

# PO *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa  
Città metropolitana di Firenze

## Diano Operativo

### SCHEDE NORMA degli ambiti di trasformazione

Giugno 2020

Testo coordinato con le modifiche apportate in  
accoglimento delle osservazioni.

**Commentato [FF1]:** Nel documento di raffronto tra le Schede norma adottate e il testo coordinato, sono evidenziate le parti di testo aggiunte (evidenziate da sottolineatura e dal testo colorato) e quelle eliminate (evidenziate da testo barrato) con indicazione a lato dell'osservazione sulla base della quale tali modifiche vengono apportate.



Il Sindaco  
Angela Bagni

Assessore all'urbanistica  
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento  
Luca Betti

Garante dell'informazione e  
della partecipazione  
Alessia Bochicchio

I progettisti  
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico  
Emanuela Loi

Indagini geologiche  
Eros Aiello – Gabriele Grandini (GeoEco Progetti)

Supporto per le schede norma  
Roberto Vezzosi

Sindaco

**Angela Bagni**

Assessore all'urbanistica

**Emanuele Caporaso**

Responsabile del procedimento

**Luca Betti**

Garante dell'informazione e della comunicazione

**Alessia Bochicchio**

Progettisti

**Marina Gargiulo**

**Franco Filippini**

Supporto urbanistico e paesaggistico

**Emanuela Loi**

Informatizzazione dati geografici, elaborazioni cartografiche e fotointerpretazioni

**Filippo Bonechi**

Indagini geologiche

**Geoeco Progetti – Eros Aiello, Gabriele Grandini**

Supporto per la redazione delle schede norma

**Roberto Vezzosi**

Indagini idrauliche

**West System s.r.l. – David Settesoldi**

Assistenza legale

**Studio Gracili Associati – Natalia Princi, Piera Tonelli**

Valutazione ambientale strategica

**Silvia Viviani con Annalisa Pirrello e Lucia Ninno**

**Non è necessario stampare questo documento!** Se proprio vuoi farlo l'impaginazione è pensata per la stampa fronte retro. Puoi ridurre il consumo di carta anche stampando due pagine per facciata. Tu risparmi, l'ambiente ci guadagna

*Il disegno non riguarda solo l'aspetto ..., o  
l'effetto che fa ... Il disegno è come funziona.*

Steve Jobs



## Sommario

R-01a   via Livornese-via il Prato .....	32
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	87
R-01b   via Livornese-via il Prato.....	2322
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	2726
R-02   Stagno-ex fornace .....	3534
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	3736
R-03   ex TIB-manifattura .....	4544
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	4847
R-04   Stagno-ex casa colonica.....	5554
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	5857
R-05   Cappannuccia-produzione vendita materiali edili .....	6665
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	6968
R-06   Loc.Macelli-ex manifattura di ceramiche .....	7776
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	8180
R-07   via Grandi-ex manifattura .....	8988
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	9291
R-08   S.M. a Castagnolo- ex fornace .....	9594
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	10099
R-09   Massolina- ex manifattura di ceramiche .....	106105
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	109108
R-10   Ginestra- ex rivendita materiali edili.....	113112
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	116115
R-11   Ginestra- ex allevamento .....	124123
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	127126
R-12   Malmantile – ex fienile.....	130129
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	133132
R-13   Poggio alla Malva – attività produttiva .....	136135
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	139138
R-14   Carcheri – ex laboratorio artigianale .....	143142
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	146145
NE-01   Porto di Mezzo .....	149148
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	152151
NE-02   Le Selve .....	155154
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	158157
NE-03   Ponte a Signa.....	161160
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	164163
NE-04   Puccini.....	170169
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	173172
NE-05   Sassoforte.....	175174
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	178177
NE-06   Donizetti 1 .....	181180
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	184183
NE-07   Meucci.....	187186
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	192191
NE-08   Castracani.....	195194
Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	200199
NE-09   Calcinaia .....	205204

Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	209	208	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	292	291
NE-10   Traccoleria 1 .....	212	211	NE-22   Ginestra Case Nuove.....	303	302
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	215	214	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	306	305
NE-11   Brucianesi .....	218	217	NE-23   Rimaggio 1.....	311	310
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	221	220	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	314	313
NE-12   Malmantile 1 .....	224	223	NE-24   Rimaggio 2.....	323	322
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	229	228	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	326	325
NE-13   Malmantile 2 .....	232	231	NE-25   Donizetti 2 .....	332	331
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	235	234	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	335	334
NE-14   Poggio alla Malva 1 .....	238	237	NE-26   S.Lucia .....	338	337
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	241	240	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	342	337
NE-15   Poggio alla Malva 2 .....	244	243	NE-27   Quattro Strade 3.....	346	337
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	249	248	fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	349	337
NE-16   Quattro Strade 1 .....	253	252	NE-28   Conigliolo 2.....	352	337
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	257	256	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	355	337
NE-17   Quattro Strade 2 .....	260	259	ACP-2   Loc.Barberino-sede Protezione civile .....	362	337
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	263	262	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	366	337
NE-18   La Luna .....	266	265	RC-UA9   Convento di S.Lucia al Serraglio .....	370	337
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	269	268	Fattibilità geologica, sismica, idraulica .....	374	337
NE-19   Inno .....	272	271			
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	276	275			
NE-20   Conigliolo 1 .....	280	279			
Fattibilità geologica, sismica, idraulica.....	283	282			
NE-21   Ginestra .....	288	287			

	R-01a   via Livornese-via il Prato
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1- Capoluogo
VINCOLI	intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TRg -A- diffuso Progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi e con la città compatta; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
DESCRIZIONE AREA	<del>L'area oggetto della trasformazione-</del> L'area, interessata da un complesso produttivo, è parte di una zona di trasformazione più ampia in cui ricade anche l'ambito di R-01b. <del>figura due complessi produttivi inseriti</del> La zona di trasformazione è localizzata alle spalle del tessuto edilizio residenziale disposto lungo la SS 67 e in prossimità del centro storico di Lastra a Signa e dell'argine del borro di Rimaggio, in un contesto perfluviale di grande valore, confina a nord-ovest con il plesso della scuola media Leonardo da Vinci. Una piccola porzione dell'area ricade all'estremità nord dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo preesistente, al fine del ridisegno di un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano, rurale e fluviale, attraverso previsioni di funzioni compatibili con il contesto, valorizzazione dell'area lungo il fiume e miglioramento della qualità urbana mediante la creazione di una cintura verde ad uso pubblico che tuteli il rapporto con il fiume creando connessioni fra la città, il territorio aperto e la fermata ferroviaria di Lastra a Signa
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale (con esclusione dell'uso a.2), commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9);
TIPO DI INTERVENTO	<del>Trasformazione sostitutiva (TSb), ristrutturazione urbanistica (RU),</del> Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda (SE, NP, N.ALLOGGI) o in alternativa Trasformazione conservativa (TC), frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC- Progetto unitario convenzionato <del>PA- Piano attuativo</del>

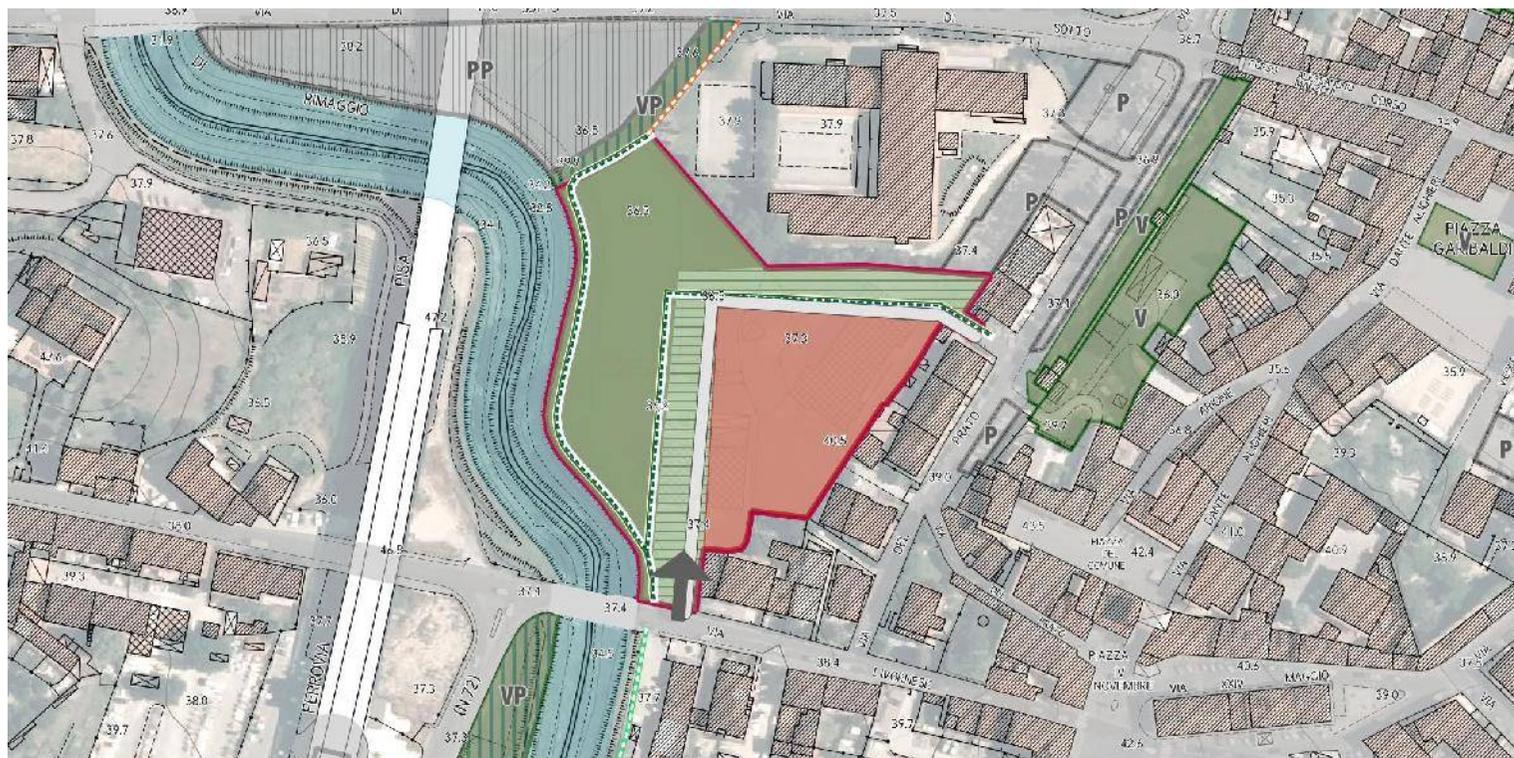
Commentato [EL1]: Osservazione 60, 65

COMPENSAZIONE	Realizzazione e cessione di verde pubblico e di percorso pedonale e ciclabile da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PUC <del>Piano attuativo</del> deve garantire:</li> <li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 dell'area in riferimento alle attività pregresse, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> <li>- <del>l'accesso carrabile principale su Via Livornese e</del> la possibilità di realizzare <del>ione di</del> una strada privata di distribuzione interna da completare <del>con possibilità di</del> nella scheda Ro1b che conduca <del>uscita</del> su via il Prato;</li> <li>- la demolizione senza ricostruzione e rilocalizzazione dei manufatti non interessati da Trasformazione conservativa (TC);</li> <li>- che gli edifici di nuova edificazione <del>realizzati</del> presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, materiali, finiture e cromie, del nuovo insediamento nel rispetto delle relazioni funzionali e percettive verso il verde pubblico previsto per un corretto inserimento paesaggistico che tenga conto degli elementi caratteristici dell'ambito fluviale limitrofo;</li> <li>- nel caso di Trasformazione Conservativa la riqualificazione e riorganizzazione degli spazi non edificati e il rispetto della dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale previsti dall'art. 38 con riferimento alle quantità indicate per la TSa;</li> <li>—l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotopologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area fluviale;</li> <li>- lo spazio aperto di pertinenza degli edifici non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario che preveda l'utilizzo di materiali coordinati;</li> <li>- la realizzazione di un verde pertinenziale in qualità di filtro verde, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione tra il nuovo insediamento e la previsione di verde pubblico che confina con il fiume, con l'attenzione di adattarlo alla naturalità dei luoghi;</li> <li>—nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>—la realizzazione di una area di verde pubblico che mantenga il carattere di naturalità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea, riducendo l'utilizzo di specie ornamentali e che preveda percorsi e connessioni con il tessuto rurale e urbano circostante;</li> </ul>

	<p>—la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile, che connetta via Livornese all'area scolastica e a via di Sotto lungo l'argine del Rimaggio, e di uno che conduca verso <del>in</del> via del Prato, nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo e idonei all'ambiente, non prettamente urbano, in cui si inseriscono.</p>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di <del>conservazione</del> <del>solidamento</del> (B) <del>01</del> per le parti private con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori; <del>della viabilità carrabile esistente;</del></li> <li>—, la disciplina dei parcheggi esistenti, del verde pubblico esistente, dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti per le parti ad essi destinate.</li> </ul> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B)1).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	<del>11.600</del> 7731
SE mq	<del>3500</del> 1200 di nuova edificazione
NP	2 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici
N.ALLOGGI	<del>12</del> 4 in caso di Trasformazione conservativa 6 in caso di demolizione e ricostruzione



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  ambito di trasformazione |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  verde pubblico |  connessioni pedonali e/o ciclabili |
|  verde pertinenziale      |  edificio interessato da TC   |  |  |



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 connessioni pedonali e/o ciclabili

 accesso carrabile

 verde pertinenziale

 confine comunale

 strada privata

 verde pubblico

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area R\_01a**

**SCHEDA DI FATTIBILITA' R\_01a**

Tavole G di "Carta Assetto del Territorio"

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di 1.200 mq di SE o in alternativa trasformazione conservativa da attuarsi mediante PUC (Piano Unitario Convenzionato).

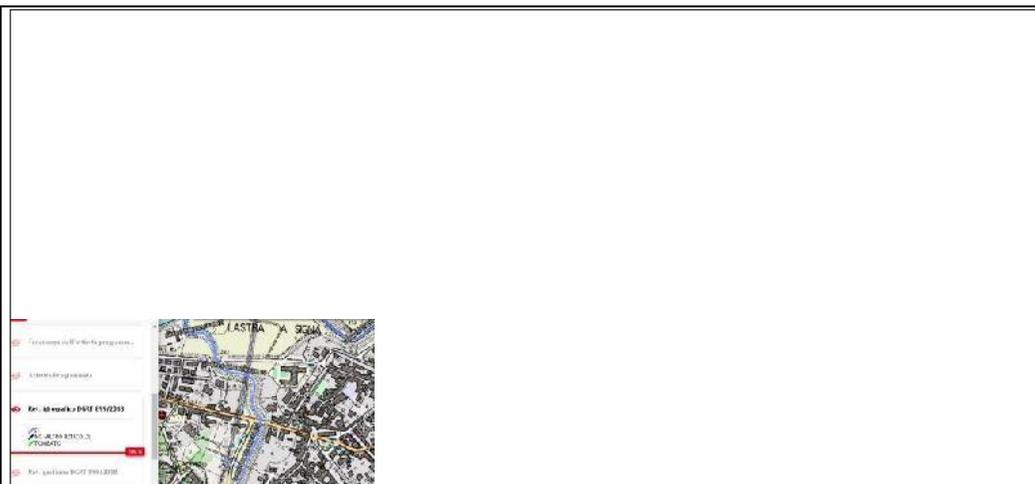
Si esprime comunque parere di fattibilità sull'intervento di demolizione e ricostruzione.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico e risulta stabile per posizione.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** il comparto è ubicato in destra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale. L'intervento di ricostruzione dovrà comunque prevedere il mantenimento di una fascia di larghezza 10,0 ml misurata dal piede esterno d'argine libera da qualsivoglia intervento e/o modifica morfologica alcuna che possa sottrarre volume alla libera esondazione delle acque (in tale fascia sono ammessi soltanto interventi di demolizione senza ricostruzione).



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo idraulica molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la porzione di lotto maggiormente depressa, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **39,55** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna (in corrispondenza degli esistenti edifici) di 38,30/38,40 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar), 36,20/37,40 (quote riportate dalla CTR).

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

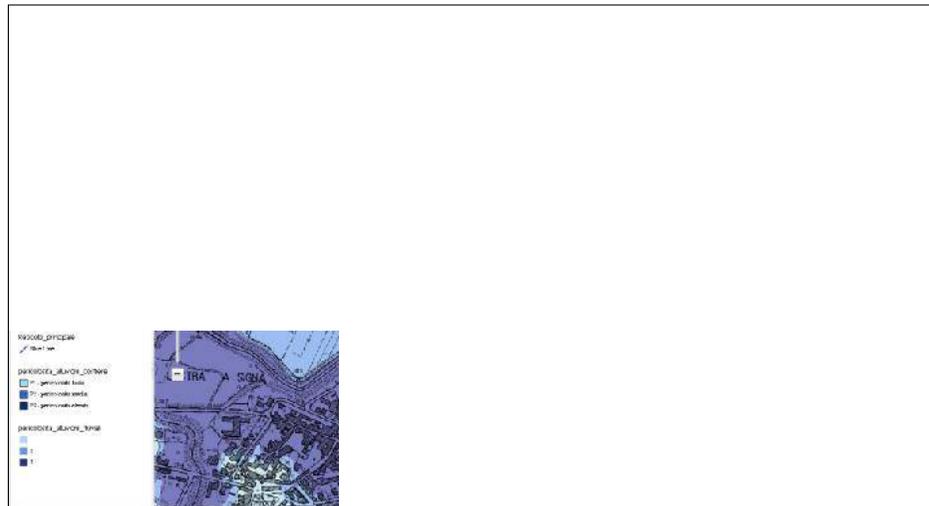
- Z16 (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 molto elevata, soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per la quasi totalità, in classe di pericolosità da alluvione elevata P<sub>3</sub>.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P<sub>3</sub>, P<sub>2</sub> e P<sub>1</sub>:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>3</sub>, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) Le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina la condizione di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica **FI.4**, sismica FS.2 e geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

L'intervento di demolizione e ricostruzione risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articolo n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

- 1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*
- 2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*Art. 8*

*Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

- 1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR<sub>2</sub>:*

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

d) *interventi di difesa locale.*

2. *Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:*

a) *opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;*

b) *opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*

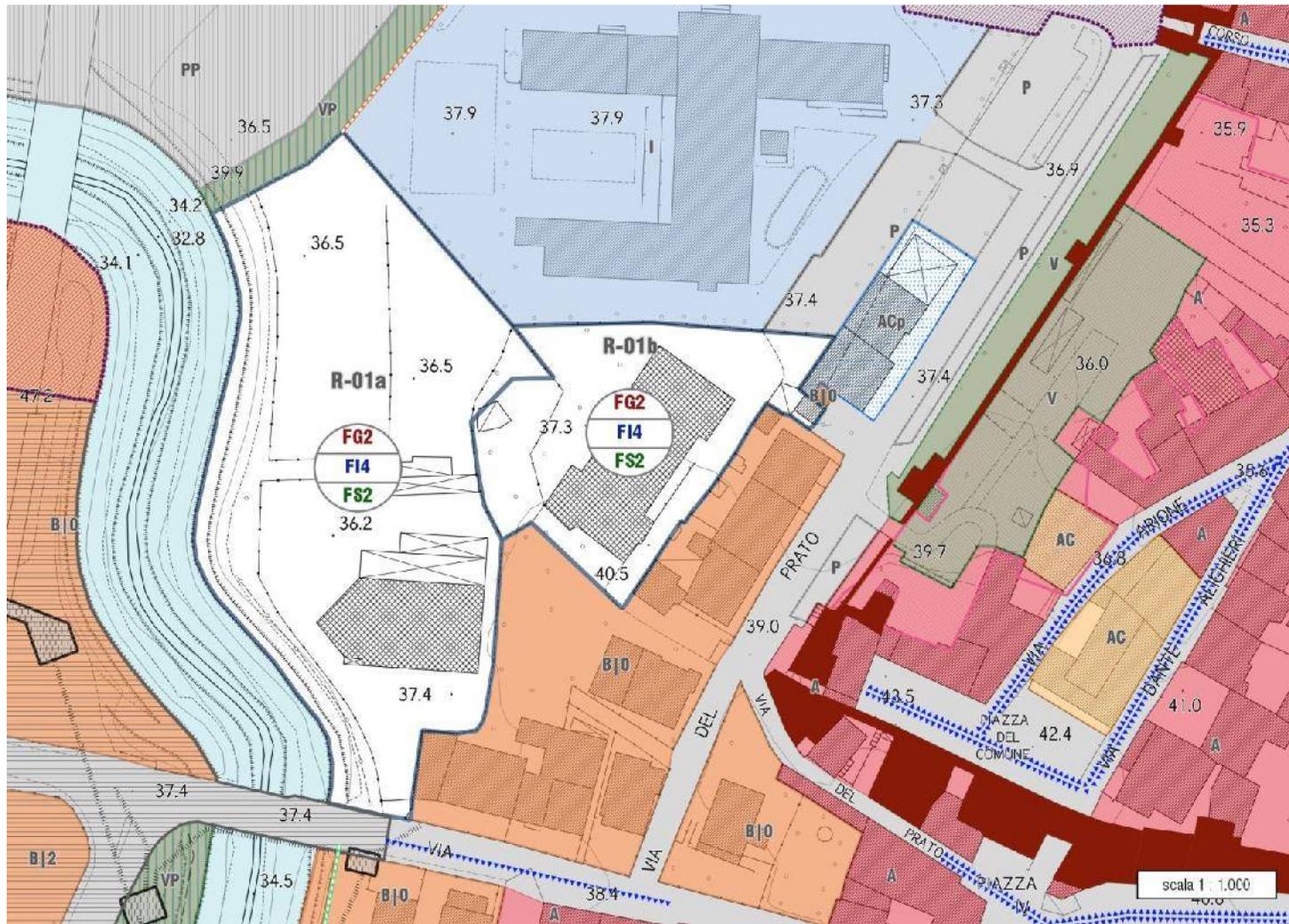
1) *nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;*

2) *sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.*

**Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,05 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,55 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.**

Si ricorda dover mantenere una fascia di larghezza di 10,0 ml, misurata dal ciglio di sponda in destra idraulica del Borro di Rimaggio, libera da qualsivoglia nuova costruzione e/o modifica morfologica che possa sottrarre volumetria alla libera esondazione delle acque.

