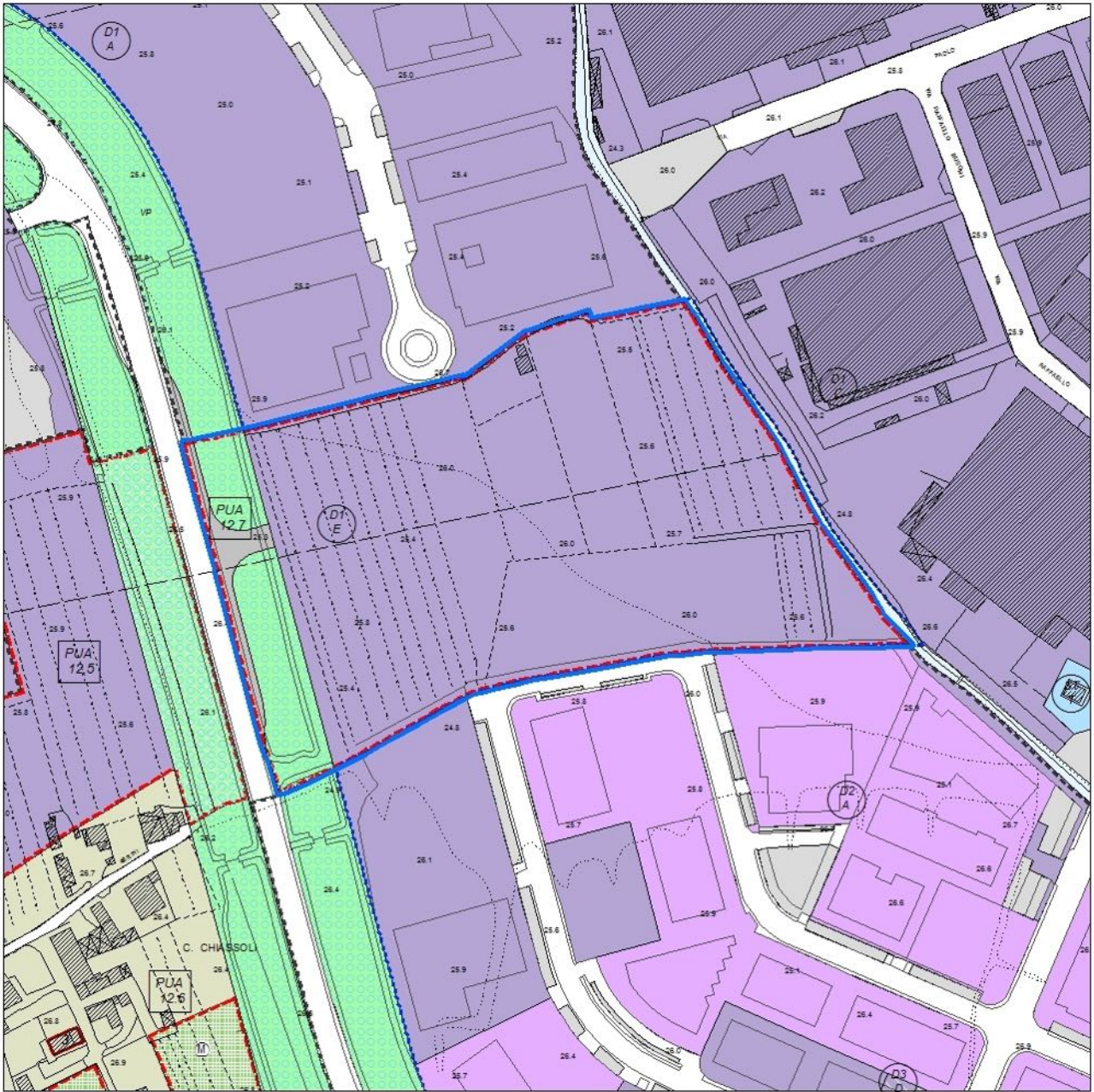
Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere recepiti gli impegni assunti in sede di bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 28 del 10 marzo 2011 (approvazione bando) e alla D.G.C. n. 4 dell'11 gennaio 2012 (approvazione della graduatoria), così come stabiliti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 9 febbraio 2012.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 41.888 mq