**Nel caso si opti per l'intervento di "trasformazione conservativa" (comprendente mutamento di destinazione d'uso con destinazione a residenza) si dovrà comunque operare nel rispetto dell'articolo 12, comma 7 della L.R. n. 41/2018.**



Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO** — Area R\_01 **LOCALITA'**: Via Livornese — Via il Prato — manifatture dismesse — Ponte a Signa

**SCHEDE DI FATTIBILITA' R\_01**

Tavole G-H di "Carta Assetto del Territorio"

**DESTINAZIONI D'USO:**

Destinazione a uso residenziale (max 12 appartamenti), servizi/direzionale

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

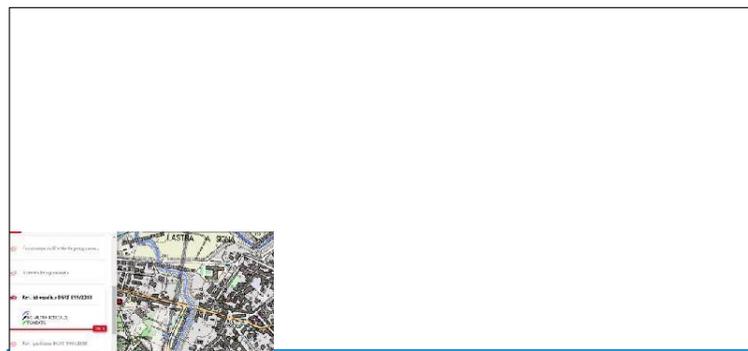
Intervento di trasformazione sostitutiva, ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano Attuativo.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico e risulta stabile per posizione.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** per il comparto è ubicato in destra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018). L'intervento di ricostruzione dovrà comunque prevedere il mantenimento di una fascia di larghezza 10,0 ml misurata dal ciglio di sponda libera da qualsivoglia intervento e/o modifica morfologica alcuna che possa sottrarre volume alla libera esondazione delle acque (in tale fascia sono ammessi soltanto interventi di demolizione senza ricostruzione).



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 – marzo – novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo idraulica molto severa (ex L.R. n. 43/2018) come mostrato in Tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la porzione di lotto maggiormente depressa, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a 39,55 m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna (in corrispondenza degli esistenti edifici) di 38,30/38,40 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar) con un battente di circa 1,25 m di altezza.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

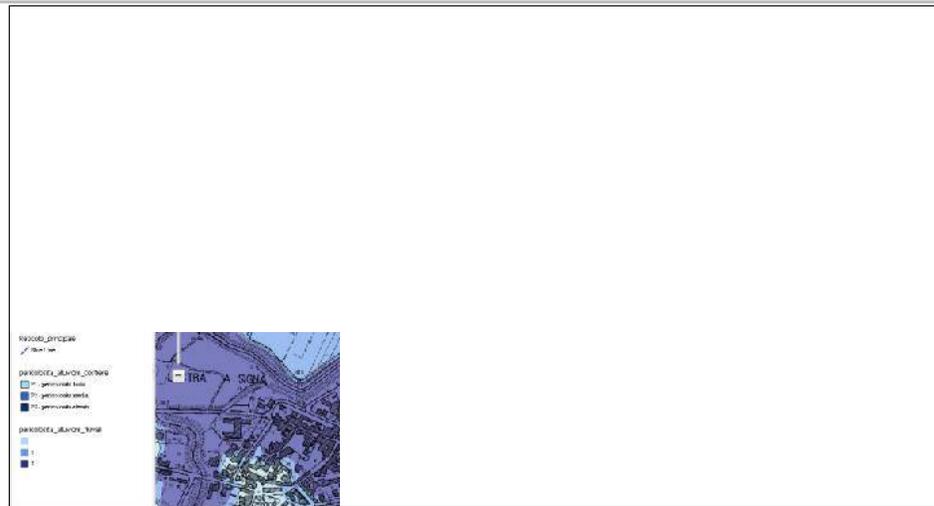
– Z16 (oltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade, per la quasi totalità, in classe di pericolosità idraulica I.4, molto elevata, soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 43/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per la quasi totalità, in classe di pericolosità da alluvione elevata P3, con limitatissimi settore (di alto morfologico relativo) in classe media P2 e bassa P1 e nella porzione sud orientale verso la Via del Prato.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGR in merito alle aree classificate in classe P3, P2 e P1:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) — Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR della U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... Ommissis .....

b) ..... Ommissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 — Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) — Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo — sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 — Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) — Norme*

1. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 — Aree a pericolosità da alluvione media (P2) — Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 — Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) — Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P1.

**FATTIBILITÀ:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.4, sismica FS.2 e geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

L'intervento di demolizione e ricostruzione risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articolo n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 9, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.

*Art. 9*

Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R<sub>2</sub>:

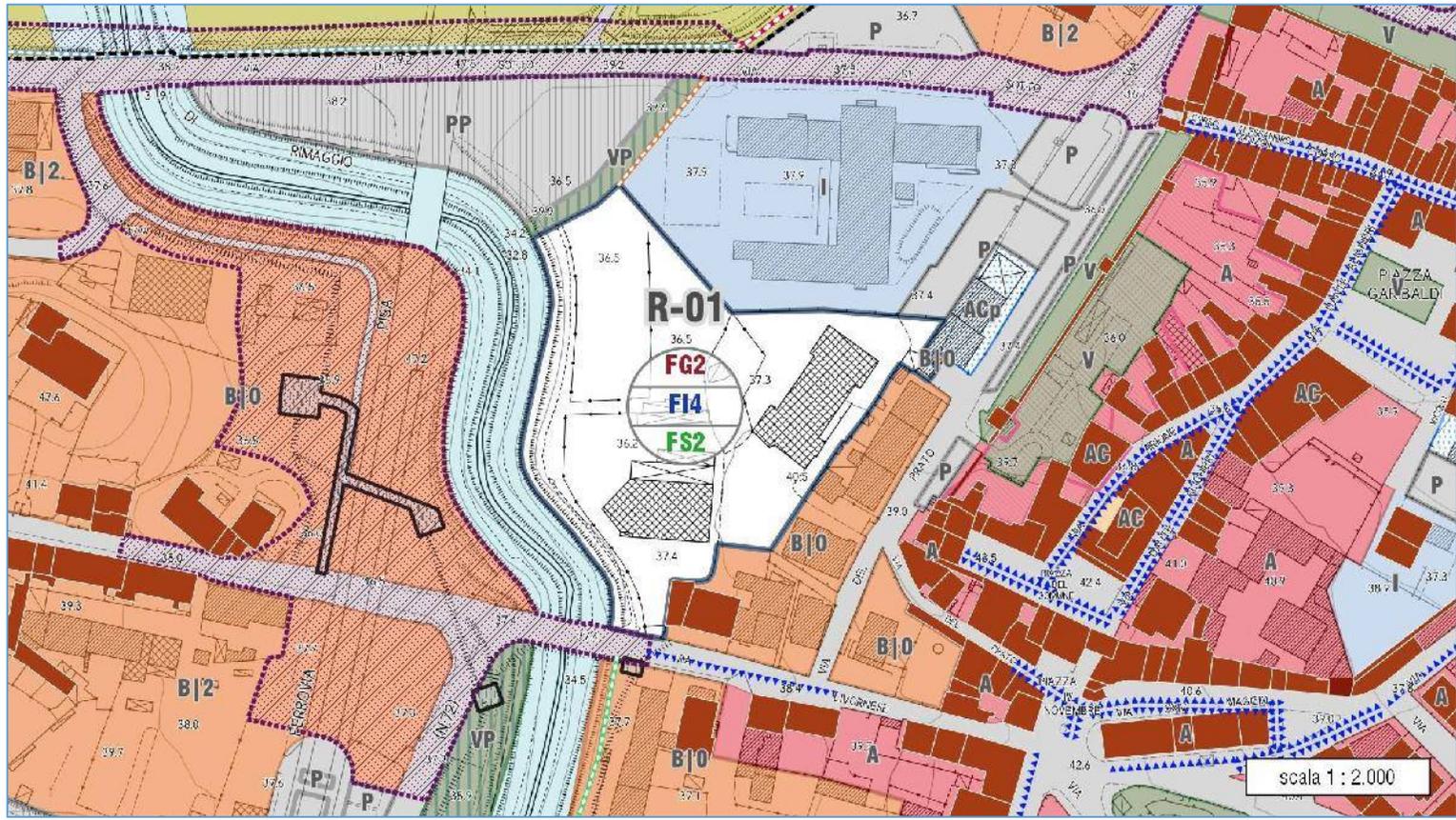
- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico edilizia, a condizione che:
  - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,05 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,55 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

Si ricorda dover mantenere una fascia di larghezza di 10,0 ml, misurata dal ciglio di sponda in destra idraulica del Borro di Rimaggio, libera da qualsivoglia nuova costruzione e/o modifica morfologica che possa sottrarre volumetria alla libera esondazione delle acque.



	<b>R-01b   via Livornese-via il Prato</b>
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1- Capoluogo
VINCOLI	intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR9 -A- diffuso Progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi e con la città compatta; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
DESCRIZIONE AREA	L'area, interessata da un complesso produttivo, è parte di una zona di trasformazione più ampia in cui ricade anche l'ambito di R-01a. La zona di trasformazione è localizzata alle spalle del tessuto edilizio residenziale disposto lungo la SS 67 e in prossimità del centro storico di Lastra a Signa e dell'argine del borro di Rimaggio, in un contesto periferico di grande valore, confina a nord-ovest con il plesso della scuola media Leonardo da Vinci. Una piccola porzione ricade all'estremità nord dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualficazione del tessuto insediativo preesistente, al fine del ridisegno di un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano, rurale e fluviale, attraverso previsioni di funzioni compatibili con il contesto, valorizzazione dell'area lungo il fiume e miglioramento della qualità urbana mediante la creazione di una cintura verde ad uso pubblico che tuteli il rapporto con il fiume creando connessioni fra la città, il territorio aperto e la fermata ferroviaria di Lastra a Signa
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale (con esclusione dell'uso a.2), commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda (SE, NP, N.ALLOGGI) o in alternativa la Trasformazione conservativa (TC), frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC- Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Spostamento della cabina elettrica da concordare con gli enti e uffici comunali competenti; realizzazione e cessione ad uso pubblico di verde e di percorso pedonale e ciclabile da concordare con gli uffici comunali competenti

Commentato [EL2]: Osservazione 60, 65

<p>PRESCRIZIONI</p>	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità di realizzare una strada privata di distribuzione interna da completare nella scheda Ro1a che conduca su via Livornese;</li> <li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 dell'area in riferimento alle attività pregresse, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> <li>- la demolizione senza ricostruzione e rilocalizzazione dei manufatti non interessati da Trasformazione conservativa (TC);</li> <li>- che gli edifici di nuova edificazione presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali;</li> <li>- nel caso di Trasformazione Conservativa la riqualificazione e riorganizzazione degli spazi non edificati e il rispetto della dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale previsti dall'art. 38 con riferimento alle quantità indicate per la TSa;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotopologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area fluviale;</li> <li>- lo spazio aperto di pertinenza degli edifici non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario che preveda l'utilizzo di materiali coordinati;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- la realizzazione e cessione ad uso pubblico di un verde in qualità di filtro, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione con l'insediamento e realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile a completamento di quello della scheda Ro1a fino a via del Prato (previo spostamento della cabina elettrica), nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo e idonei all'ambiente, non prettamente urbano, in cui si inseriscono.</li> </ul>
<p>DISCIPLINE TRANSITORIE</p>	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di conservazione (B o) per le parti private con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</li> <li>- la disciplina dei parcheggi esistenti, del verde pubblico esistente, dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti per le parti ad essi destinate.</li> </ul> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1).</p>

SUPERFICIE COMPARTO mq	3124
SE mq	1500 di nuova edificazione
NP	2 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici
N.ALLOGGI	5 in caso di Trasformazione conservativa 8 in caso di demolizione e ricostruzione



- ambito di trasformazione
- area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
- verde pubblico
- connessioni pedonali e/o ciclabili
- verde pertinenziale
- edificio interessato da TC

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area R\_01b**

**SCHEDA DI FATTIBILITA' R\_01b**

Tavole G di "Carta Assetto del Territorio"

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di 1.500 mq di SEo in alternativa trasformazione conservativa da attuarsi mediante PUC (Piano Unitario Convenzionato).

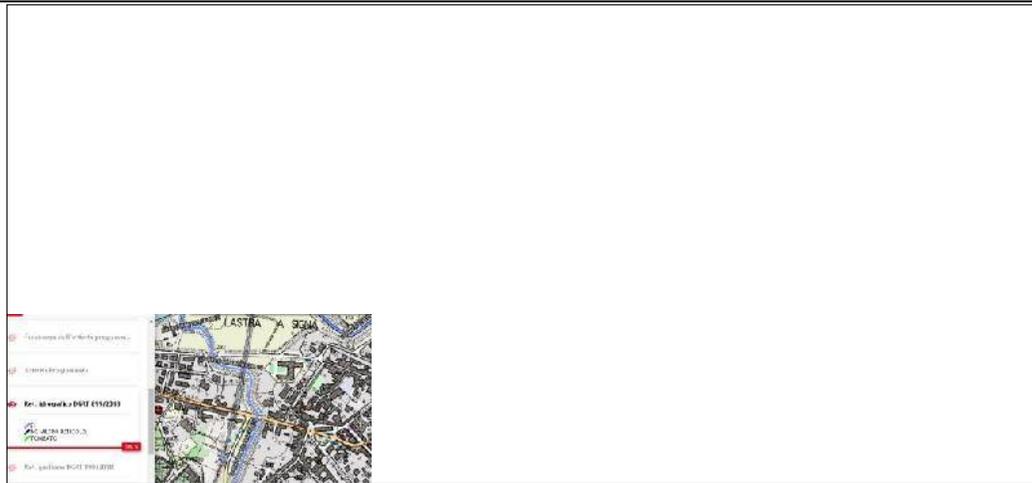
Si esprime comunque parere di fattibilità sull'intervento di demolizione e ricostruzione.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico e risulta stabile per posizione.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** per il comparto è ubicato in destra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale. Il comparto di intervento risulta comunque a distanza > 10,0 ml dall'esterno della base d'argine in destra idraulica del Borro Rimaggio.



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo idraulica molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la porzione di lotto maggiormente depressa, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **39,55** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna (in corrispondenza degli esistenti edifici) di 37,30 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia CTR) con un battente di circa 2,25 m di altezza.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

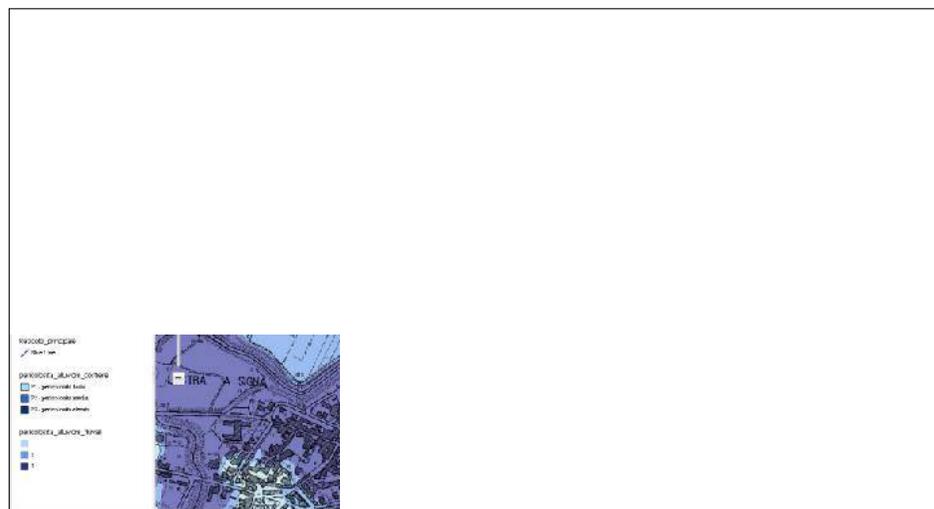
- Z16 (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade, per la quasi totalità, in classe di pericolosità idraulica I.4 molto elevata, soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per la quasi totalità, in classe di pericolosità da alluvione elevata P<sub>3</sub>, con limitatissimi settore (di alto morfologico relativo) in classe media P<sub>2</sub> e bassa P<sub>1</sub> e nella porzione sud orientale verso la Via del Prato.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P<sub>3</sub>, P<sub>2</sub> e P<sub>1</sub>:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>3</sub>, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

**g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica **FI.4**, sismica FS.2 e geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R

L'intervento di demolizione e ricostruzione risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articolo n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

*1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

*2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*Art. 8*

*Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

*1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:*

*a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*

*b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

*c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

*d) interventi di difesa locale.*

*2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:*

*a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;*

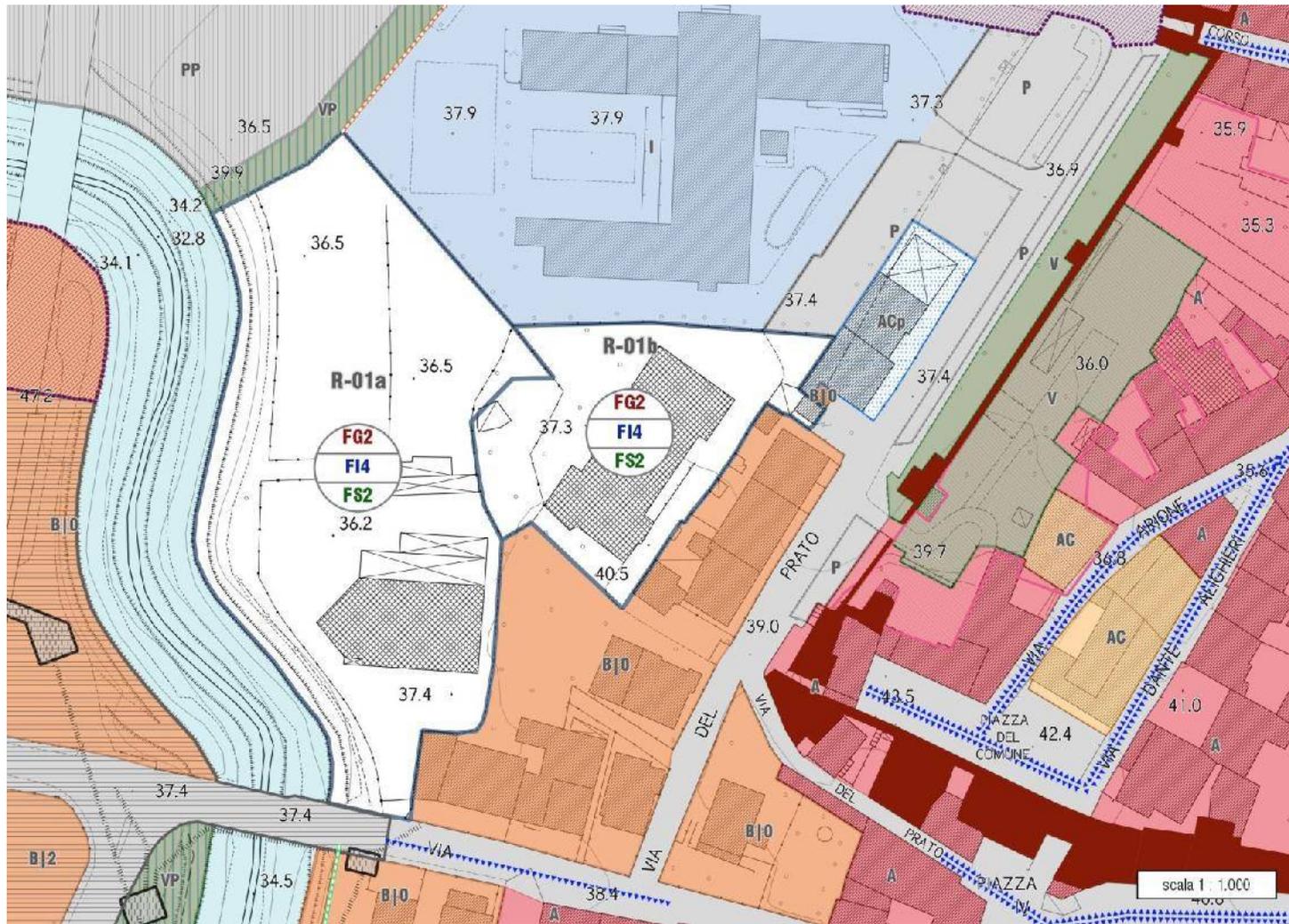
*b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*

*1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;*

*2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.*

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,05 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,55 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

Nel caso si opti per l'intervento di "trasformazione conservativa" (comprendente mutamento di destinazione d'uso con destinazione a residenza) si dovrà comunque operare nel rispetto dell'articolo 12, comma 7 della L.R. n. 41/2018.



R-02   Stagno-ex fornace	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	H-Stagno
UTOE	2 - Stagno
VINCOLI	Siti interessati da bonifica FI-337
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TPS-1 tessuto a proliferazione produttiva lineare Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesaggistica; riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica; provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area produttiva formata da un ex fornace e un ex discarica, ormai in stato di disuso, individuata all'interno del PS come Area critica 5, con degrado urbanistico e socio-economico. È localizzata tra l'asta del fiume Arno e del torrente Vingone, nel territorio urbanizzato prospiciente il parco fluviale dell'Arno. In gran parte è classificata come sito interessato a procedimento di bonifica ai sensi del decreto legislativo 152/2006 codice regionale FI337-Discarica eredi Guido Carlini. La parte in adiacenza all'edificio della Fornace è interessata ad un piano di chiusura e ripristino e gestione post-operativa della discarica approvato dalla Provincia di Firenze con atto dirigenziale n.206 del 16/01/2014, mai eseguito. L'area rimanente esterna alla discarica, non completamente perimetrata all'interno dell'area soggetta a bonifica, è stata oggetto di un'ordinanza di attivazione di procedura di bonifica di cui all'art.242 del decreto legislativo 152/2006 con Atto dirigenziale 3269 del 30/08/2011 mai eseguita.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Mantenimento dell'area e dei suoi manufatti, finalizzato allo svolgimento delle procedure di bonifica collegate agli usi succedutesi nel tempo.
TIPO DI INTERVENTO	Conservazione (C) senza cambio di destinazione d'uso
DISCIPLINE TRANSITORIE	Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.  Ad attuazione avvenuta sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.  Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.



 ambito di trasformazione

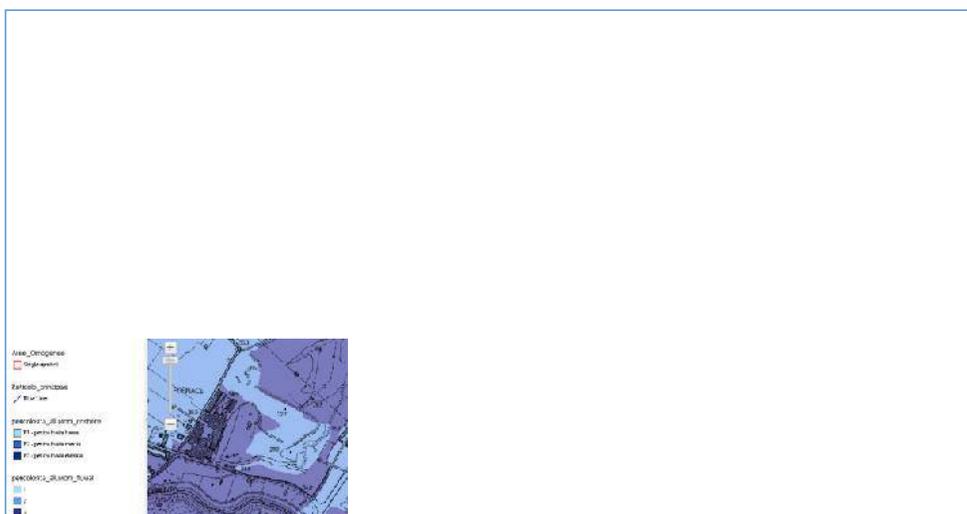
 limite territorio urbanizzato

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
INTERVENTO – Area R_02	LOCALITA': Stagno ex fornace - Capoluogo
SCHEDA DI FATTIBILITA' R_02 Tavola H di "Carta Assetto del Territorio"	DESTINAZIONI D'USO: Destinazione a proliferazione produttiva lineare.
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (art. 47.1 delle NTA).	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna) e terreni di riporto e/o manomissione antropica (h).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area pianeggiante stabile per posizione con trascorse manomissioni da attività antropica (scavi e riporti).	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è collocato nel fondovalle in sinistra idraulica del F. Arno ed in destra del Torrente Vingone. A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4. Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a <b>39,15</b> m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 34,20/35,30 m.s.l.m. (quote desunta da cartografia Lidar).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) nel settore in cui sono presenti i fabbricati ed i relativi resede; classe di pericolosità geologica elevata (G.3) nei settori oggetto di trascorse manomissioni antropiche.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z17 e Z30 (coltri di materiali alluvionali e/o di riporto costituenti copertura con spessore che arriva fino a 50,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (media).	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale una vasta porzione del comparto risulta mappata in classe di pericolosità P<sub>3</sub> (pericolosità da alluvione elevata) esondabile per tempo di ritorno 30 anni con altri vasti settore in classe P<sub>2</sub> (pericolosità da alluvione media – comunque esondabile per tempo di ritorno T 200 anni). Tale dato può essere influenzato dalle momentanee situazioni dello stato di consistenza dei riporti e zone escavate in fase delle attività antropiche svolte con continuità temporale sull'area in esame. Si ritiene confacente per l'intero comparto l'attribuzione della classe di pericolosità da PGRA P<sub>3</sub> in sintonia con i dati areali desunti dalla recente modellazioni quantitative.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P<sub>3</sub>:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>3</sub>, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento di **esclusivo carattere conservativo** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.3 (solo in caso di interventi di consolidamento strutturale sugli esistenti edifici) geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

L'intervento di esclusivo carattere conservativo senza variazione di destinazione d'uso risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico ai sensi dei contenuti della L.R. n. 41/2018, artt. 12 e 8, che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

*1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai*

*commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

*2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.*

*4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).*

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

#### Art. 8

##### Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR<sub>2</sub>:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

**c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;**

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

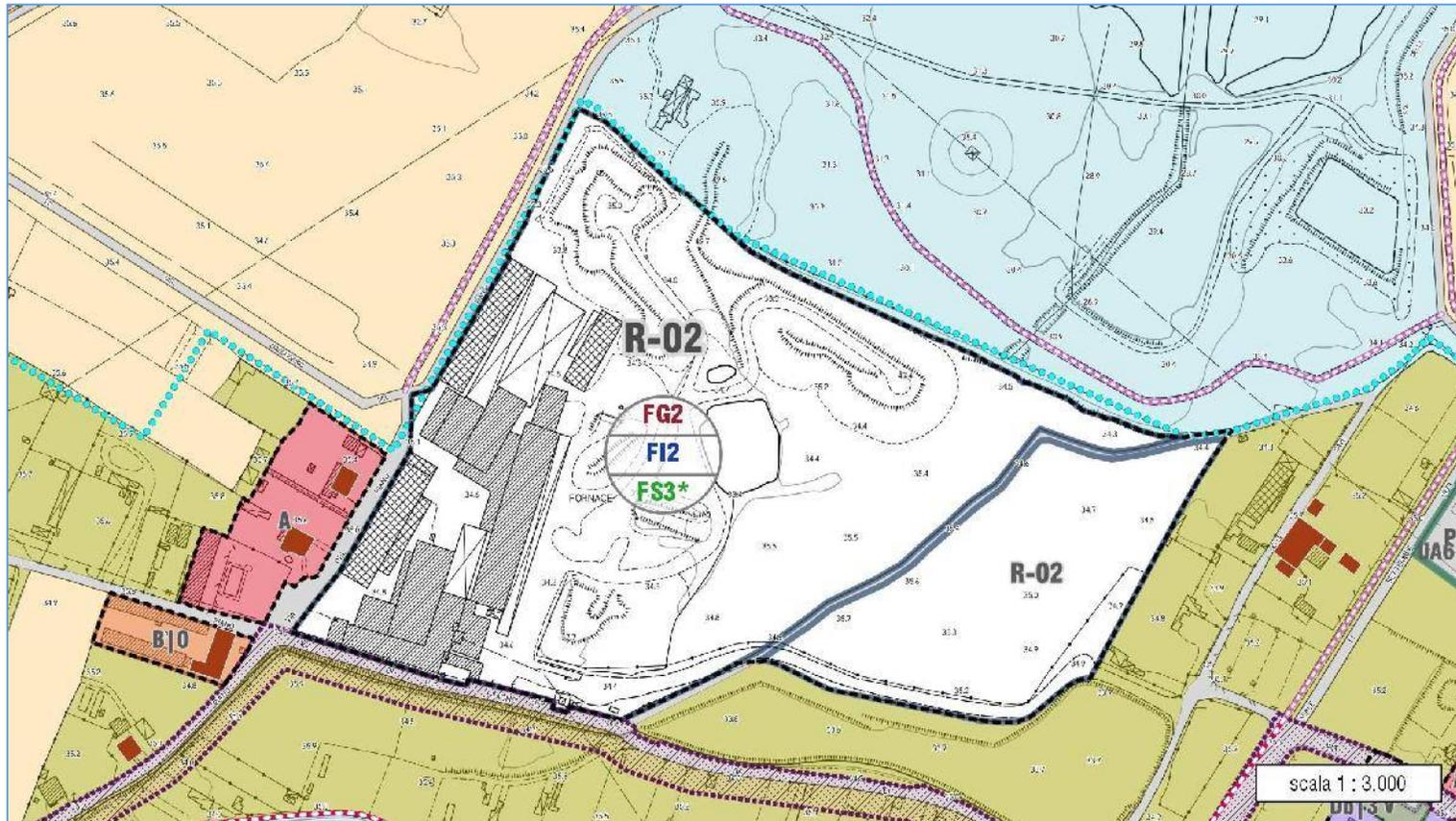
3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Indicazioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Pur prevedendo la previsione urbanistica possibilità di intervento limitata a "intervento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (art. 47.1 delle NTA)" si ricorda che il battente duecentennale nell'are risulta pari a 39,15 m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 34,20/35,30 m.s.l.m. . Inoltre, in virtù della possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni non sono realizzabili locali interrati e/o seminterrati.

**Commentato [EL3]:** Parere Genio Civile



R-03   ex TIB-manifattura	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	H-Stagno
UTOE	1- Capoluogo
VINCOLI	
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR6 -A – a tipologie miste Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi; attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo; ridefinire la struttura ordinatrice ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
DESCRIZIONE AREA	Per la sua collocazione fra il Torrente Vignone e il Borro della Guardiana, l'area presenta notevoli criticità dal punto di vista del rischio idraulico. Il complesso produttivo si colloca in un tessuto urbanizzato particolarmente denso, carente di servizi e costituito da tipologie edilizie e funzioni miste, lungo l'asse urbano, via Livornese, della SS.67; è inoltre individuata dal PS come Area critica 4.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Ridefinire identità urbanistica, formale e funzionale al sistema insediativo e ambientale dell'area, attraverso la sua riqualificazione territoriale ed urbanistica, il recupero ambientale, al fine di costituire una nuova centralità urbana per funzioni, spazi di relazione e connessioni con il contesto; incrementare e garantire un miglioramento della qualità urbana attraverso il superamento delle criticità esistenti con scelte tecniche adeguate e resilienti e l'incremento degli spazi e delle dotazioni pubbliche.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale (con esclusione dell'uso a.2), commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TScs), ristrutturazione urbanistica (RU), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PA-Piano attuativo
COMPENSAZIONE	Cessione di numero 2 alloggi, realizzazione e cessione del verde pubblico, degli spazi privati ad uso pubblico pubblici interni all'ambito e sistemazione del percorso la pista pedonale e ciclabile in via Nuova Guardiana da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il Piano attuativo deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex manifattura, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> <li>- che gli edifici realizzati presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali;</li> <li>- per la nuova edificazione un orientamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è collocato e un disegno più articolato dei volumi che favorisca il mix funzionale;</li> </ul>

Commentato [EL4]: Osservazione 23.13,23.15

Commentato [EL5]: Osservazione 45

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'altezza degli edifici deve allinearsi al contesto e comunque non deve compromettere i varchi e le visuali verso l'ambito fluviale e il territorio aperto;</li> <li>- la realizzazione di un nuovo fronte urbano lungo via Livornese nell'ambito della sua riqualificazione (anche in funzione dell'adeguamento della viabilità esistente del capoluogo) e lungo via Nuova Guardiania finalizzato ad una maggiore relazione con il contesto fluviale, nell'ottica della strategia di sostegno all'abitabilità urbana;</li> <li>- prevedere una gerarchizzazione e funzionalizzazione del sistema della rete di distribuzione interna e degli spazi aperti anche tenendo conto degli aspetti percettivi del paesaggio limitrofo;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e fluviale prossimo;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici che non deve essere frazionato in spazi privati ma in continuità fisica e funzionale con il verde pubblico, tramite un progetto complessivo che definisca un'immagine unitaria e qualificata anche attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, etc.);</li> <li>- la realizzazione e cessione <u>ad uso pubblico</u> di un verde pubblico che accolga attività ricreative mantenendo il carattere di naturalità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea, evitando l'utilizzo di specie ornamentali, fruibile attraverso un sistema di connessioni in un'ottica di percorrenza protetta e di continuità con i servizi esistenti e previsti;</li> <li>- la ricostituzione delle relazioni fra tessuto urbanizzato e ambito fluviale anche attraverso la sistemazione e completamento del percorso pedonale e ciclabile lungo Via Nuova Guardiania, con il mantenimento della permeabilità verso via di Vittorio, nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B<sub>1</sub>) per le parti private <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</b></li> <li>- <b>la disciplina</b> della viabilità carrabile esistente, dei parcheggi esistenti, del verde pubblico esistente, dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti per le parti ad essi destinate.</li> </ul> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti non residenziali di consolidamento (D<sub>b1</sub>).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	9.572
SE mq	5.500
NP	3 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici
N.ALLOGGI	30 alloggi

**Commentato [EL6]:** Osservazione 45



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  verde pubblico                          |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  percorso pedonale e ciclabile esistente |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area R\_o3**

**LOCALITA':** Ex TIB – manifattura - Capoluogo

**SCHEDA DI FATTIBILITA' R\_o3**

**DESTINAZIONI D'USO:**

Tavola H di "Carta Assetto del Territorio"

Destinazione a uso residenziale, servizi/direzionale

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

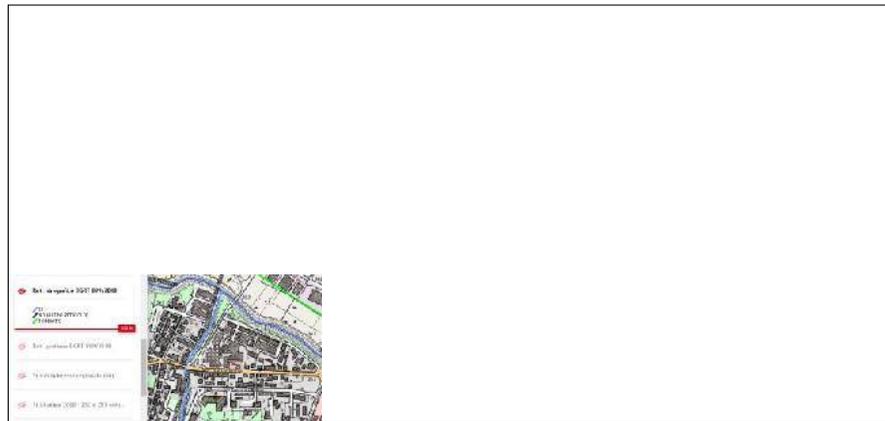
Intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante PUC.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico e risulta stabile per posizione.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** il comparto è collocato in destra idraulica del Borro della Guardiania ed in sinistra del Torrente Vingone entrambe censiti nel reticolo idrografico regionale.



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **39,50** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 35,40/36,20 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar) con un battente di circa 4,10/3,30 m di altezza.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

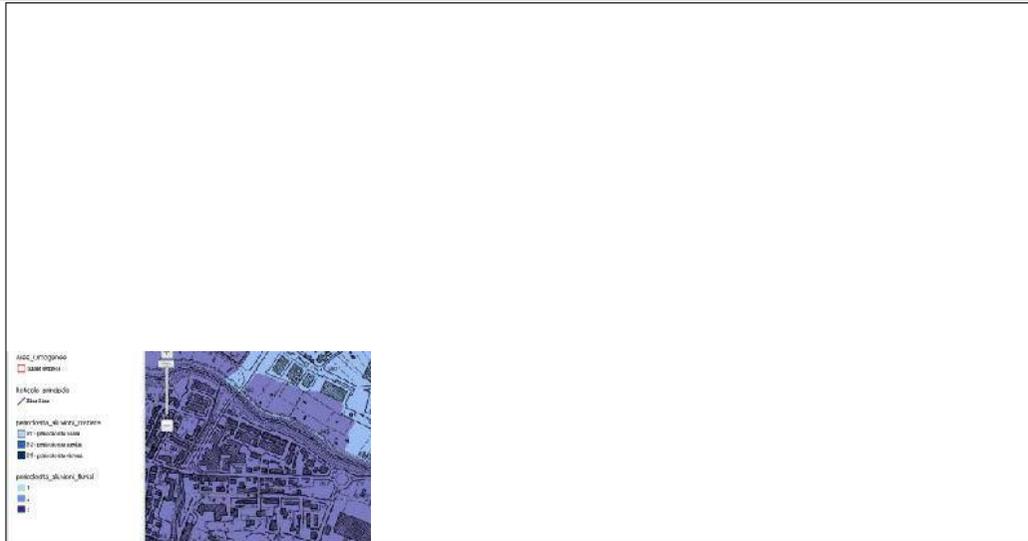
- Z16 (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;
- Z17 (coltre di materiali alluvionali di copertura con spessore che arriva fino a 50,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata in classe di pericolosità P3 (pericolosità da alluvione elevata) esondabile per tempo di ritorno 30 anni.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P3:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 **sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico**, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:
  - a) ..... Omissis .....
  - b) ..... Omissis .....
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
- b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- c) **le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica Fl.4, sismica FS.3 e geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del

sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.  
In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articoli n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

- 1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*
- 2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è **realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)**. Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*Art. 8*

*Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

- 1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:*
  - a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
  - b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
  - c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;***
  - d) interventi di difesa locale.*
- 2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:*
  - a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;*
  - b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*
    - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;*

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

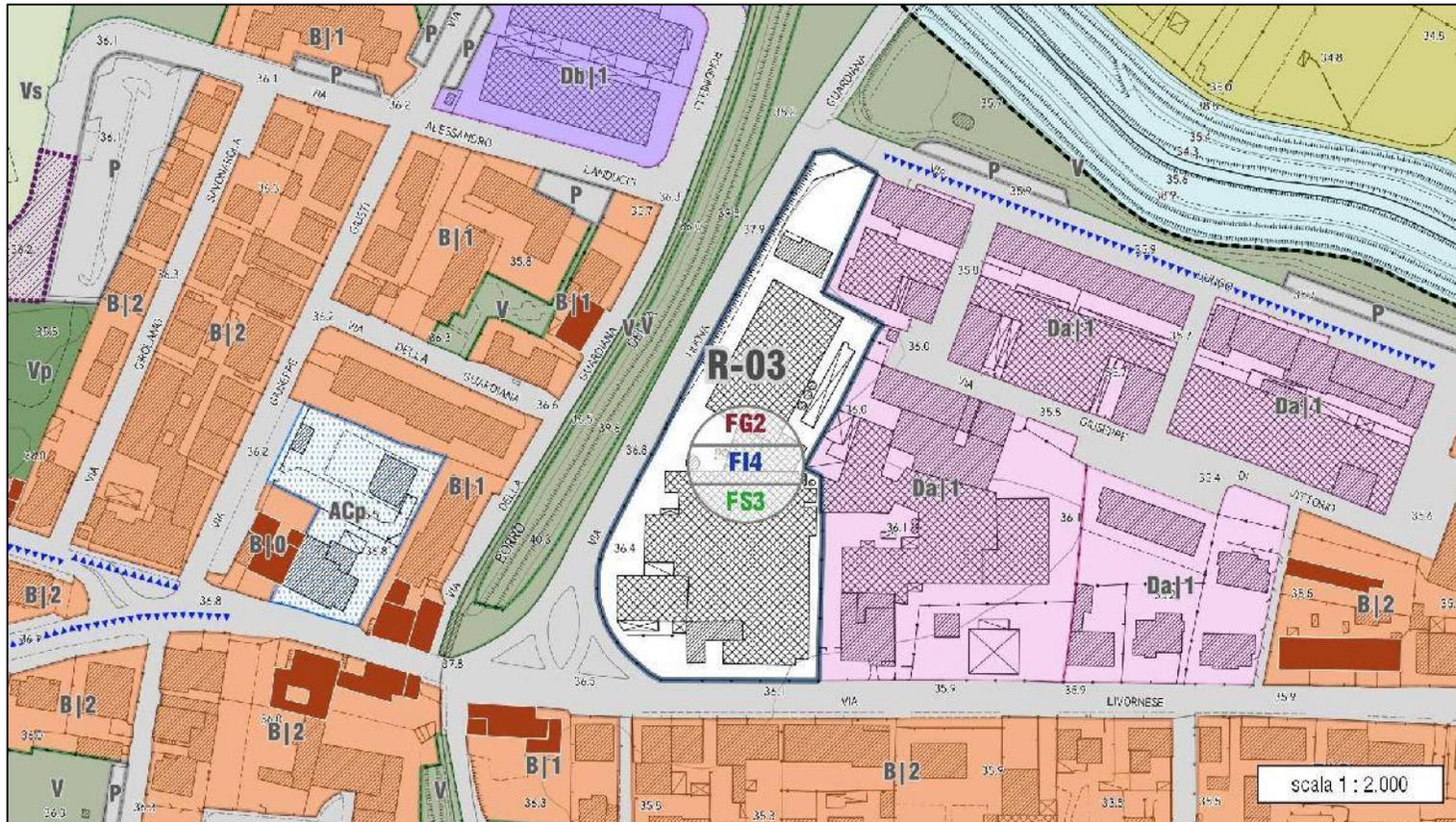
Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,00 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,50 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

In virtù della possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni non sono realizzabili locali interrati e/o seminterrati.