PUA 12.7 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:3.000



 Area oggetto di Variante

| | | |
|---|------------|---|
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 2 |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: | | fabbricati isolati, binati, a schiera |
| i) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,47 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm². Hanno resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.1 Pericolosità geologica bassa.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Per l'intero comparto, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni). Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento del suolo, in considerazione della precedente utilizzazione dell'area

Il PUA, per permettere una dettagliata e puntuale individuazione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, dovrà essere sottoposto alle procedure di cui al Titolo II, Capo III della LR 10/2010.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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.

La piantumazione delle aree libere e delle aree a parcheggio deve essere realizzata con specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Tali specie dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento degli edifici interessati ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

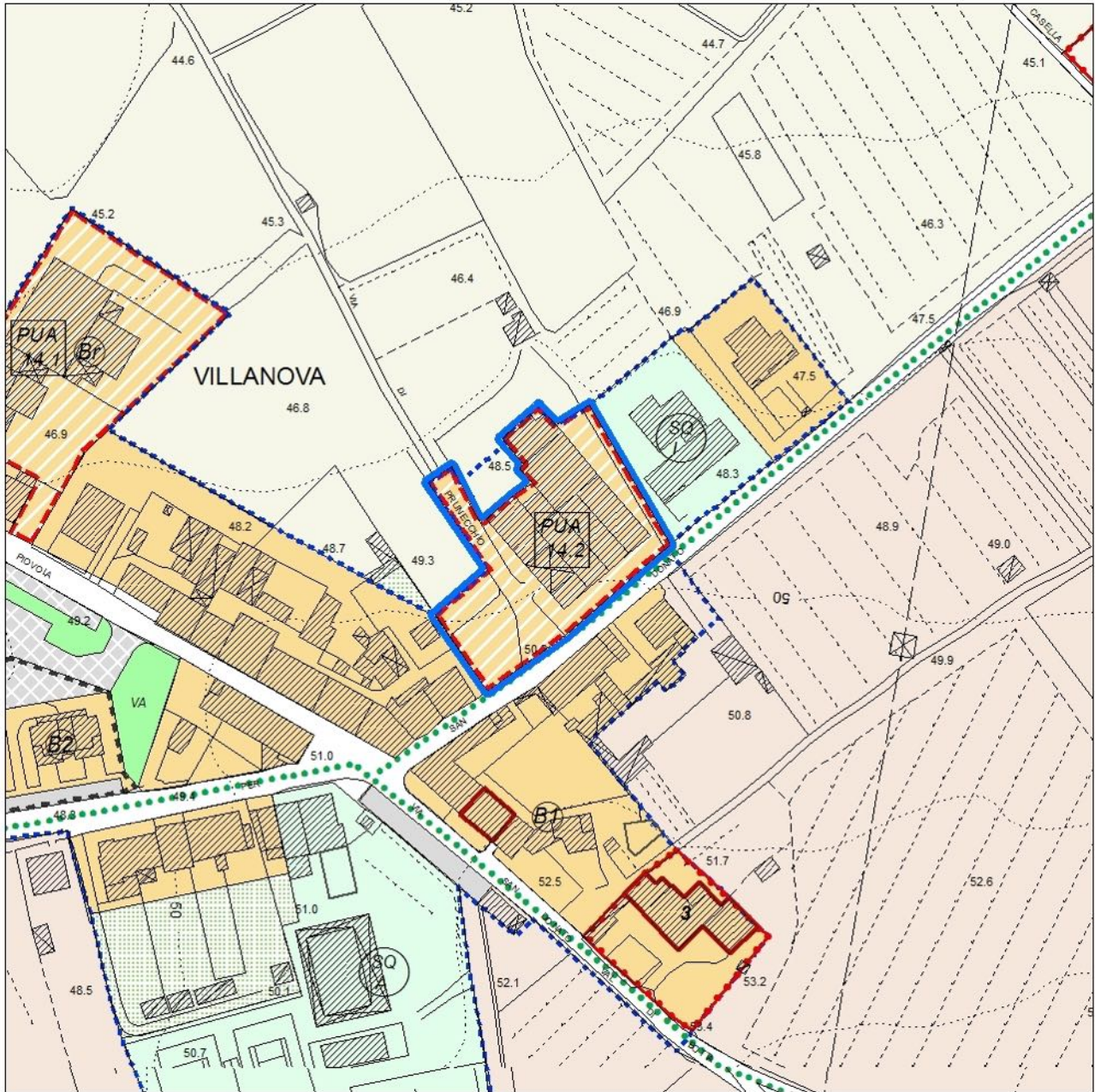
Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 3388