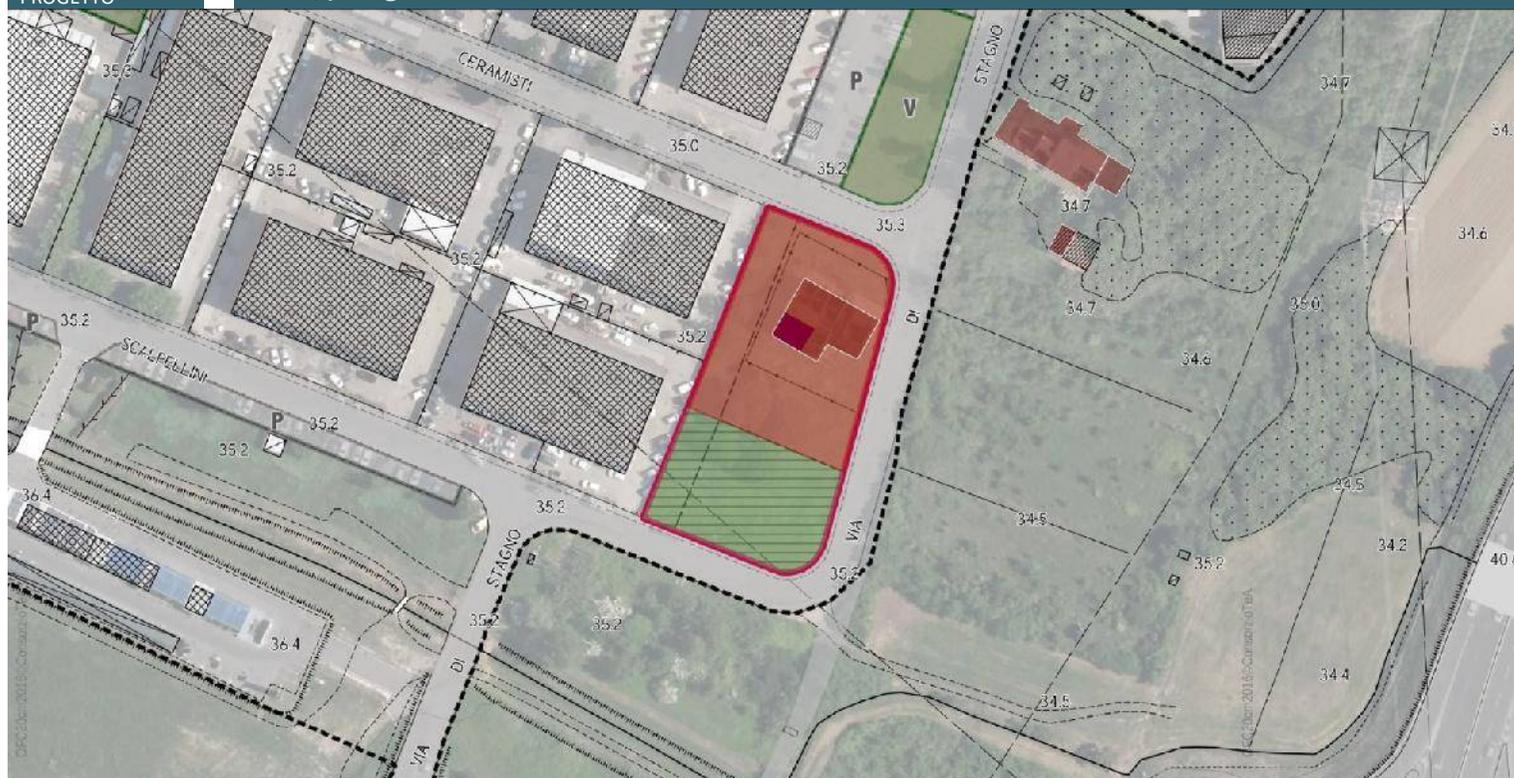
Si ricorda dover mantenere una fascia di larghezza di 10,0 ml, misurata dal ciglio di sponda in destra idraulica del Borro della Guardiania, libera da qualsivoglia nuova costruzione e/o modifica morfologica che possa sottrarre volumetria alla libera esondazione delle acque.

**Commentato [EL7]:** Parere Genio Civile



R-04   Stagno-ex casa colonica	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	I-Capannuccia
UTOE	2-Stagno
VINCOLI	
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TPS <sub>1</sub> - B - a proliferazione produttiva lineare Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
DESCRIZIONE AREA	L'area si colloca al margine del tessuto produttivo di Stagno in un lotto prospiciente il territorio rurale dalla quale è separata mediante via di Stagno, in una zona carente di aree e dotazioni a servizio dell'area produttiva e dell'immediato contesto. Nel comparto è presente un edificio rurale di interesse storico, attualmente in condizioni di grave degrado strutturale e ambientale.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualficazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni e introdurre dotazioni urbane a servizio dell'area produttiva;
FUNZIONI AMMESSE	Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4), direzionale e di servizio (con esclusione degli usi e.6, e.8) e turistico-ricettivo
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TS), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione di parcheggio pubblico in Via dei Ceramisti (PPC-R04) da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità di mantenere la porzione più alta dell'edificio ("torre") di interesse storico, previa verifica di fattibilità strutturale, quale elemento testimoniale della precedente attività agricola; il nuovo intervento deve essere realizzato in aderenza con tipologia, materiali e finiture differenziati e portare ad un organismo edilizio individualmente riconoscibile e rispettoso delle caratteristiche architettoniche, formali e stilistiche della porzione storica mantenuta;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che gli edifici realizzati presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'edificio, per forma, materiali, finiture e cromie, per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio limitrofo;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio rurale prossimo;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- la realizzazione di parcheggio pubblico su via dei Ceramisti, da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente non residenziali di consolidamento (Da1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente non residenziali di consolidamento (Da1).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	3.311
SE mq	800 in caso di demolizione totale 1200 in caso di mantenimento della "torre" lato a sud ovest dell'edificio (comprensivi della SE della parte mantenuta)
NP	2 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici

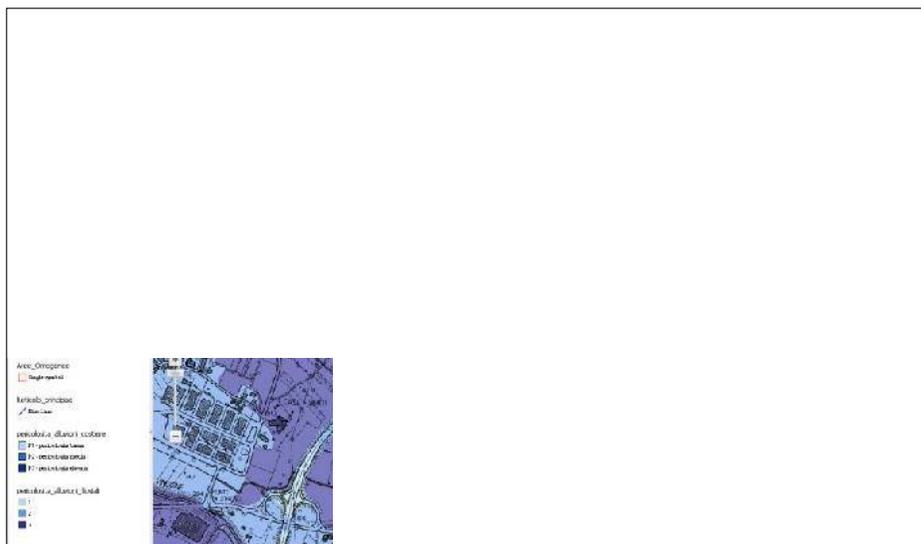


-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  torre
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_o4</b>	<b>LOCALITA':</b> Stagno ex casa colonica - Capoluogo
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_o4</b> Tavola I di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a commerciale, servizi, direzionale e ricettivo.
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento di trasformazione sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area pianeggiante stabile per posizione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è collocato nel fondovalle in sinistra idraulica del F. Arno ed in destra del Torrente Vingone. A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4. Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a <b>39,15</b> m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 35,20/35,30 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar) con un battente di circa 3,85/3,95 metri.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z17 (coltre di materiali alluvionali di copertura con spessore che arriva fino a 50,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018)..	

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale una vasta porzione del comparto risulta mappata in classe di pericolosità P2 (pericolosità da alluvione media – comunque esondabile per tempo di ritorno T 200 anni).



Si riportano di seguito passaggi salienti della Disciplina del PGRA per le aree classificate in classe P3 e P2:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 **sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico**, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, ecc:

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione di interventi nelle aree P3.

#### *Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

#### *Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

**g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento di esclusivo carattere conservativo si indicano classe di fattibilità idraulica FI.4, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e

velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 12, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

Art. 12

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

*1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai*

*commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

*2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.*

*4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).*

*5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).*

*6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).*

*7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con*

destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

#### Art. 8

##### Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR<sub>2</sub>:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate

previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione

della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni

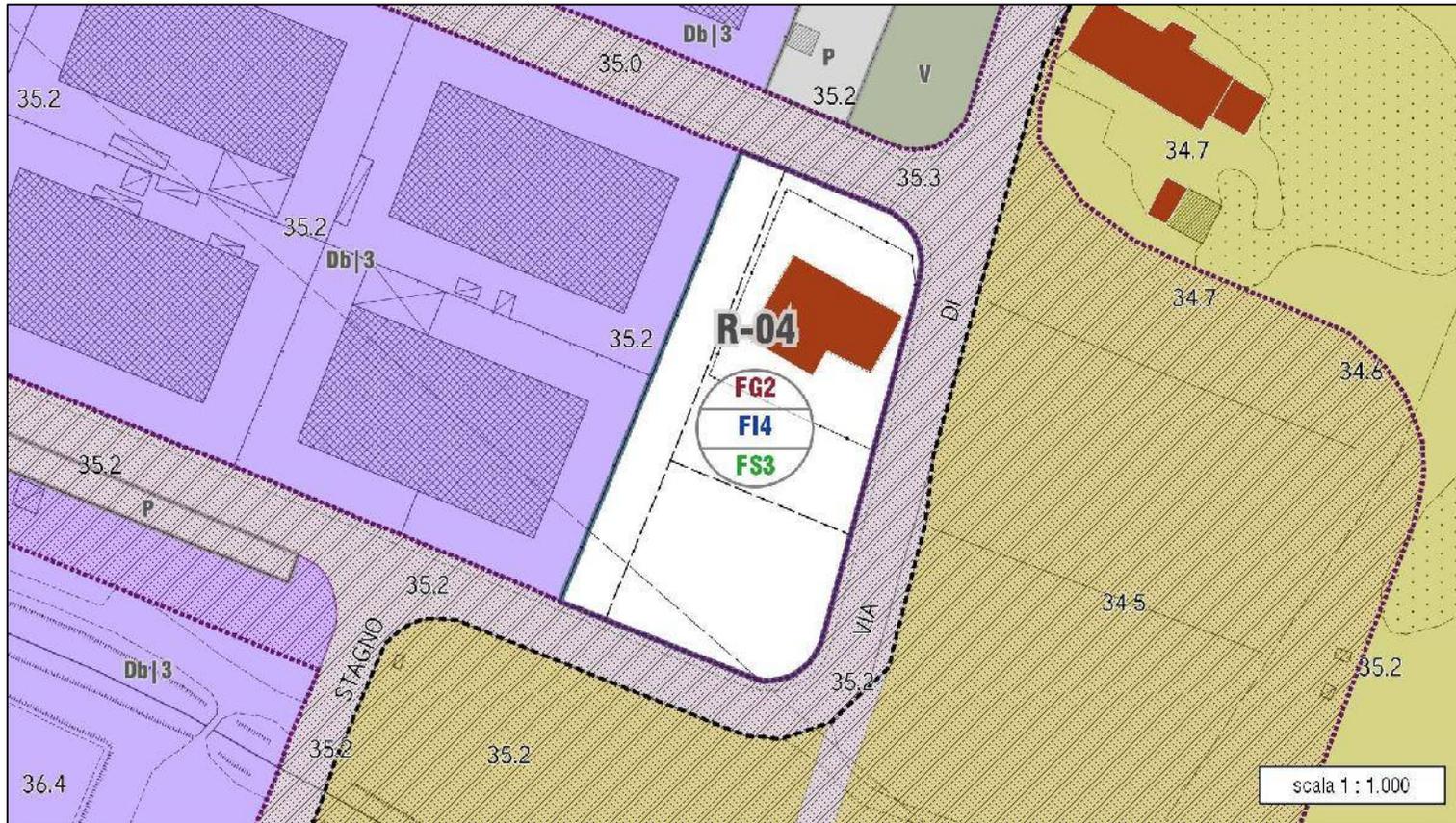
urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Commentato [EL8]: Parere Genio Civile

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 39,65 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,15 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

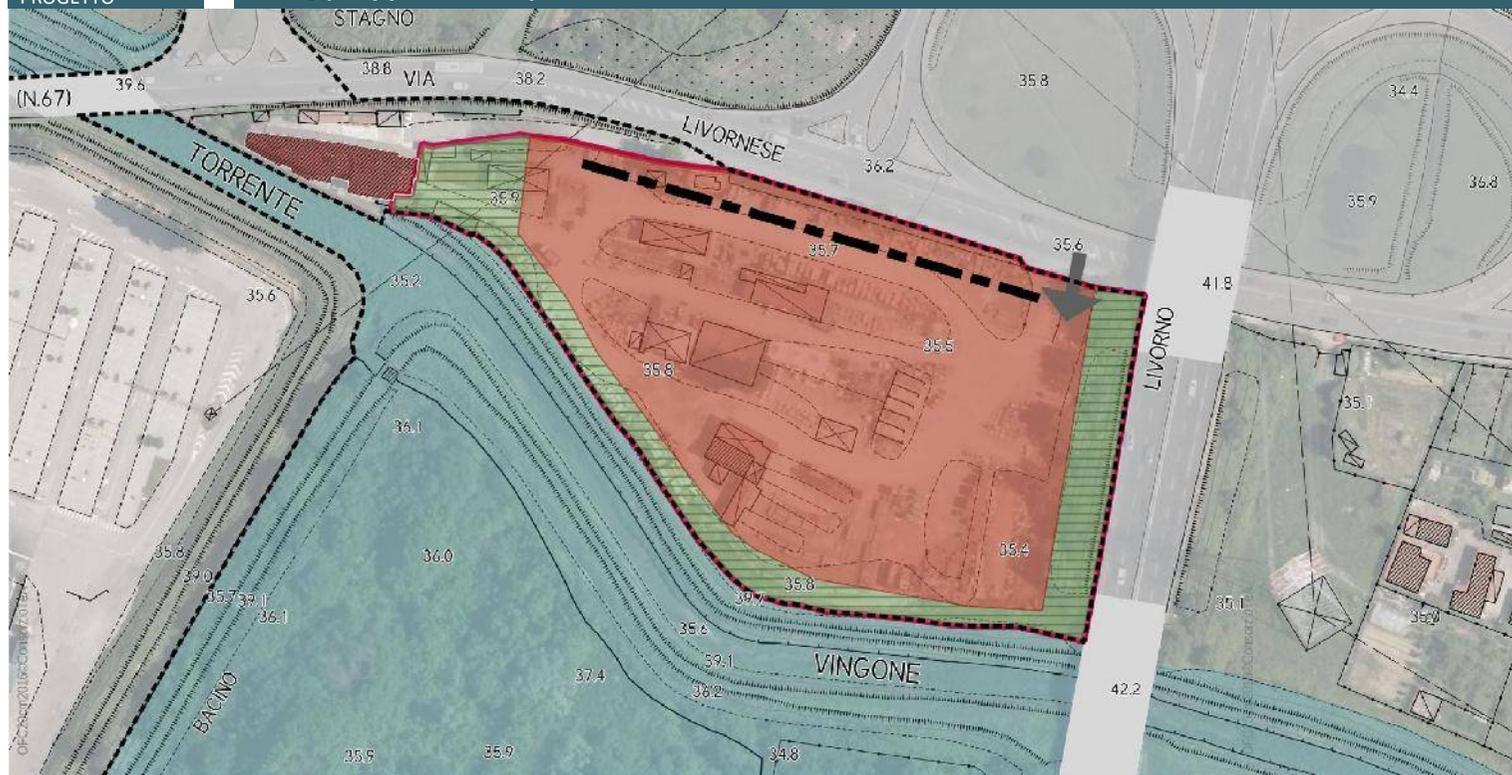
In virtù della possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni non sono realizzabili nuovi locali interrati e/o seminterrati.



	R-05   Cappannuccia-produzione vendita materiali edili
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	1-Capannuccia
UTOE	2-Stagno
VINCOLI	Sito di interesse a bonifica FI-1065
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TPS <sub>1</sub> -D- a proliferazione lineare Prevedere la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale con eventuale sperimentazione di produzione di energie rinnovabili
DESCRIZIONE AREA	L'area di intervento è attualmente adibita a deposito e vendita di materiali edili e si colloca all'ingresso del centro abitato di Lastra. Ha accesso diretto dalla SS 67- Via Livornese ad alto scorrimento, di fronte allo svincolo di collegamento alla S.G.C. Firenze Pisa Livorno. Il margine sud è delimitato dall'argine fluviale del Torrente Vingone, quello est dal terrapieno della S.G.C. Fi-Pi-Li e ad ovest da un edificio di interesse storico.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale dell'insediamento commerciale mediante una complessiva riorganizzazione che ne migliori qualificandolo l'impatto urbano. La trasformazione ha il compito di qualificare l'area e migliorare la qualità del suo contesto mettendola in connessione con la parte urbana e con quella ad alto grado di naturalità, lungo l'argine del Vingone.
FUNZIONI AMMESSE	Industriale e artigianale (limitatamente agli usi b.1, b.2), Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.2, c.3), commerciale all'ingrosso e depositi (non alimentare)
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione conservativa (TC), trasformazione sostitutiva (TSc <sub>b</sub> ), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme e cessione e realizzazione del marciapiede lungo via Livornese
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulteriori indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla bonifica FI-1065, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> </ul>

Commentato [EL9]: Osservazione 23.13,23.15

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che gli edifici realizzati presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali nonché avere la copertura piana;</li> <li>- la trasparenza idraulica dei manufatti complementari, da realizzare in forma di tettoie integrate con apparati per la produzione di energie rinnovali;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità compatibilmente con il livello di elevata vulnerabilità degli acquiferi e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area dalle colline;</li> <li>- un'opportuna schermatura dell'attività sul fronte lungo strada anche attraverso l'utilizzo di elementi arborei ed arbustivi, che concili la necessità di schermare l'attività retrostante con quella di perseguire una discontinuità morfologica e materica finalizzata ad evitare l'effetto di macro-barriera visiva verso le colline;</li> <li>- il mantenimento e/o ricostituzione della fascia di verde esistente sul lato S.C.G Fi-Pi-Li;</li> <li>- la realizzazione di un filtro verde, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, quale elemento di transizione sulla parte del comparto che confina con il fiume, con l'attenzione di adattarlo alla naturalità dei luoghi;</li> <li>- la realizzazione di una area verde di rispetto al confine con il resede del limitrofo edificio di interesse storico (esterno al comparto);</li> <li>- uno spazio sufficiente sul fronte lungo strada, per un'adeguata sistemazione del marciapiede e di un eventuale percorso pedo-ciclabile da concordare con gli uffici comunali competenti.</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti non residenziali di consolidamento (Db 1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti non residenziali di consolidamento e rinnovamento (Db 2).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	13.460
SE mq	750
MANUFATTI COMPLEMENTARI mq	1450
NP	2 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  accesso carrabile          |  allineamento |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  unità di interesse storico |  |

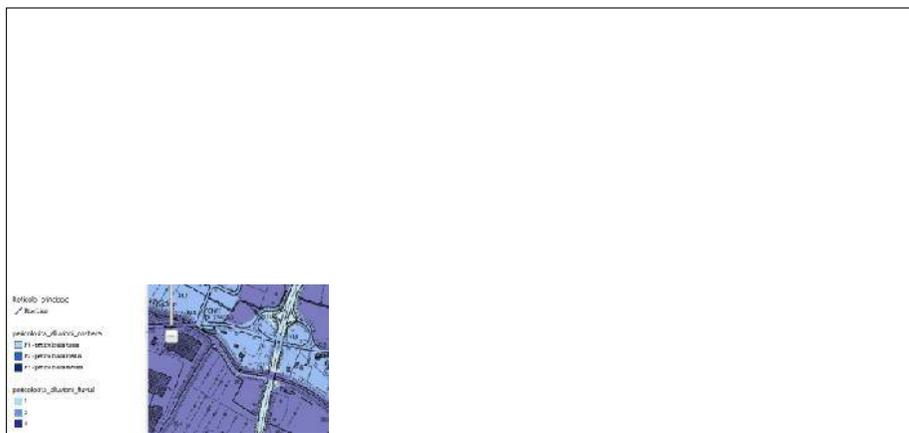
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
INTERVENTO – Area R_05	LOCALITA': Capannuccia - Capoluogo
SCHEDA DI FATTIBILITA' R_05	DESTINAZIONI D'USO:
Tavola I di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a commerciale per produzione e vendita di materiali edili
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento di trasformazione conservativa e sostitutiva da attuarsi mediante PUC con 6750 mq di Superficie Edificabile e 1450 mq di manufatti complementari ("tettoie").	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area pianeggiante stabile per posizione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è collocato in una zona di basso morfologico, di forma sub triangolare, circondata sui tre lati dal rilevato arginale del Torrente Vingone (sul lato sud); dal rilevato stradale della viabilità di grande comunicazione FI-PI-LI; dal rilevato stradale della Via Livornese- S. n. 67 Tosco Romagnola.	
Tale configurazione di lotto in situazione di basso morfologico (quote piano campagna poste a circa 35,60/35,80 m.s.l.m.) rispetto alle circostanti: arginatura del Vingone (39,50 m.s.l.m.), via Livornese (38,80-39,60 m.s.l.m.) e strada di grande comunicazione FI-PI-LI (41,80 m.s.l.m.) risulta tale da contenere i materiali edile nel caso vengano trascinati in "carico flottante" in caso di esondazione, limitandoli e contenendoli all'interno del lotto stesso.	
A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4.	
Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a <b>39,70</b> m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 35,60/35,80 m.s.l.m. (quote desunta da cartografia Lidar).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z30 (coltre di materiali alluvionali di copertura e riporti antropici con spessore che arriva fino a 50,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.	

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018) per la quasi totalità del comparto, con un settore occidentale in classe I.3 (elevata).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale una vasta porzione del comparto risulta mappata in classe di pericolosità P2 (pericolosità da alluvione media – comunque esondabile per tempo di ritorno T 200 anni).



Si riportano di seguito passaggi salienti della Disciplina del PGRA per le aree classificate in classe P3 e P2:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, ecc:

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione di interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**FATTIBILITÀ:** per l'intervento di esclusivo carattere conservativo si indicano classe di fattibilità idraulica FI.4, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti

del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 12, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

Art. 12

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai*

*commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

2. ***Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.***

3. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.*

4. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).*

5. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).*

6. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).*

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

#### Art. 8

##### Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR<sub>2</sub>:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

**c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;**

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate

previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

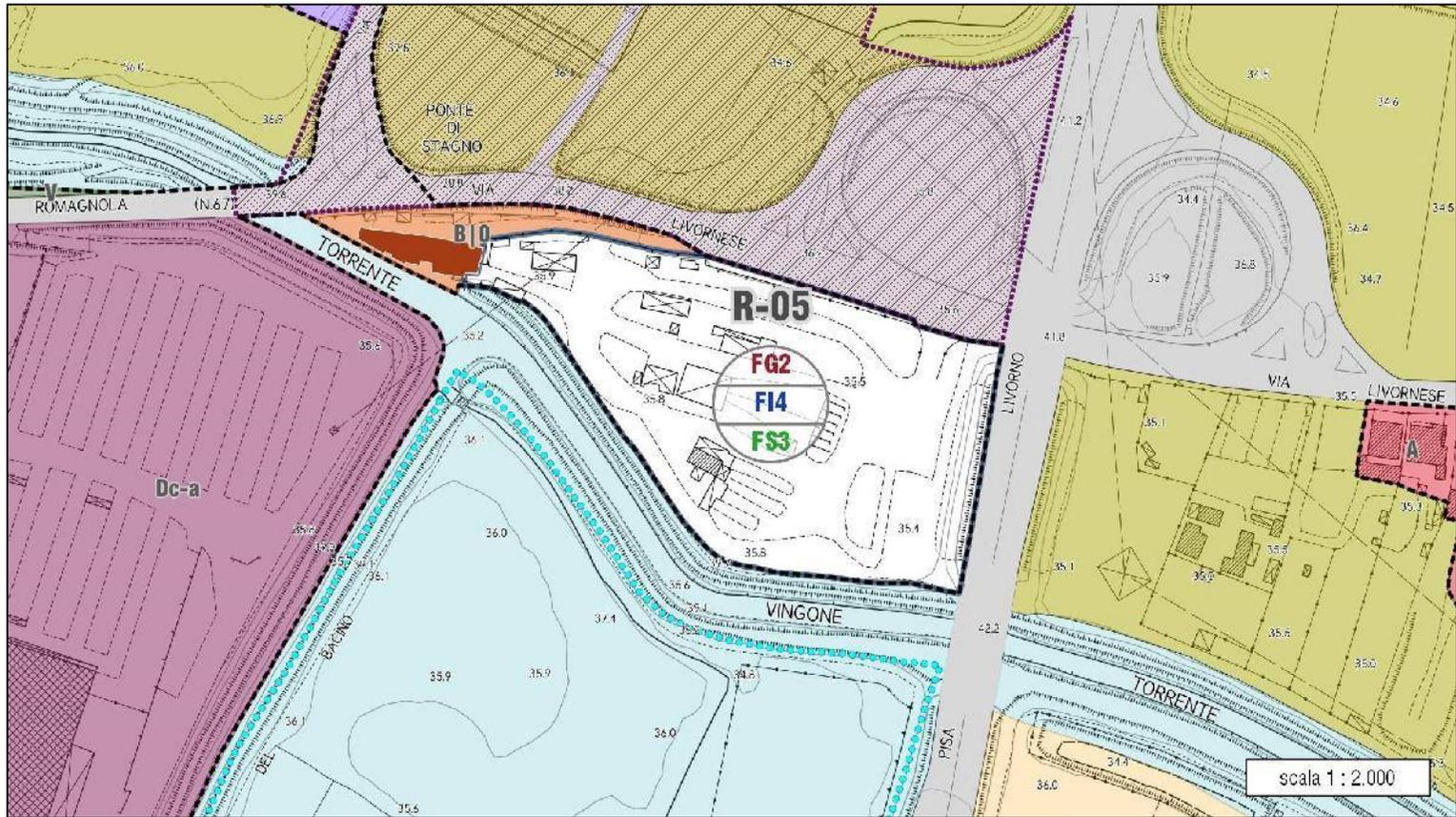
4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,20 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,70 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

In virtù della possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni non sono realizzabili locali interrati e/o seminterrati.

**Commentato [EL10]:** Parere Genio Civile



R-06 | Loc. Macelli - ex manifattura di ceramiche

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967); intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici; ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR9 -A- reticolare o diffuso Riqualificazione dell'area e garantire permeabilità e fruizione da e verso la città storica e da e verso l'ambito perifluviale; progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	L'area si trova tra il Borro Rimaggio e via Armando Diaz, penetrante di accesso verso il tessuto storico di Lastra a Signa. Il comparto è quasi completamente occupato dall'edificio della vecchia fabbrica di ceramiche e dai suoi manufatti complementari, attualmente in stato abbandono. L'area ricade lungo il margine orientale dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Rigenerazione del tessuto insediativo preesistente in stato di degrado e abbandono nell'ambito di una riqualificazione architettonica da attivare attraverso la sostituzione dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo e di ridisegnare un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano e fluviale attraverso previsioni di valorizzazione dell'area lungo il fiume (connessioni) e definizione di un nuovo fronte urbano lungo la via A.Diaz
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.6, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TScb), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	realizzazione e cessione ad uso pubblico di percorso lungo l'area ad elevato grado di naturalità da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire:

Commentato [EL11]: Osservazione 42

Commentato [EL12]: Osservazione 23.13,23.15

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex manifattura di ceramiche, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> <li>- la tutela e valorizzazione delle ceramiche presenti nella facciata della ex manifattura, attraverso una ricollocazione adeguata, quale simbolo testimoniale dell'attività pregressa;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento nel rispetto degli orientamenti e allineamenti del tessuto insediativo e degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico di riferimento;</li> <li>- la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscala, per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto degli elementi valoriali delle emergenze storiche e dell'ambito fluviale limitrofi;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area fluviale;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale al fine di minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale in qualità di fascia tra insediamento e ambito fluviale a protezione e rafforzamento delle componenti ambientali ed ecosistemiche esistenti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea evitando l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto fluviale;</li> <li>- la realizzazione e cessione ad uso pubblico di un percorso pedonale e ciclabile, che connetta l'area lungo l'argine del Rimaggio, nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo e idonei all'ambiente, non prettamente urbano, in cui si inseriscono;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B o<sup>+</sup>) per le parti private con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</li> <li>- la disciplina dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti per le parti ad essi destinate.</li> </ul> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2)</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	2300
SE mq	1000 (residenziale), 400(direzionale e di servizio limitatamente all'uso e.6)
NP	2
N. ALLOGGI	10



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



allineamento



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



connessioni pedonali e/o ciclabili



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 connessioni pedonali e/o ciclabili

 allineamento

 verde pertinenziale

 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

<b>INTERVENTO – Area R_o6</b>	<b>LOCALITA':</b> Macelli – Ex manifattura di Ceramiche – Ponte a Signa
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_o6</b> Tavole G – H – L di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento di trasformazione sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l' area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è ubicato in destra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018). L'intervento di ricostruzione dovrà comunque prevedere il mantenimento di una fascia di larghezza 10,0 ml misurata dal ciglio di sponda libera da qualsivoglia intervento e/o modifica morfologica alcuna che possa sottrarre volume alla libera esondazione delle acque (in tale fascia sono ammessi soltanto interventi di demolizione senza ricostruzione).	
	

A seguito dello studio di modellazione idrologica idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) limitate porzioni occidentali del comparto (quelle più prossime al Borro di Rimaggio) risultano soggette a magnitudo idraulica molto severa, severa e moderata (ex L.R. n. 41/2018), da valle verso monte, come mostrato in tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la porzione di lotto maggiormente depressa, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **40,45/39,56** m.s.l.m. a fronte di corrispondenti quote del piano campagna del settore inondabile rispettivamente di 40,05/38,36 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar) con un battente di 0,40/1,20 m di altezza.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z3 (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** alle porzioni di fondovalle del comparto sono attribuite classi di pericolosità idraulica elevata I.3 (esondabile per tempo di ritorno 200 anni – alluvione poco frequente) ed alla fascia attigua verso monte classe di pericolosità media I.2. Alla rimanente porzione di comparto, quella di monte, è attribuita classe di pericolosità idraulica I.1 bassa..

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per fasce circa parallele al corso d'acqua, in pericolosità da alluvione elevata P3, media P2, bassa P1 e nella porzione di monte verso Via Diaz non classificata a pericolosità da alluvione, come risulta da stralcio cartografico sotto allegato desunto con accesso al link:

<http://dati.adbarno.it/mapstore/composer?locale=it&mapId=252&configId=175&config=ConfigComposerAdB> effettuato in data 22.03.2019.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P3 e P2:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

- a) ..... Omissis .....
- b) ..... Omissis .....
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità sismica FS.2, geologica FG.2 e idraulica FI.3 nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art 12, comma 2 e 3 in relazione alle disposizioni di cui all'art. 8 comma 1c ella L.R. n. 41/2018 come al dettaglio delle prescrizioni che seguono.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

L'intervento di demolizione e ricostruzione risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articolo n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

1. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*
2. *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, **è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1**, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*Art. 8*

*Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

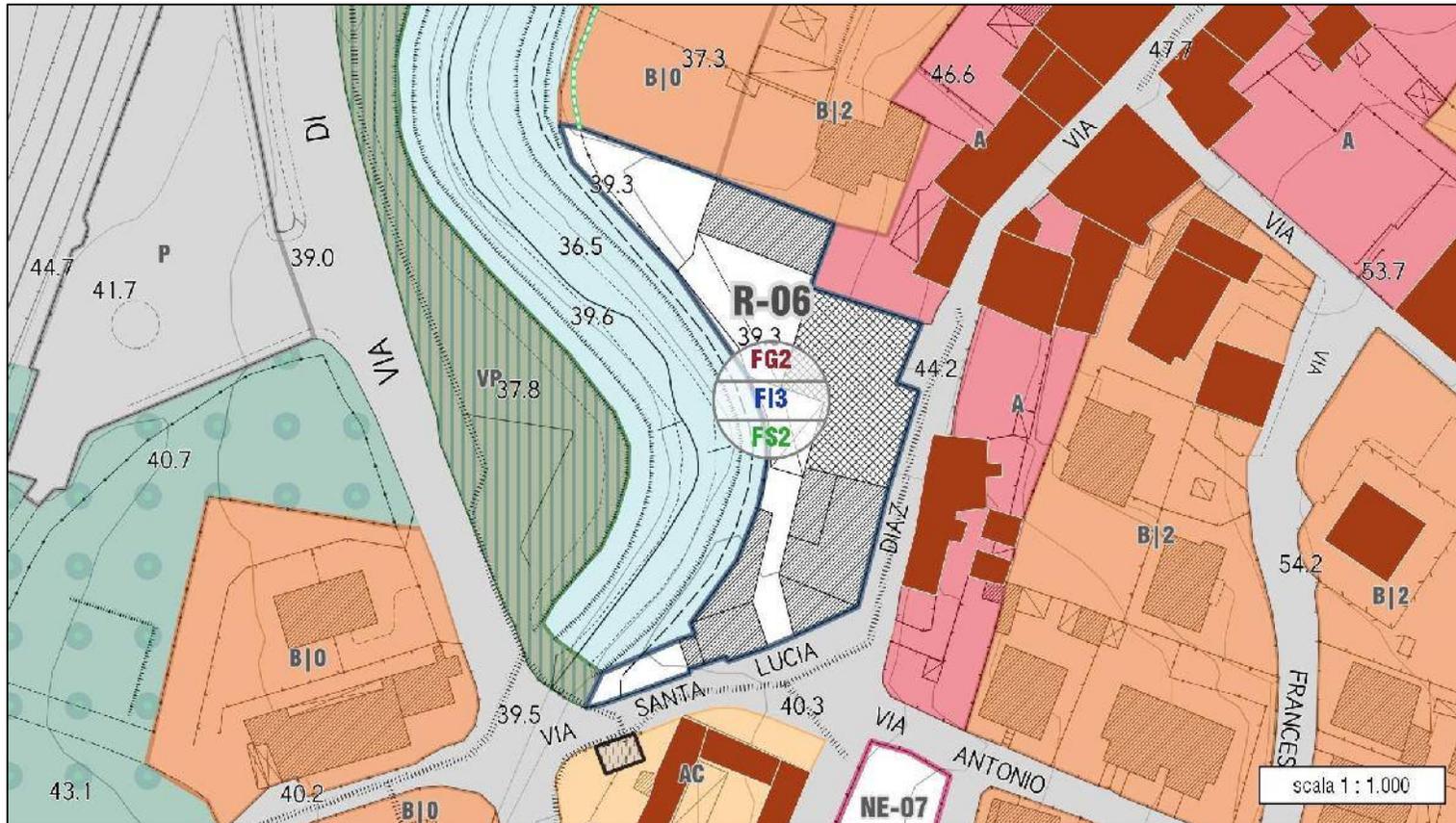
1. *La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR<sub>2</sub>:*
  - a) *opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
  - b) *opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
  - c) ***opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;***
  - d) *interventi di difesa locale.*
2. *Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:*
  - a) *opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;*
  - b) *opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*
    - 1) *nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;*
    - 2) *sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.*

Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,95 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 40,45 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis o con ubicazione dei fabbricati alla quota di sicurezza in relazione all'individuazione degli alti morfologici (impostazione dei fabbricati a "quota naturale" > di 40,95 m.s.l.m.) in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

Si ricorda dover mantenere una fascia di larghezza di 10,0 ml, misurata dal ciglio di sponda in destra idraulica del Borro di Rimaggio, libera da qualsivoglia nuova costruzione e/o modifica morfologica che possa sottrarre volumetria alla libera esondazione delle acque.

**Commentato [EL13]:** Parere Genio Civile

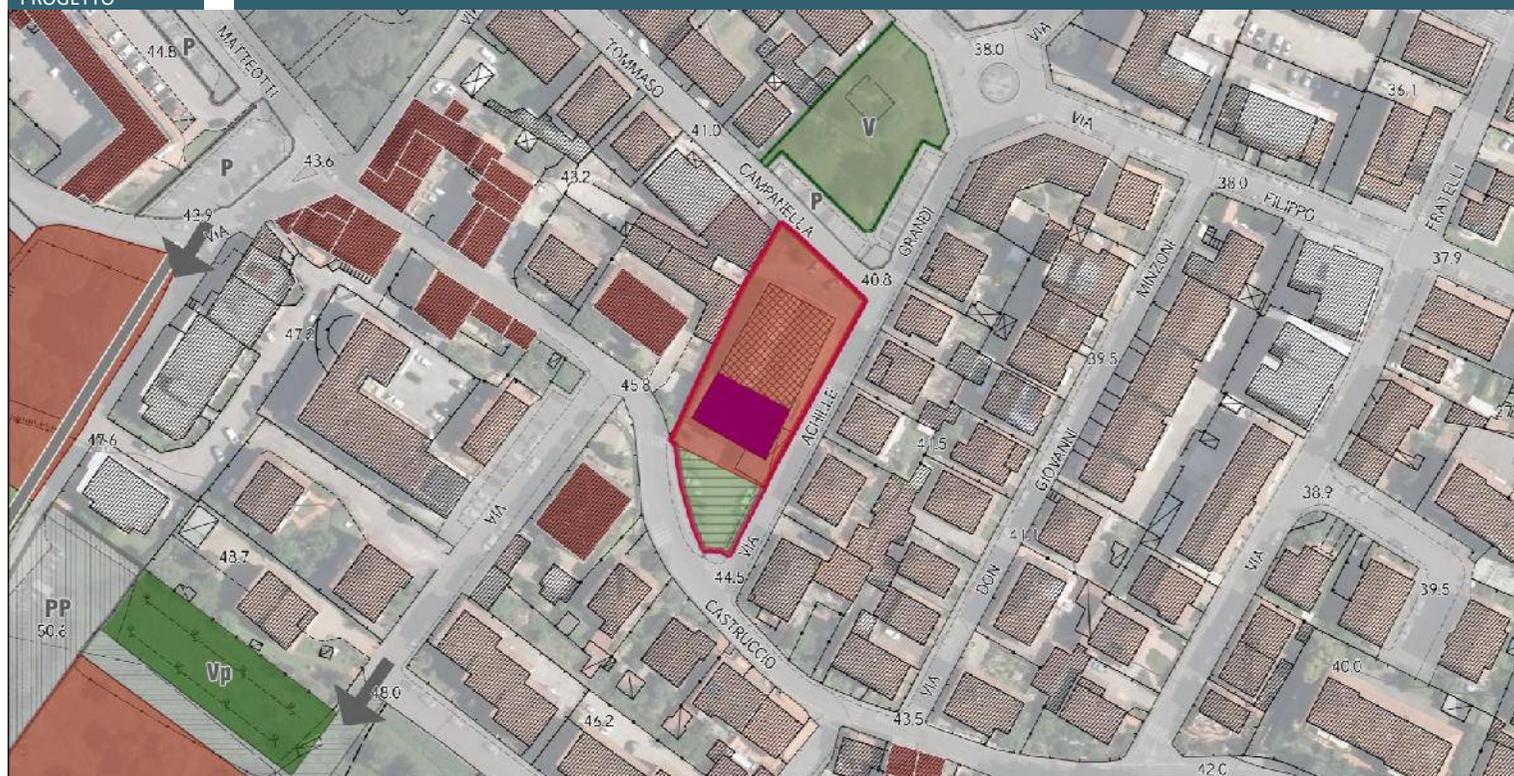


R-07   via Grandi-ex manifattura	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	H-Stagno
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR3 -C- a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità; recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
DESCRIZIONE AREA	L'area, in posizione rialzata rispetto alla strada, è inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale, ed è occupata da un edificio produttivo in gran parte in disuso.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Rigenerazione di tessuto in stato di degrado, sottoutilizzo o abbandono nell'ambito di una riqualificazione architettonica da attivare attraverso la demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TScb), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire:

**Commentato [EL14]:** Osservazione 23.13,23.15

**Commentato [EL15]:** Osservazione 45

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità di mantenere la porzione sud ovest dell'edificio, in riferimento alle attività in essere, e di realizzare il nuovo edificio in continuità, nell'ottica di una riconfigurazione complessiva che interessi anche la parte conservata (materiali, finiture e cromie ecc);</li> <li>- l'integrazione morfologica per forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento in riferimento all'andamento altimetrico del terreno nel rispetto degli orientamenti e allineamenti del tessuto insediativo di riferimento;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio contermini;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano circostante;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale devono essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2)</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1880
SE mq	1500 in caso di demolizione totale 1800 in caso di mantenimento della porzione sud ovest dell'edificio
NP	3



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



porzione sud-ovest



verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_07</b>	<b>LOCALITA':</b> Via Grandi – Capoluogo – ex manifattura
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_07</b> Tavole H - L di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Trasformazione sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area risulta geomorfologicamente stabile.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non risulta interferire con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> il comparto ricade in classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>- Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).</p>	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> classe di pericolosità idraulica media I.2, comunque esente da possibilità di esondazione fino al tempo di ritorno 200 anni.	
<p><b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b></p> <p>Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.</p> <p>Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale il comparto risulta classificato in classe di pericolosità da alluvione P1 (possibilità di esondazione superiore al tempo di ritorno T 200 anni); comunque non soggetta a prescrizione alcuna in materia di salvaguardia da rischio idraulico.</p>	

Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P1:

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.
2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.