PUA 14.2 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2.000



 Area oggetto di Variante

Scheda n° 6.7 - PUC**Piano Strutturale** U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"**D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, di modeste dimensioni e compresa tra via F. Berni e via Giovanni XXIII, è al momento un vuoto urbano inserito in un complesso prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 3176

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare il tessuto esistente ed incrementare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici con la previsione di un'area a verde a protezione della viabilità.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|------------|----------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 3176 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - verde pubblico di R.U. | Sap | mq. 2131 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) L'area a verde, tra il lotto edificabile e il torrente Orme, deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzati manufatti anche provvisori; su tale area, inoltre, dovrà essere prevista una viabilità secondaria in terra battuta e ghiaietto di collegamento tra il verde pubblico e l'argine del torrente Orme;

b) Dovrà essere prevista la realizzazione di un passaggio ciclopedonale di 2,5 metri di collegamento con via Berni;

c) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|--|-------------|--------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | Mq 953 |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,40 |
| c) Altezza massima | Hmax | 13,50m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N | 4 |
| e) Distanza minima dai fili stradali | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dal verde pubblico | Dv | 3,00 m |

| | | |
|---|------------|---|
| g) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| h) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| i) Tipologie edilizie: | | abitazioni isolate, a schiera, in linea |
| l) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,65 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Nella parte nord-ovest dell'area presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm², resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità; nella parte sud-est dell'area i terreni sono caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Per l'intero comparto, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni). Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F3 La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile.

Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

12. MODALITA' ATTUATIVE

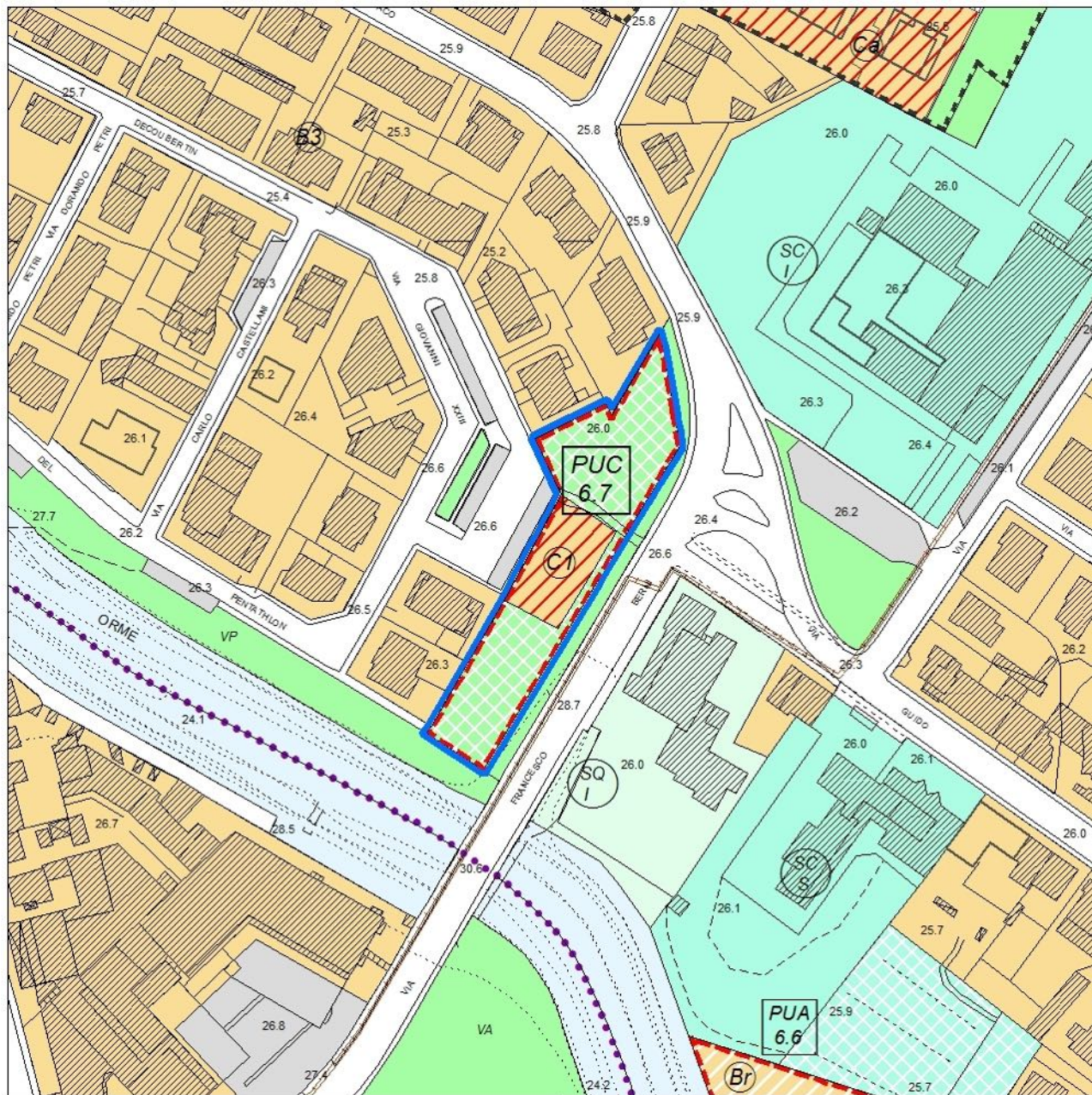
L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato), ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 3176

PUC 6.7 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2.000



 Area oggetto di Variante

Scheda n° 1.6 – PUC ²¹

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea A**

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, insiste sulla zona abitativa con attività artigianali e commerciali di vicinato della zona denominata “Borgo”, che si attesta lungo via Orti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 965

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area migliorando la qualità urbana con l'introduzione di una quota di funzioni attrattive, proprie della città compatta. Nello specifico:

- Ripristinare la qualità urbana.
- Migliorare la viabilità con l'introduzione di parcheggi pubblici e pertinenziali.
- Migliorare la situazione igienica adeguando scarichi e fosse settiche.
- Migliorare la sicurezza creando accessi alle parti tergalì degli edifici esistenti
- Aumentare le aree permeabili.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|-----------|--------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 965 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | | |
| - verde | | 9 mq. ogni 30 mq. di Sul |
| - parcheggio | | 3 mq. ogni 30 mq. di Sul |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la demolizione delle volumetrie insistenti nell'area soggetta a P.di R.;
- b) E' prescritto il recupero dell'edificio con grado di classificazione “c”;
- c) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) dovranno essere realizzate dal proponente se garantire mediante cessione; in alternativa potranno essere realizzate mediante partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo standard definito in sede di proposta di P.d.R. e recepito in convenzione.
- d) Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

²¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|------------|--------------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | Mq 972 |
| b) Rapporto di copertura fondiario | Rc | 0,57 |
| c) Altezza massima | H | 12,00m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | | 4 |
| e) Distanza minima dei fabbricati dai confini | | In aderenza |
| f) Distanza minima tra i fabbricati | | 10 m |
| g) Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali | | Come da R.U. |

Le distanze minime dai fili stradali, dagli spazi pubblici, dai confini e dai fabbricati, che i nuovi edifici dovranno rispettare, sono di norma quelle previste ai punti e) f) e g) del presente paragrafo, salvo approfondimenti da effettuare in sede di PUC.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale
- Artigianato di servizio;
- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
- Direzionale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm₂. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm₂ rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm₂. La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F3 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Per l'intero comparto, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni).

Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Nta del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria con particolare attenzione ai trattamenti primari dei reflui (fosse settiche).

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle aree di protezione delle risorse idriche (art. 107 delle NTA del RU).

In particolare Infine, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

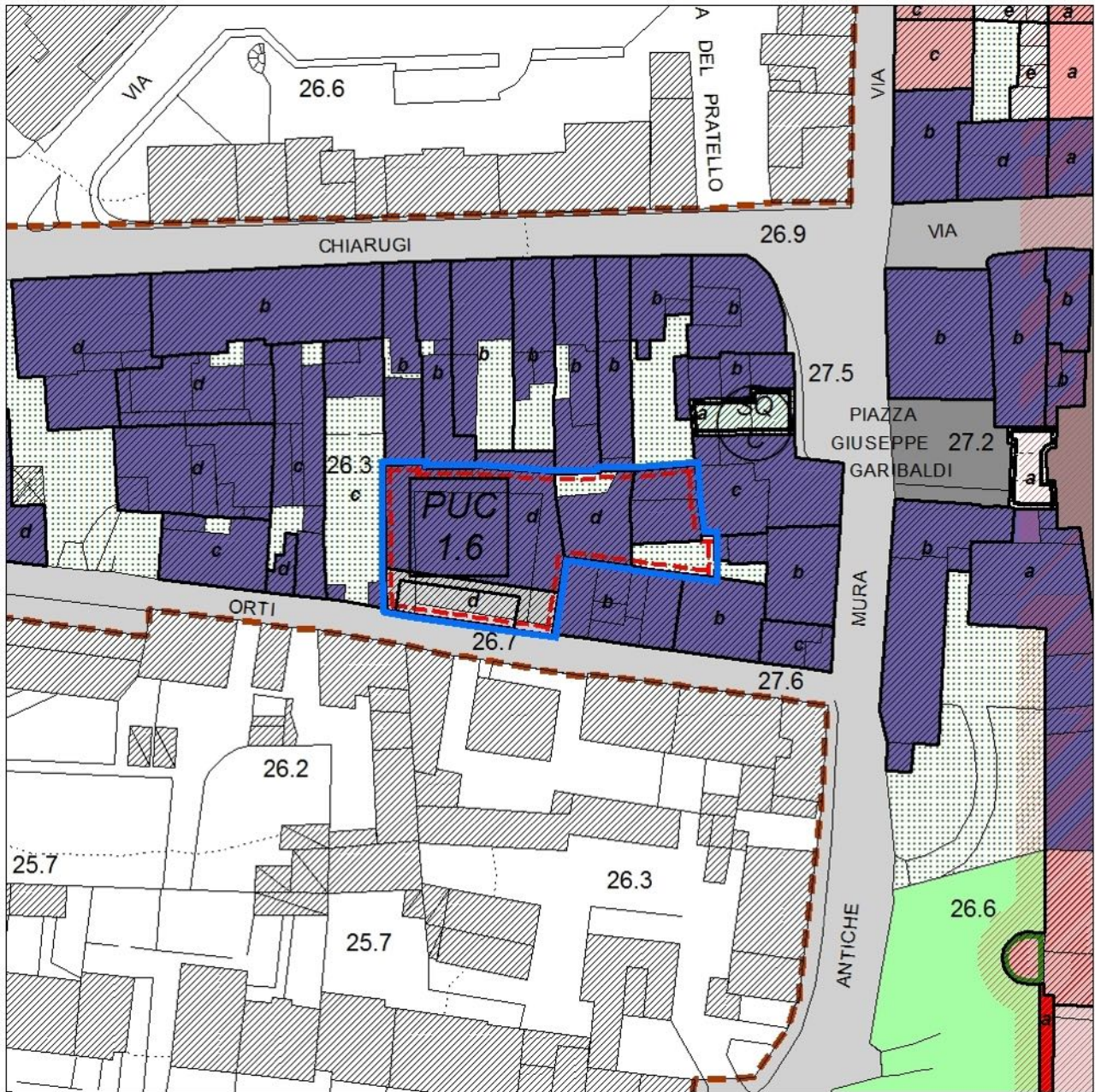
L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 965