*Estratto cartografia PGRA*

**FATTIBILITA':** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.2 e geologica FG.2.

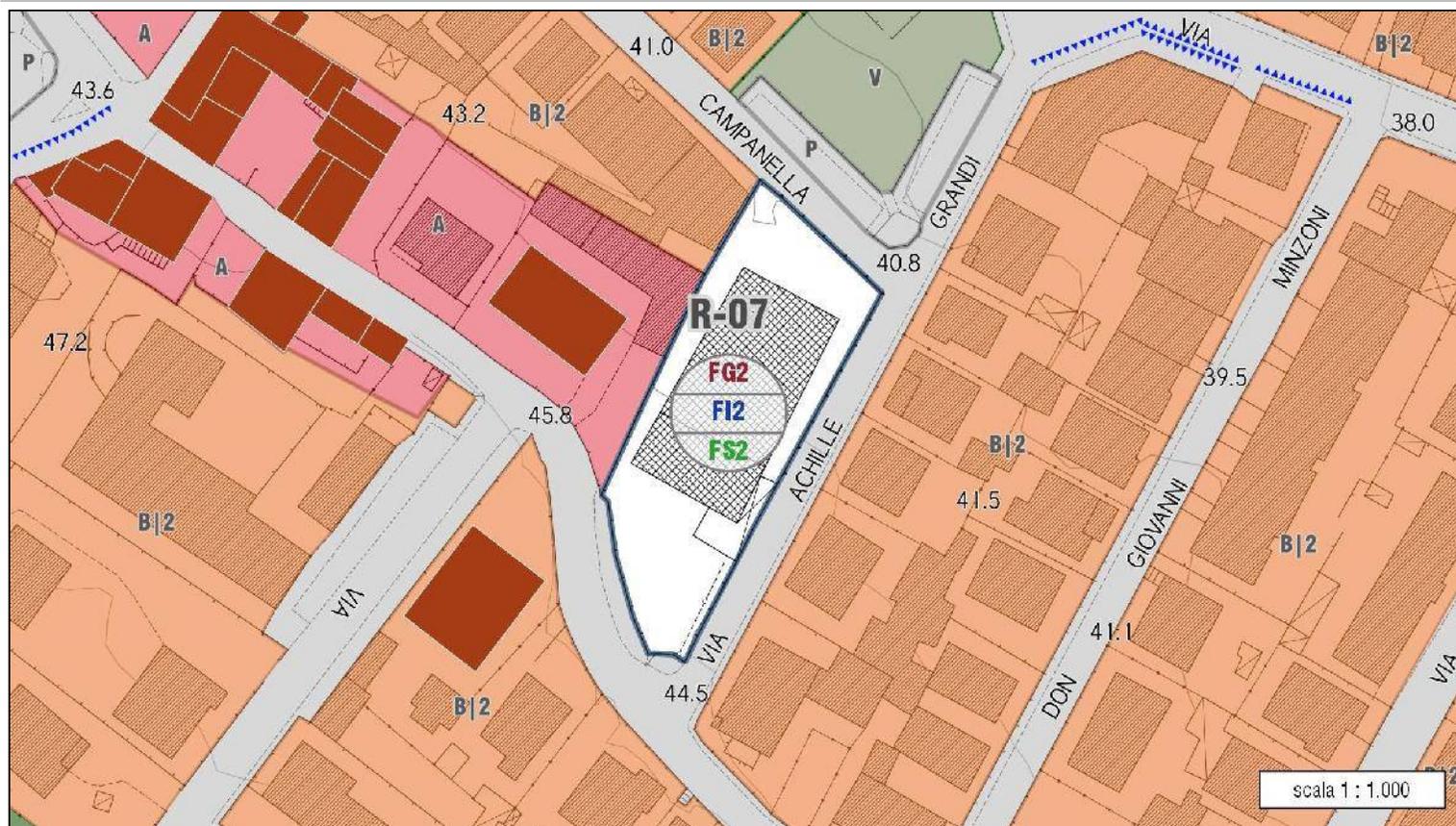
**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di Piano Attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti

del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



R-08   S.M. a Castagnolo- ex fornace	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	H-Stagno
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -F- a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L'area, inserita in un contesto urbano pianificato con destinazione prevalentemente residenziale e presenza di aree aperte connesse con il territorio rurale, presentava destinazione produttiva. Infatti al suo interno sono presenti i ruderi di una vecchia fornace, il cui corpo principale è completamente crollato; rimangono soltanto i pilastri che sorreggevano la struttura, parte della ciminiera e il muro perimetrale in pietra. L'edificio di interesse storico presenta alcuni manufatti di scarso valore architettonico ancora in uso e con destinazione residenziale lungo via Gramsci. La trasformazione del comparto ricade nell'Area critica 9 - via Gramsci, riconosciuta dal PS per il degrado fisico, urbanistico e socio economico.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di eliminare il degrado e valorizzare un ambito strategico per il tessuto urbano esistente, introducendo nuove funzioni e dotazioni urbane a servizio della città
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, commerciale al dettaglio di vicinato (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione conservativa (TC), trasformazione sostitutiva (TS), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione del parcheggio interno al comparto nella porzione prospiciente via Fermi e sistemazione del verde pubblico esistente tra via Fermi e via Gramsci da concordare con gli uffici comunali competenti

Commentato [EL16]: Osservazione 38

Commentato [EL17]: Osservazione 45

<p>PRESCRIZIONI</p>	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- una composizione spaziale che renda la leggibilità dell'impronta fisica e percettiva della ex.fornace diruta, quale segno testimoniale della preesistente attività;</li> <li>- la valorizzazione e il mantenimento del tabernacolo;</li> <li>- la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscalda che determinino detrimento dei valori paesaggistici, nel rispetto delle regole insediative e dei rapporti percettivi con il paesaggio collinare;</li> <li>- una articolazione spaziale e tipologica degli edifici che favorisca il mix funzionale e la permeabilità fruitiva e visiva verso il territorio contermini;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici, che tramite un progetto complessivo, definisca un'immagine unitaria e qualificata attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, etc.);</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale prossimi;</li> <li>- la realizzazione, all'interno di un progetto complessivo finalizzato a definire un'immagine unitaria e qualificata anche attraverso l'utilizzo di materiali coordinati con gli spazi collettivi, di un parcheggio pubblico da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico;</li> <li>- la sistemazione di un area di verde pubblico esistente in via Gramsci, che mantenga il carattere di naturalità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, e la realizzazione di un percorso pedonale, da concordare con gli uffici comunali competenti, di connessione tra il suddetto verde pubblico e il parcheggio pubblico di progetto interno al comparto, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo nel rispetto delle cromie del luogo;</li> <li>- l'adeguamento di via Gramsci, consistente nella regolarizzazione della larghezza e di quanto necessario a renderla consona al suo utilizzo, e la realizzazione di posti auto aggiuntivi in fregio a via Gramsci da concordare con gli uffici comunali competenti, che potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione</li> </ul>
<p>DISCIPLINE TRANSITORIE</p>	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B<sub>1</sub>) per le parti</p>

	<p>private con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori e la disciplina<sub>7</sub> dei parcheggi esistenti, per le parti ad essi destinate.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B<sub>1</sub>)</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	5831
SE mq	2500
NP	2
N. ALLOGGI	±5 17



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  parcheggio pubblico        |  connessioni pedonali e/o ciclabili |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  unità di interesse storico |  |



 ambito di trasformazione

 verde pertinenziale

 confine comunale

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 parcheggio pubblico

 connessioni pedonali e/o ciclabili

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_o8</b>	<b>LOCALITA': S.M. Castagnolo – ex fornace - Capoluogo</b>
<b>SCHEDE DI FATTIBILITA' R_o8</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavole H – L di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a uso residenziale, commerciale, servizi/direzionale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento di trasformazione conservativa e sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna) e depositi eluvio colluviale (bza).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l' area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico e risulta stabile per posizione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale.	
A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) una limitatissima porzione nord occidentale del comparto risulta soggetta a magnitudo moderata (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.4.	
Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a <b>39,50</b> m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna (in corrispondenza de punto morfologicamente più depresso) di 39,00 m.s.l.m. (quote desunta da cartografia Lidar) con un battente di circa 0,50 m di altezza.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z3 (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.	
- Z16 (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade, per la quasi totalità, in classe di pericolosità idraulica I.1 e I.2 rispettivamente bassa e media con il limitatissimo settore nord orientale in classe di pericolosità elevata I.3, soggetto a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno 200 anni (pericolosità da alluvione poco frequente – ex L.R. n. 41/2018)..

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per circa la sua metà, in classe di pericolosità P1 e/o non classificata (esente da esondazioni anche per tempo di ritorno >200 anni). Il limitatissimo settore nord orientale in classe di pericolosità da alluvione media P2 (soggetta a episodi per T 200 anni).



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P2 e P1:

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

**g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITÀ:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.3, sismica FS.2 e geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità dei fronti di scavo nel caso in cui siano previsti locali interrati).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, anche nel limitatissimo settore nord orientale (I.3 – P2 – alluvionabilità poco frequente) ai sensi del comma 2 dell'articolo n. 12, nelle condizioni descritte agli articoli n. 8 e n. 12, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

*1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

*2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è **realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).** Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

*Art. 8*

*Opere per la gestione del rischio di alluvioni*

*1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:*

*a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*

*b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

*c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*

*d) interventi di difesa locale.*

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

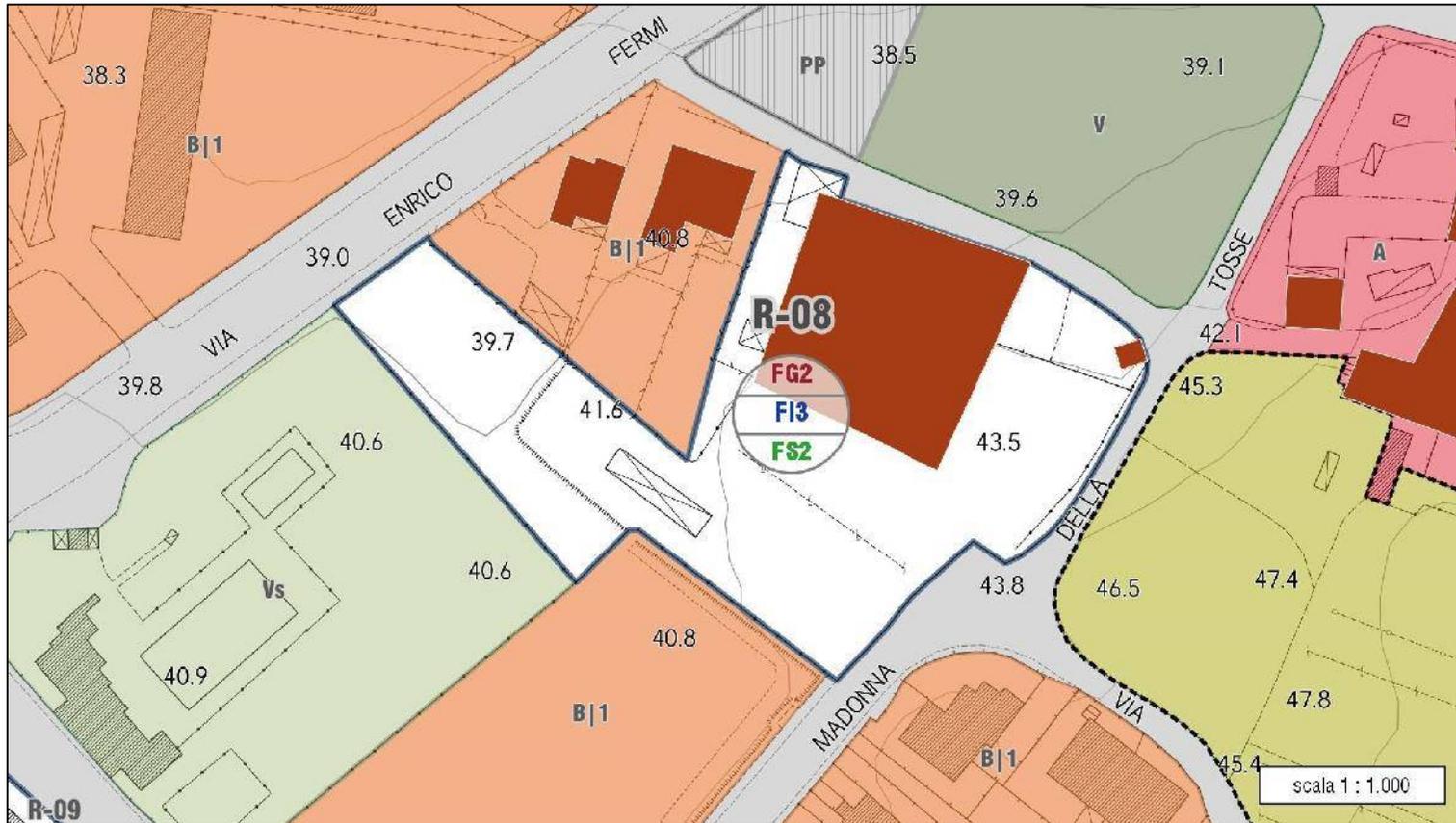
1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

**Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche**

Si prescrive pertanto la realizzazione del nuovo intervento con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 40,00 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentesimale che risulta 39,50 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

**Commentato [EL18]:** Parere Genio Civile



	R-09   Massolina- ex manifattura di ceramiche
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	L-Capoluogo
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -F- a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L'area a funzione produttiva, con accesso da via della Massolina e da via Leonardo da Vinci, si trova in un ambito con destinazione prevalentemente residenziale. La parte a sud del comparto si affaccia sul territorio rurale
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualficazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso fronti di qualità, e relazioni funzionali e percettive con il territorio aperto
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TS <sup>cb</sup> ), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione parcheggio pubblico in Via della Massolina (PPC-Rog) da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire:

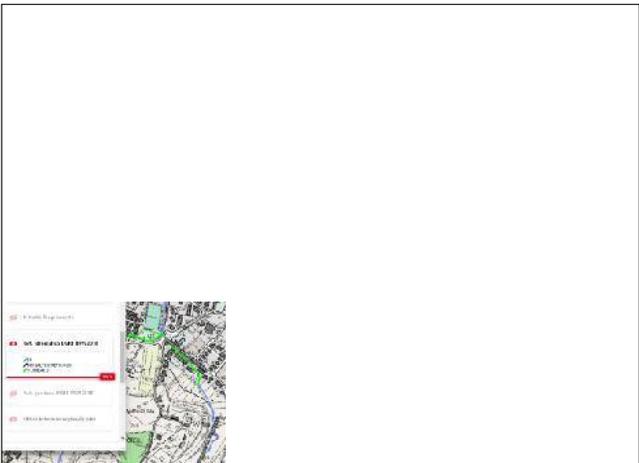
**Commentato [EL19]:** Osservazione 23.13,23.15

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex manifattura di ceramiche, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li> <li>- l'accesso carrabile da via della Massolina e da via Leonardo da Vinci;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento all'andamento altimetrico del terreno, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologi che, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale al fine di minimizzarne l'impatto visivo, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto rurale prossimo;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	3.445
SE mq	1300
NP	2 piani + sottotetto con HU <1.80 e seminterrato prevalentemente interrato con HU <2.40 nel punto più alto
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n.13798 rilasciata il 23/04/2018

**Commentato [EL20]:** Osservazione 45



-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale
-  accesso carrabile

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_09</b>	<b>LOCALITA':</b> Massolina- ex manifattura di ceramiche
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_09</b> Tavola L di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento di trasformazione sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto è posto in sinistra idraulica del "ramo orientale" del Borro della Guardiana, elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018), che nel tratto di interesse risulterebbe "tombato".	
	

Dalle modellazioni idrauliche svolte l'area in esame non risulta soggetta a possibilità di esondazione né per tempo di ritorno 30 anni né per tempo di ritorno 200 anni.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

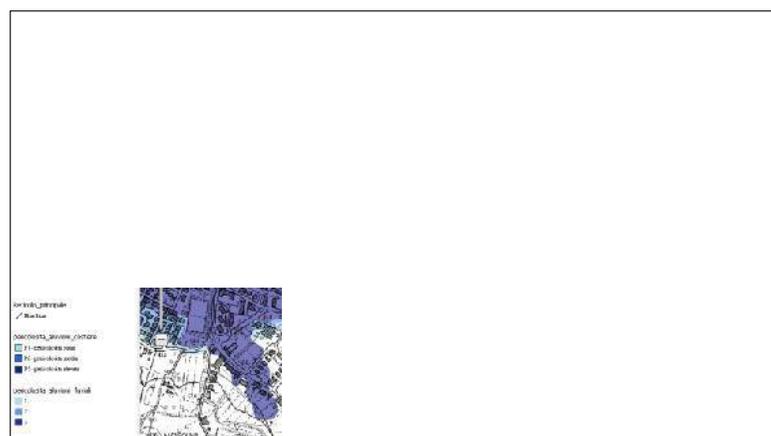
- Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 media in quanto dalle modellazioni svolte risulta esondabile per tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni..

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale una limitata porzione settentrionale del comparto (per una larghezza massima di 5,0/10, ml misurata dalla Via della Massolina) risulta mappata in classe di pericolosità P<sub>3</sub> (pericolosità da alluvione elevata – esondabile per tempo di ritorno T 30 anni).



**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità sismica FS.2, geologica FG.2 e idraulica FI.2 **con preclusione dalla edificazione per una fascia di larghezza di almeno 10 in maniera da escludere la stretta zona posta in classe P3 di PGRA e in maniera da mantenere una adeguata distanza dal tratto di fosso intubato (Borro della Guardiania).**

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto e/o dei fronti di scavo).

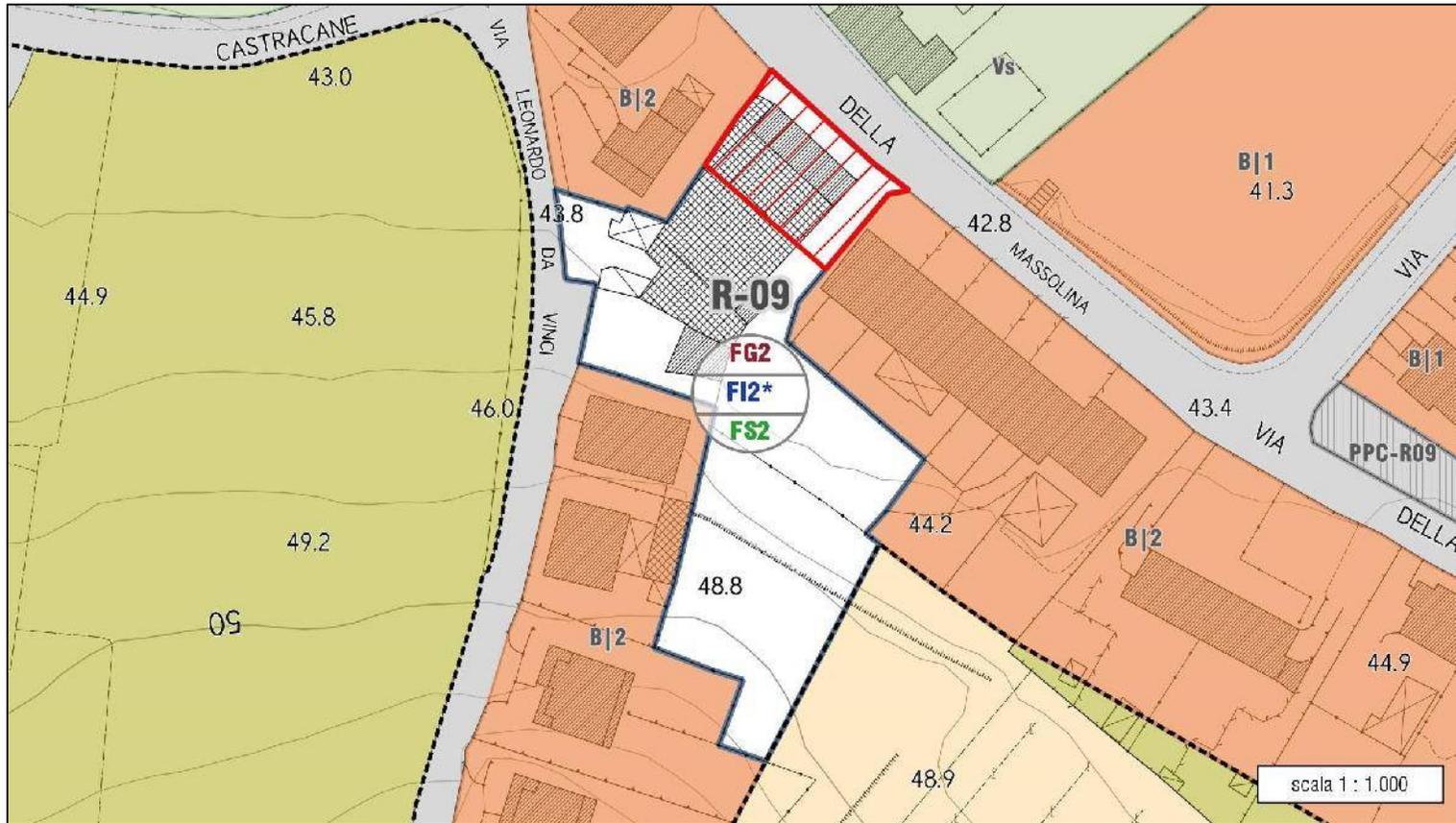
Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Indicazioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Come già riportato al precedente paragrafo fattibilità si preclude l'edificazione per una fascia di larghezza di almeno 10, in corrispondenza del margine settentrionale del comparto, in maniera da escludere la stretta zona posta in classe P3 di PGRA e in maniera da mantenere una adeguata distanza dal tratto di fosso intubato (Borro della Guardiania).