PUC 1.6 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:1.000



 **Area oggetto di Variante**

Scheda n° 2.2 – PUC ²²**Piano Strutturale****U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”****D.M.1444/1968****Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata è un vuoto urbano di forma irregolare inserito nell'isolato delimitato da Via Bicci di Lorenzo, Via Beato Angelico, via Artemisia Gentileschi e via di Pratovecchio, isolato a prevalente destinazione residenziale, formato da edifici condominiali ed in parte saturo.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 4.661

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare i vuoti urbani ai fini residenziali ed aumentare la dotazione di standard.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|-----------|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 4.661 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | | |
| - strade di R.U. | | mq. 249 |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | | come da progetto di P.d.L. |
| - parcheggio pubblico | | mq. 1.530 |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 470 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | | mq. 6,5 ogni 30 mq. di SUL |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- L'area a verde pubblico di collegamento tra via Gentileschi e via Bicci di Lorenzo deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero e non vi potranno essere realizzati manufatti sia pure a carattere provvisorio;
- I parcheggi pubblici, da posizionare a confine con la zona di espansione, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

²² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

e) Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|------------|--------------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | Mq 1398 |
| b) Rapporto di copertura fondiario | Rc | 0,35 |
| c) Altezza massima | H | 10,50m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N° | 3 |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | Come da R.U. |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea | | |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm₂. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm₂ rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm₂. La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Per l'intero comparto, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni).

Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della

necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Nta del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

In particolare Infine, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Potrà essere prevista l'attuazione per fasi, attraverso l'individuazione di Unità minime di intervento (UMI) in numero massimo di due. Il rilascio dei singoli permessi di costruire sarà comunque subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 4661

Scheda n° 2.3 – PUC ²³**Piano Strutturale****U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”****D.M.1444/1968****Zona territoriale omogenea C****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata è un vuoto urbano di modeste dimensioni che si attesta su via Raffaello Sanzio; la zona, al momento libera da edificazioni, è inserita in un isolato a prevalente destinazione residenziale formato da edifici condominiali e fronteggia una vasta area destinata ad attrezzature scolastiche di ordine superiore.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 2742

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare i vuoti urbani per la realizzazione di residenze ed aumentare la dotazione di standard.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|--|-----------|---------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 2.742 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | | |
| - strade e piazze | | Come da PUC |
| - parcheggi pubblici | | 4,0 mq ogni 30 mq di SUL |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 1650 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | | 6,5 mq ogni 30 mq. di SUL |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- Il verde pubblico lungo il prolungamento di via Raffaello Sanzio deve avere la funzione di fascia filtro alberata realizzabile anche mediante movimenti di terra;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinata ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione

²³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|---|------------|--------------|
| a) Superficie utile lorda totale | Sul | Mq 821 |
| b) Rapporto di copertura fondiario | Rc | 0,40 |
| c) Altezza massima | H | 13,50m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N° | 4 |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | Come da R.U. |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea | | |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà verificare l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Per l'intero comparto, la pericolosità è media, pari alla classe I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni).

Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Ai fini del contenimento degli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e della corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto di trasformazione si rimanda a quanto definito al paragrafo 3.2.2 della Relazione geologica di fattibilità del secondo Regolamento Urbanistico.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2La campagna geofisica dovrà verificare la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Nta del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le seguenti prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse:

Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.).

Riduzione della superficie impermeabile. Utilizzo di pavimentazioni e di finiture che riducano l'effetto "isola di calore".

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (§ 7.3.4.1. del RA).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti (§ 9.2.5. del RA).

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.

Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle aree di protezione delle risorse idriche (art. 107 delle NTA del RU).

In particolare Infine, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 2742