**Commentato [EL21]:** Parere Genio Civile

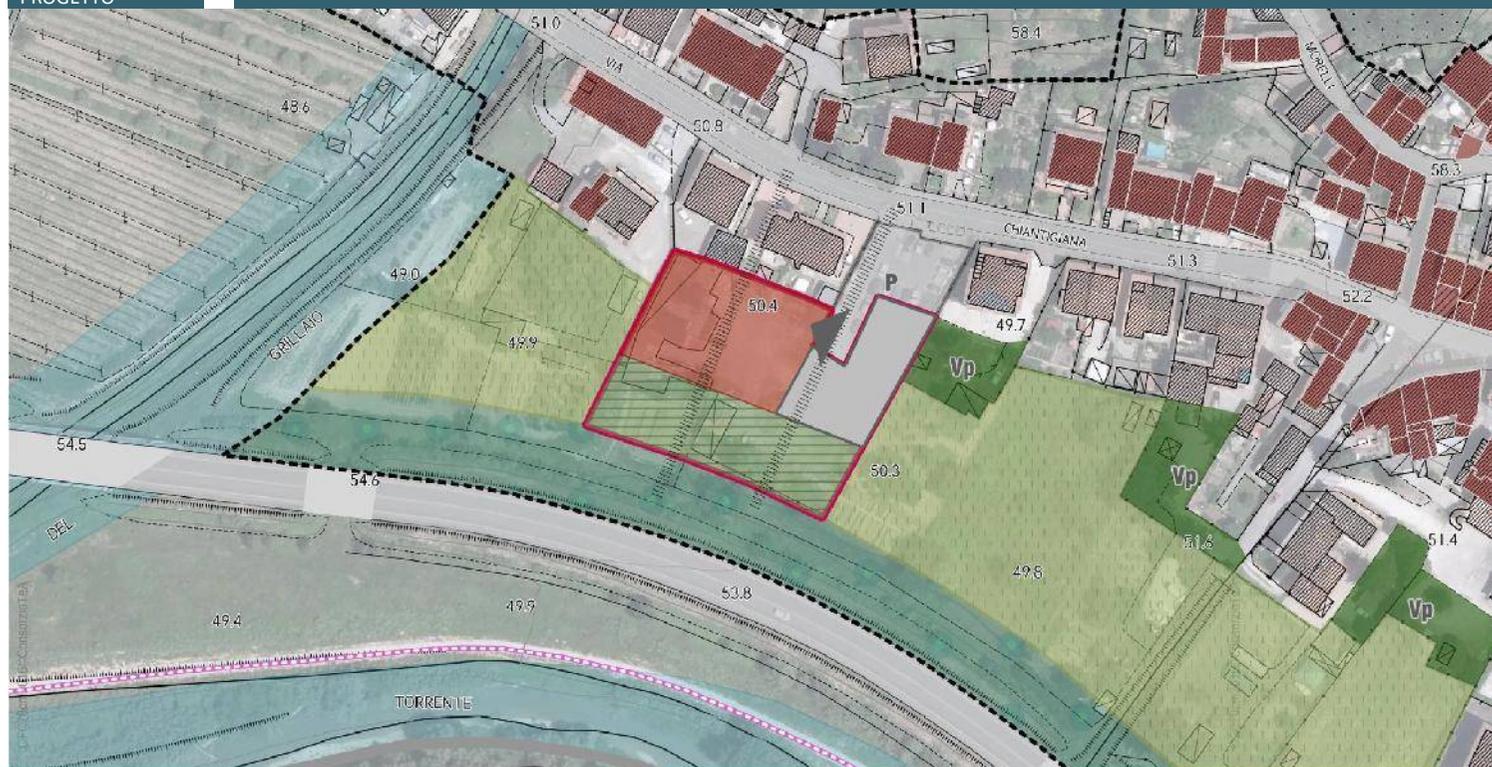


FASCIA DA ESCLUDERE DALLA EDIFICAZIONE. PER PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE P<sub>3</sub> DEL PGRA

	R-10   Ginestra- ex rivendita materiali edili
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	art.142 c.1 lett c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, zona di rispetto pozzi acquedottistici art.94 D.lgs 192/2006
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -D- sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale il passaggio dalla città alla campagna; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa, sul retro di un tessuto lineare che si sviluppa lungo l'arteria storica. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito una volta sede di un ex rivendita di materiali edili e attualmente occupato da edifici in stato di degrado.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo quale occasione per riprogettare il margine urbano attraverso la sostituzione di parti in stato di degrado e creazione di nuove relazione urbanistiche e paesaggistiche nell'ambito di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Trasformazione sostitutiva (TScb), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC - Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione di ampliamento del parcheggio limitrofo lungo via Chiantigiana e cessione della relativa area, con possibilità di diversa sistemazione dello spazio pubblico, da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire:

Commentato [EL22]: Osservazione 23.13,23.15

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che gli edifici realizzati presentino un piano terra a pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- una articolazione degli edifici che favorisca la permeabilità fruitiva e visiva verso l'ambito fluviale;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici, che tramite un progetto complessivo, definisca un'immagine unitaria e qualificata attraverso l'utilizzo di materiali coordinati (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, etc.);</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e fluviale prossimi;</li> <li>- l'ampliamento e riconfigurazione del parcheggio pubblico su via Chiantigiana da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;</li> <li>- la realizzazione di un verde pertinenziale in qualità di filtro verde, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione tra il nuovo insediamento e l'ambito fluviale, con l'attenzione di adattarlo alla naturalità dei luoghi;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1) per le parti private, dei parcheggi esistenti per le parti ad essi destinate.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	3.192
SE mq	300
NP	1 piani fuori terra oltre piano a pilotis per superamento problemi idraulici



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



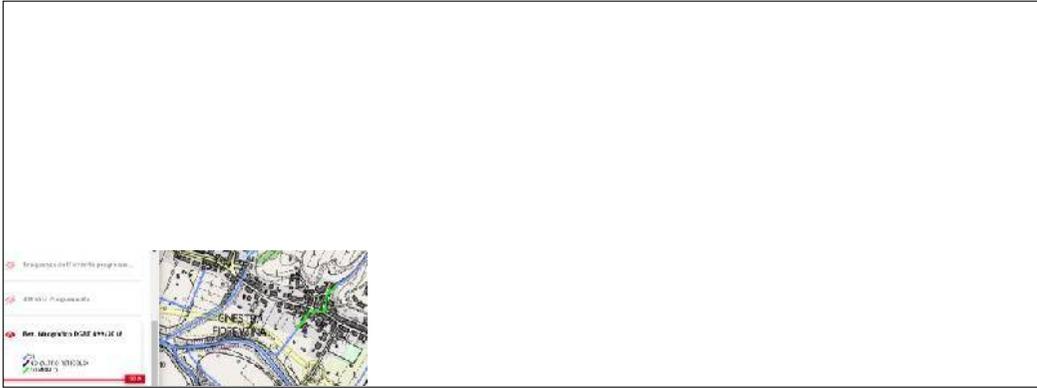
accesso carrabile

 permeabilità percettiva

 limite territorio urbanizzato

 verde pertinenziale

 parcheggio pubblico

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_10</b>	<b>LOCALITA':</b> Ginestra – ex rivendita materiali edili
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_10</b> Tavola Q di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento di trasformazione sostitutiva da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area pianeggiante stabile per posizione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è collocato in una zona di basso morfologico, in un settore compreso fra due affluenti in destra idraulica della Pesa e il Torrente Pesa stesso (tutti corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale).	
	
A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.	

Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **52,10** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 52,30/52,60/52,80 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar). Il limitato settore sud occidentale del comparto risulta soggetto a possibilità di esondazione anche per tempo di ritorno T 30 anni.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z80 per la porzione occidentale (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa su substrato lapideo stratificato) con risposta a misurazioni HVSR tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), per il limitato settore sud occidentale soggetto a possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018) e per la quasi totalità del comparto in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3) esondabile per tempo di ritorno 200 anni (alluvionabilità poco frequente).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale una vasta porzione del comparto risulta mappata in classe di pericolosità P1 (pericolosità da alluvione bassa) ed una limitata porzione in classe P2 (pericolosità da alluvione media) comunque soggetta a possibilità di esondazione per T 200 anni.



Si riportano di seguito passaggi salienti della Disciplina del PGRA per le aree classificate in classe P<sub>3</sub> e P<sub>2</sub>:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>3</sub>, per le finalità di cui all'art. 1 **sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico**, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, ecc..... :

a) ..... Omissis .....

b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione di interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

**g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento di trasformazione sostitutiva si indicano classe di fattibilità idraulica Fl.4, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale **1D**.

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 12, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 12*

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

*1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai*

*commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

*2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

#### Art. 8

##### Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
- 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.
3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.
4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

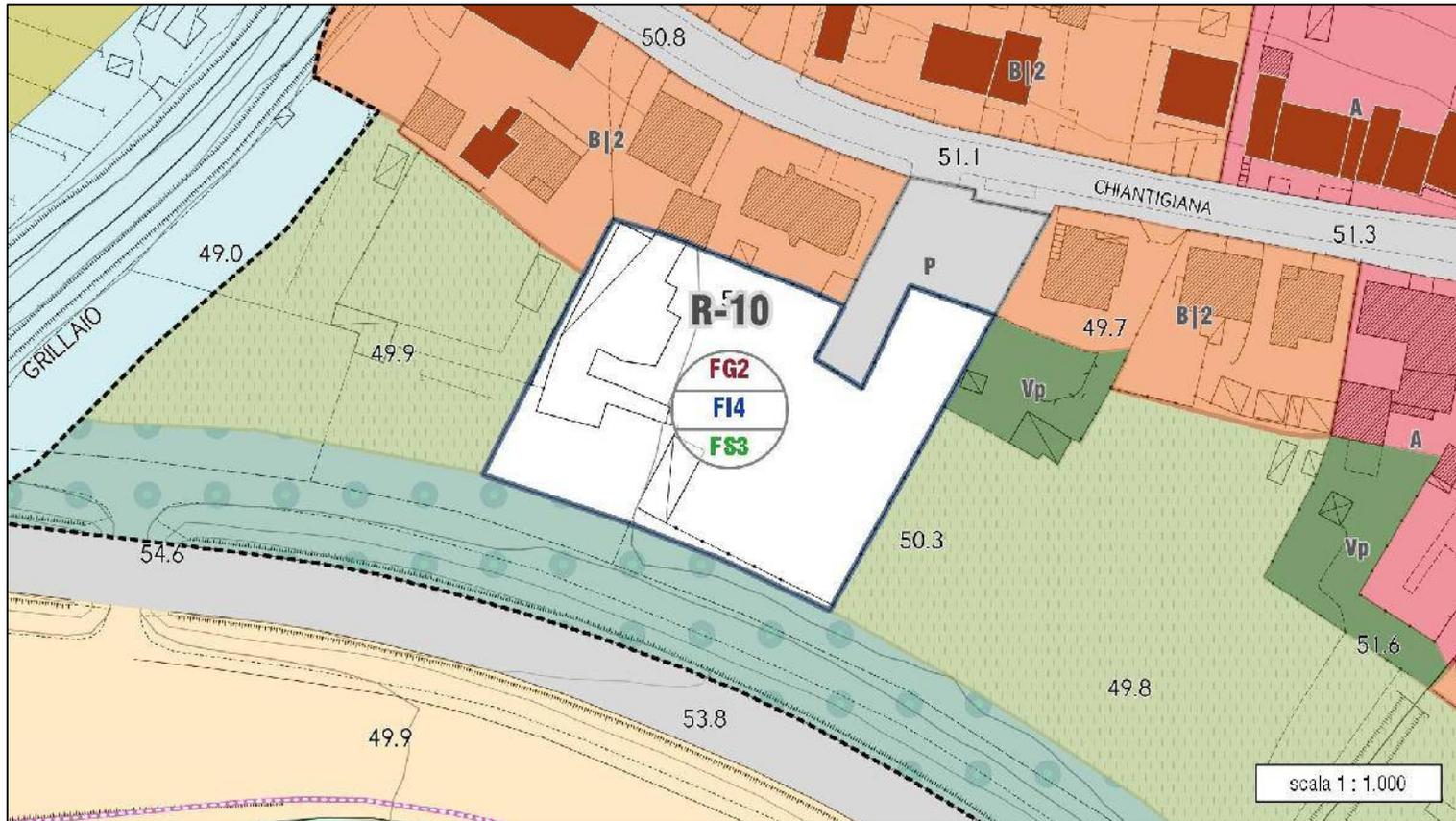
**Indicazioni puntuali in merito a problematiche idrauliche**

Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 52,60 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 52,10 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

**In virtù della possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni non sono realizzabili locali interrati e/o seminterrati.**

Si dovrà inoltre provvedere a mantenere una fascia di 10,0 ml di larghezza misurata dalla base esterna dell'argine della pesa libera da qualsiasi nuova costruzione e/o modifica morfologica.

**Commentato [EL23]:** Parere Genio Civile



R-11   Ginestra- ex allevamento	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -J- lineare Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato; dotare lo spazio periferico di servizi, dotazioni alla scala di quartiere e percorsi di mobilità dolce di connessione all'ambito periurbano e al centro urbano
DESCRIZIONE AREA	L'area di forma allungata è disposta a sud in quota su Via Chiantigiana e delimitata a nord dal territorio rurale. All'interno sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa e un edificio colonico di interesse storico.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consona al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità verso la via Chiantigiana, e la costituzione di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Demolizione totale e ricostruzione <del>Trasformazione sostitutiva (TSs)</del> dell'edificio produttivo, con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda (SE, NP, N.ALLOGGI), frazionamento (F)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>6</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire:

Commentato [EL24]: Osservazione 45

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dell'edificio di interesse storico Rn secondo la normativa di riferimento (art.47 delle Norme);</li> <li>- l'accesso attraverso la viabilità esistente a ovest del comparto, via della Fornace in collegamento con la viabilità di distribuzione interna, adeguando a tale funzione la strada di proprietà esistente;</li> <li>- la definizione del fronte urbano lungo via Chiantigiana, attraverso l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'edificio con gli orientamenti e allineamenti dell'insediamento previsto nella scheda NE-22;</li> <li>- la permeabilità percettiva verso lo spazio rurale prossimo, attraverso una discontinuità morfologica e materica finalizzata ad evitare l'effetto di macro-barriera visiva verso le colline;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la realizzazione di un verde pertinenziale in qualità di filtro verde, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione tra il nuovo insediamento e il contesto di riferimento, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	4810
SE mq	1000 di nuova edificazione
NP	2
N. ALLOGGI	10

Commentato [EL25]: Osservazione 45

Commentato [EL26]: Osservazione 45

Commentato [EL27]: Osservazione 45



- |                               |  |                            |                         |
|-------------------------------|--|----------------------------|-------------------------|
| ambito di trasformazione      | area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi | accesso carrabile          | permeabilità percettiva |
| limite territorio urbanizzato | verde pertinenziale  | unità di interesse storico | allineamento            |
|                               |  |                            | strada privata          |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area R\_11**

**LOCALITA':** Ginestra- ex allevamento

**SCHEDA DI FATTIBILITA' R\_11**

Tavola Q di "Carta Assetto del Territorio"

**DESTINAZIONI D'USO:**

Destinazione a residenziale

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Intervento di trasformazione sostitutiva e/o ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante PUC.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna) e depositi eluvio colluviali (b2a).

**GEOMORFOLOGIA:** nell'area in esame non risultano presenti fenomeni geomorfologici in atto; il margine di valle del comparto risulta definito da una scarpatina antropica.

**PENDENZE:** comprese fra il 5% ed il 15%.

**CONTESTO IDRAULICO:** il comparto è delimitato sul suo margine occidentale da un corso d'acqua censito nel reticolo idrografico regionale (Fosso della Fornace).



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'area in esame non è risultata soggetta a possibilità di esondazione né per tempo di ritorno 30 anni né per tempo di ritorno 200 anni; non interessata pertanto da valutazioni in merito a "magnitudo idraulica alcuna" (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z82 per la maggior parte del comparto (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa con spessore che arriva fino oltre 50,0 ml su substrato stratificato lapideo) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

- Z80 per la porzione occidentale (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa su substrato lapideo stratificato) con risposta a misurazioni HVSR tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) e S.3 (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 (media) con possibilità di esondazione per tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni.

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno, né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.

**FATTIBILITA':** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

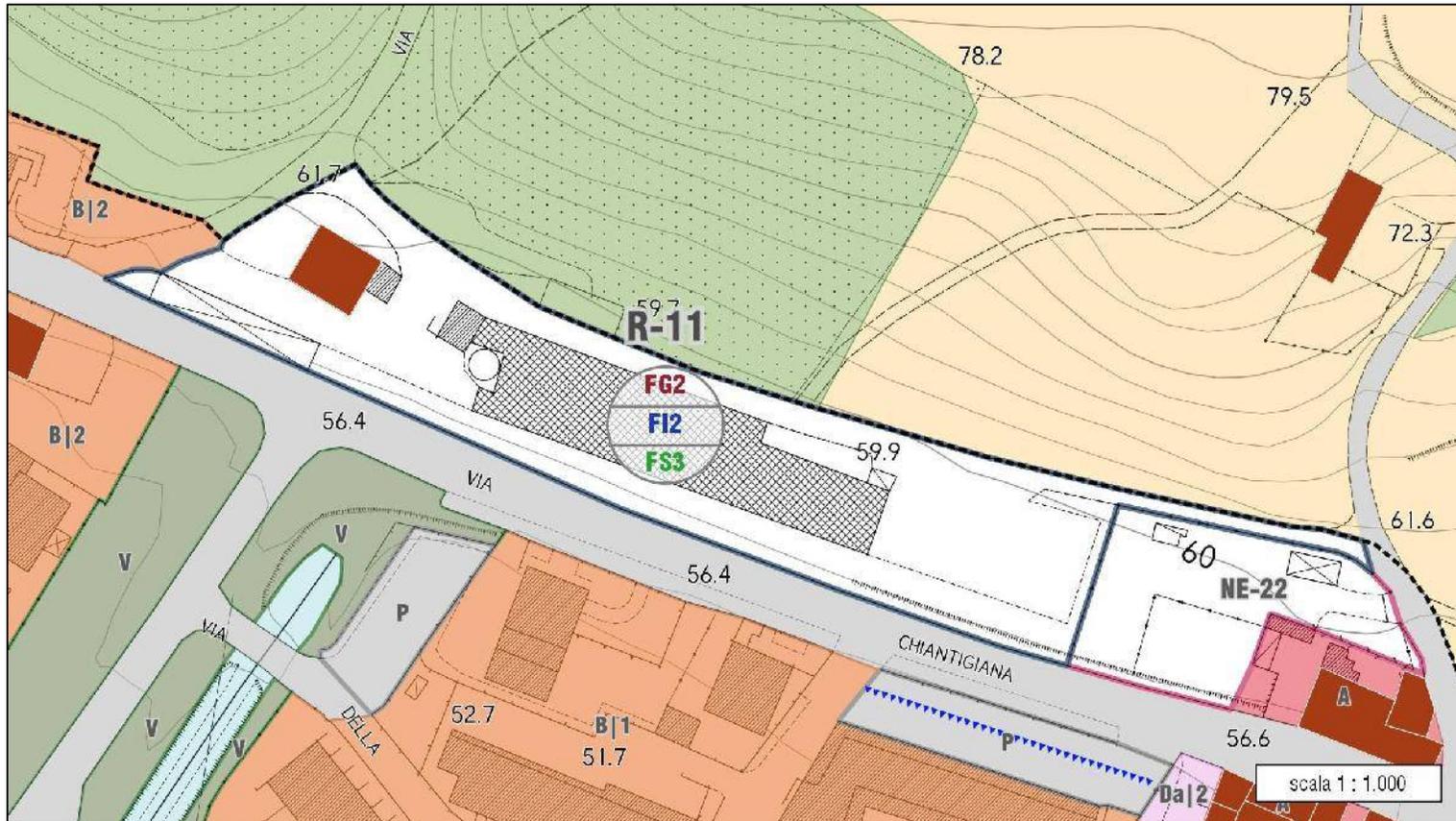
Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale 1D.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

**Commentato [EL28]:** Parere Genio Civile



## R-12 | Malmantile – ex fienile

Commentato [EL29]: Osservazione 32

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina SUD
VINCOLI	Ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -I- a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area parzialmente edificata posta all'angolo tra via S. Francesco d'Assisi e via Lorenzo Lippi su cui insiste un annesso rurale di interesse storico (ex fienile) e alcuni manufatti incongrui. L'area è localizzata internamente ad un tessuto pianificato in adiacenza, su un lato, al tessuto storico dell'abitato di Malmantile
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione e valorizzazione di un'area interclusa in un tessuto pianificato attraverso il recupero della porzione storica (ex annesso rurale), quale elemento residuale della presenza rurale, e ricucitura con il tessuto limitrofo.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Recupero dell'edificio di interesse storico e Nuova edificazione
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Sistemazione e completamento del parcheggio pubblico esistente lungo via Lorenzo Lippi da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso da via S.Francesco d'Assisi;</li> <li>- la demolizione dei manufatti incongrui e il recupero dell'edificio di interesse storico ai sensi dell'art.46 delle Norme;</li> <li>- il completamento del tessuto urbano attraverso l'integrazione morfologica del nuovo edificio per localizzazione, forma, materiali, finiture e cromie nel rispetto dell'edificio di interesse storico (ex fienile);</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali</li> </ul>

	<p>interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio prossimo;</li> <li>- la realizzazione di un verde pertinenziale, progettato come parte del disegno complessivo della riqualificazione dell'area di trasformazione, quale elemento di valorizzazione dell'ex fienile rispetto al nuovo edificio e al tessuto di riferimento, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree e privilegiando l'utilizzo di vegetazione autoctona;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi per l'edificio di interesse storico gli interventi di cui all'art.46.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B o) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B o).</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	700
SE mq	250 di nuova edificazione
NP	2 e comunque non oltre la sagoma dell'edificio di interesse storico (ex.fienile)



- |   |  |  |
|---|--|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  unità di interesse storico |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  |

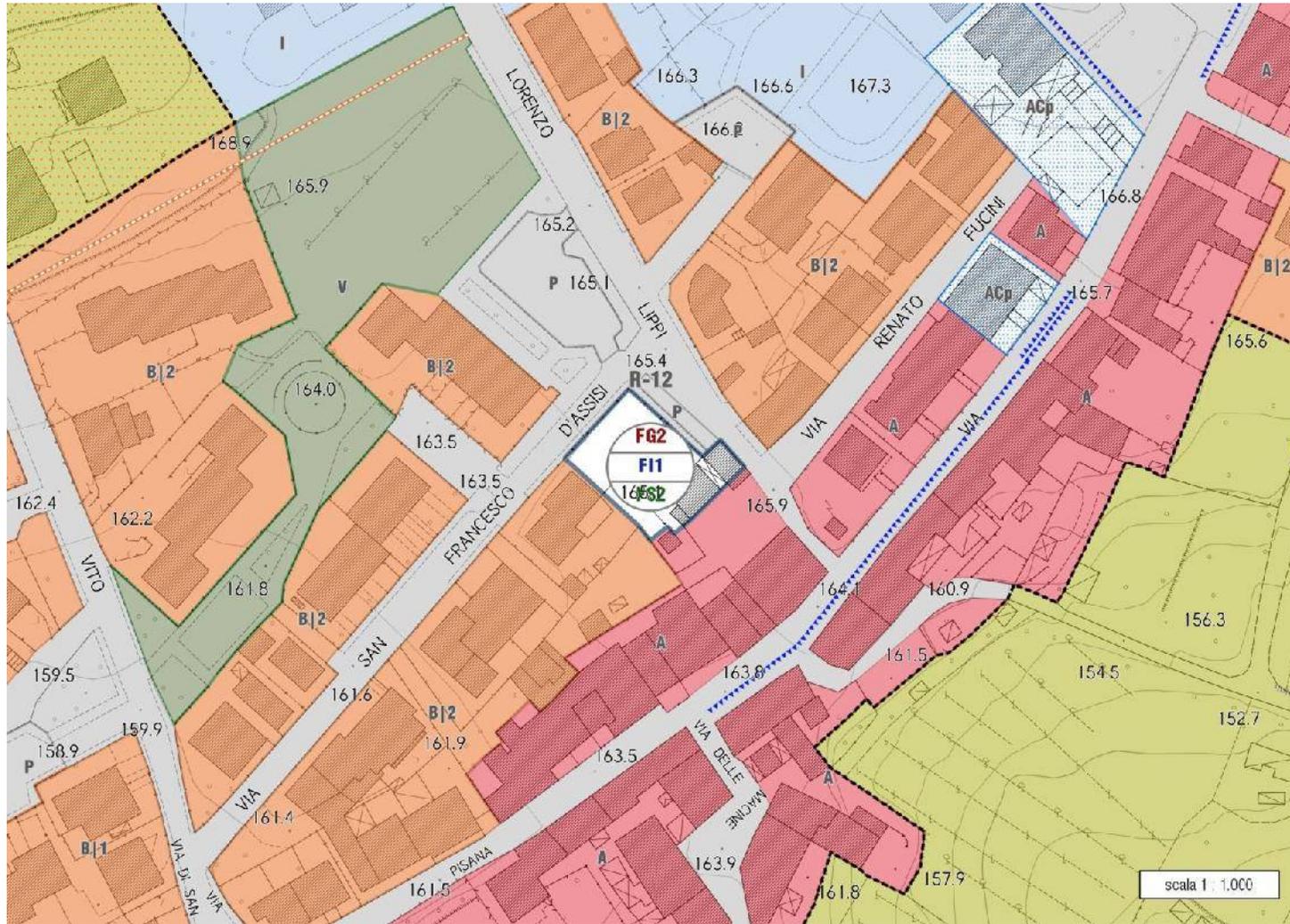
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_12</b>	<b>LOCALITA': Malmantile – ex fienile</b>
<b>SCHEDE DI FATTIBILITA' R_12</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Recupero dell'edificio di interesse storico e nuova edificazione fino a 250 mq di nuova SE (aggiuntiva) da attuarsi attraverso intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MACb).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame non presenta fenomeni geomorfologici in atto.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia /pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z2 (coltre di materiali di copertura costituita dalla porzione alteritica della formazione del Macigno con spessore che arriva fino a 4,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



**R-13 | Poggio alla Malva – attività produttiva**

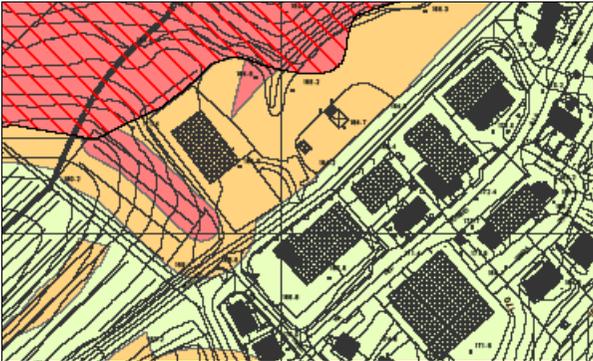
Commentato [EL30]: Osservazione 39

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina SUD
VINCOLI	
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -J- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana; dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area con la presenza di un edificio produttivo, posta a margine sud dell'abitato di Malmantile lungo Via Vecchia Pisana, a contatto con il territorio aperto
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualficazione dell'area attraverso il consolidamento del tessuto e l'aumento della dotazione di servizi
FUNZIONI AMMESSE	Industriale e artigianale (con esclusione dell'uso b.3), direzionale e di servizio (con esclusione degli usi e.6, e.8)
TIPO DI INTERVENTO	Ampliamento (A)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto -unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Vecchia Pisana da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"><li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'ampliamento rispetto all'edificio esistente finalizzata alla costituzione dell'unitarietà architettonica delle parti;</li><li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li><li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li><li>- la realizzazione di un verde pertinenziale in qualità di filtro, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione tra l'insediamento e il contesto di riferimento, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico;</li></ul>

	- la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico lungo via Vecchia Pisana da concordare con gli uffici comunali competenti da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;
DISCIPLINE TRANSITORIE	Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C), di trasformazione conservativa (TC) e di trasformazione sostitutiva (Ts) senza cambio di destinazione.  Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina del tessuto non residenziale di consolidamento (Db)0.  Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del tessuto non residenziale di consolidamento e rinnovamento (Db)2).
SUPERFICIE COMPARTO mq	2700
SE mq	300
Hmax m	pari all'esistente e comunque non oltre la sagoma dell'edificio esistente



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  parcheggio pubblico |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |   |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_13</b>	<b>LOCALITA': Poggio alla Malva - Malmantile</b>
<b>SCHEDE DI FATTIBILITA' R_13</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a industriale artigianale (ampliamento di esistente) e/o direzionale e servizi.
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento diretto da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato con possibilità di 300 mq di nuova SE.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da riporti antropici (h) adagiati sulla formazione conglomeratica Villafranchiana (VILa).	
<b>GOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame è presente una coltre di riporti antropici correlata a precedente attività edilizia. Il margine occidentale è delimitato da una scarpatina di origine antropica.  A valle del comparto, al suo esterno sul lato settentrionale, sul versante sottostante è presente un fenomeno di franosità diffusa.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica elevata (G.3) per rapporto litologia /pendenze.	
	

**Pericolosità geologica (D.P.G.R. n.53/R del 25 ottobre 2011)**

 **G4 Pericolosità geologica molto elevata (G.4)**  
Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza e di possibile evoluzione, aree interessate da siflussi.

 **G3 Pericolosità geologica elevata (G.3)**  
Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici quiescenti e relative aree di influenza; aree con potenziale instabilità connessa alla glacitura, all'acività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti; corpi detritici su versanti con pendenza superiore al 25%.

**Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino Fiume Arno)**

 P.F.4 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

 P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z<sub>32</sub> (coltre di materiali alluvionali di copertura e riporti antropici con spessore che arriva fino a 40,0/50,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S<sub>3</sub> (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.

**FATTIBILITA':** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS<sub>3</sub>, geologica FG<sub>3</sub>, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

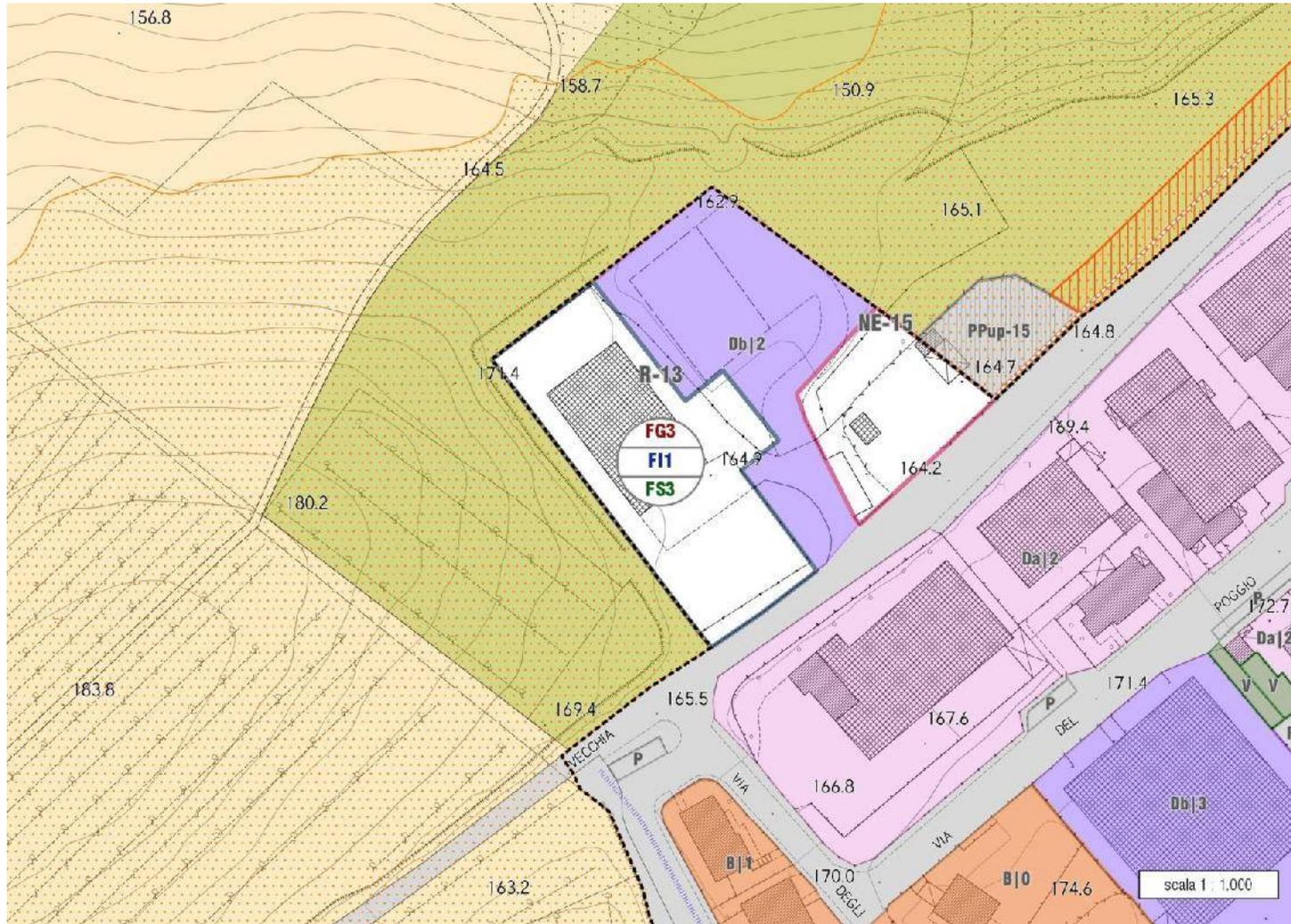
Si consiglia comunque, in relazione alla presenza di coltri di materiali di riporto e della possibile avvenuta oblitterazione di trascorse evidenze geomorfologiche, di valutare in fase progettuale la possibilità o meno di realizzazione di un'opera di presidio e/o contenimento a valle del fronte del fabbricato esistente e/o di progetto (paratia di pali/micropali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) al fine di tutelare complessivamente l'insediamento dall'eventuale evoluzione retrogressiva del fenomeno di franosità diffusa rilevato a valle dell'esistente insediamento sul versante sottostante..

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



**R-14 | Carcheri – ex laboratorio artigianale**

Commentato [EL31]: osservazione 70

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	Tessuto storico
DESCRIZIONE AREA	L'area è collocata nel tessuto storico della frazione di Carcheri, in secondo piano rispetto allo sviluppo lineare dell'abitato lungo la via principale e a contatto nella parte ovest con il territorio rurale. All'interno è presente un ex laboratorio di ceramiche dismesso.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio artigianale esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità e di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda (SE, NP, N.ALLOGGI)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 delle norme
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"><li>- Il PdC deve garantire:</li><li>- indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex laboratorio di ceramiche, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti;</li><li>- l'accesso dalla pubblica via in collegamento con la viabilità di distribuzione interna;</li><li>- la definizione del margine urbano verso il territorio rurale limitrofo e il corretto inserimento nel tessuto urbano di riferimento attraverso l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie dell'edificio, favorendo un coerente dialogo percettivo da e verso lo spazio rurale;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la realizzazione di un verde pertinenziale in qualità di filtro verde, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree, come elemento di transizione tra il nuovo insediamento e il contesto di riferimento, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti storici (A) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti storici (A)</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	796
SE mq	250
NP	2 piani e comunque non oltre la sagoma dell'edificio limitrofo
N. ALLOGGI	3



- |   |  |
|---|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |

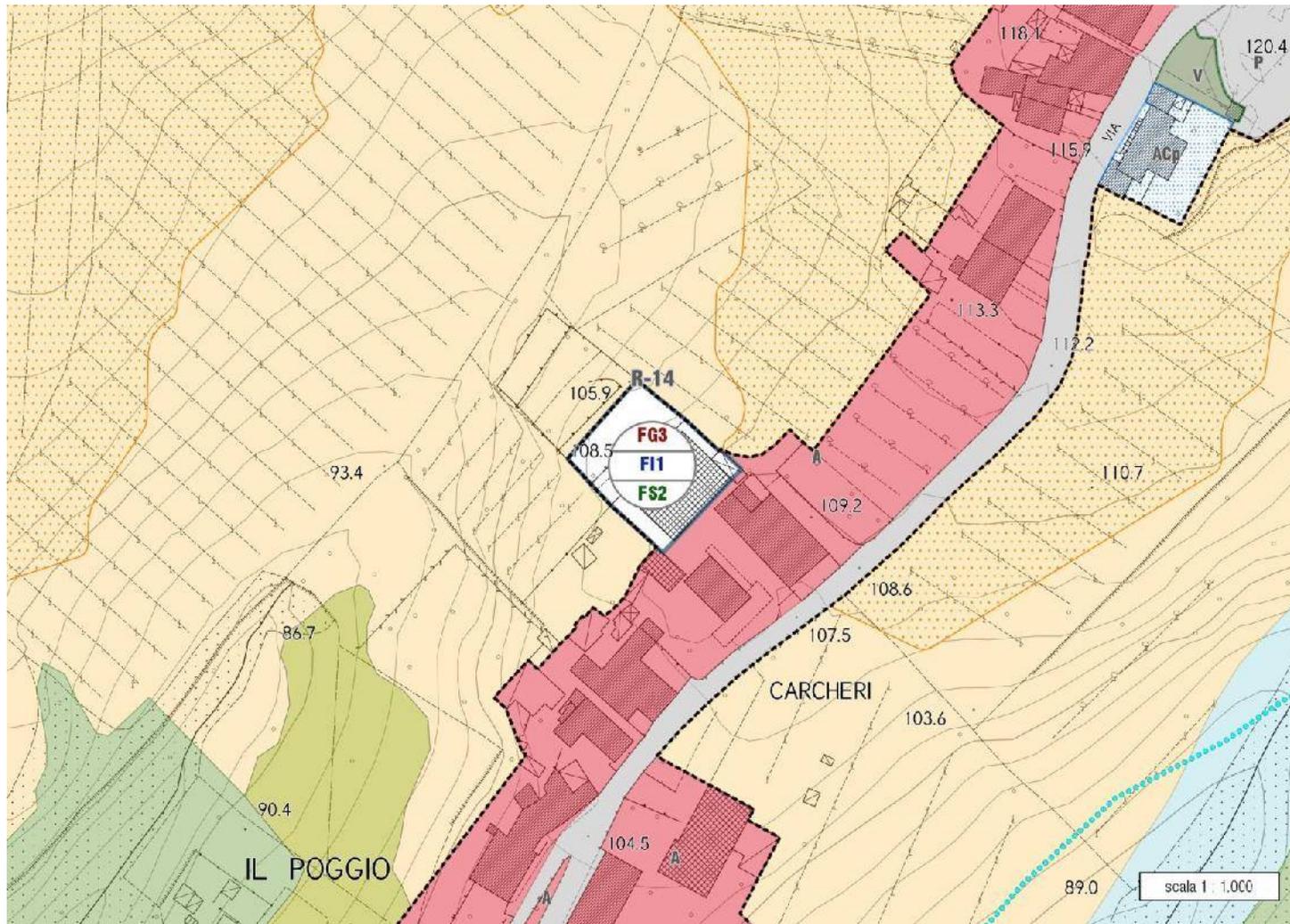
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area R_14</b>	<b>LOCALITA': Ginestra/Carcheri – ex laboratorio artigianale</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' R_14</b> Tavola Q di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Demolizione totale e ricostruzione con possibilità di mq 250 di SE da realizzarsi mediante intervento diretto.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi villafranchiani (VILh) di natura limoso argilloso sabbiosa e argille limoso-sabbiose.	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area di sedime dell'esistete fabbricato non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico. Un limitato settore nord occidentale del comparto <b>(peraltro destinata alla realizzazione del verde di corredo</b> – come mostrato nella relativa scheda norma) in cui è presente un fenomeno di soliflussione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute fra il 5% ed il 15%	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> l'area non presenta interferenze con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica elevata (G.3) per la quasi totalità del comparto in relazione al rapporto litologia/pendenze. Un limitatissimo settore nord occidentale del comparto in classe molto elevata (G..4) per la presenza del citato fenomeno di soliflusso, <b>areale per il quale si prescrive non edificabilità</b> con destinazione a verde di corredo così come indicato nella specifica scheda di assetto di progetto.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z79 (coltre di depositi ghiaioso sabbioso argillosi di copertura con spessore che arriva fino oltre 50,0 ml su substrato stratificato lapideo) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa) in quanto area collinare non interferente con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno, né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	

**FATTIBILITA'**: si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2, geologica FG.3, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto). Dovrà inoltre essere preclusa l'edificazione nella porzione di comparto interessata dal fenomeno di soliflusso come in precedenza dettagliati al paragrafo "pericolosità geologica" e come già indicato nella relativa scheda "assetto di progetto".

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..



NE-01   Porto di Mezzo	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	F-Porto di Mezzo
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -A- lineare Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
DESCRIZIONE AREA	L'area di trasformazione si trova al margine del territorio urbanizzato a contatto con l'area periurbana e lungo la SS.67 via Livornese, in un tessuto lineare prevalentemente residenziale
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto insediativo esistente attraverso un intervento che ridefinisca, qualificandolo, il margine urbano
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento del fronte urbano prospiciente via Livornese;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è collocato;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del</li> </ul>

Commentato [EL32]: Osservazione 45

	<p>paesaggio contermini;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale al fine di minimizzarne l'impatto visivo;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici, che deve essere oggetto di un progetto unitario che preveda l'utilizzo di materiali coordinati;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale in qualità di fascia tra insediamento e spazi aperti a protezione e rafforzamento delle componenti ambientali esistenti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1250
SE mq	850
NP	2 + sottotetto con HU < 1.80 e seminterrato prevalentemente interrato con HU < 2.40 nel punto più alto
N. ALLOGGI	7
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n.1326 rilasciata il 28/07/2016

Commentato [EL33]: Osservazione 45



-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_01</b>	<b>LOCALITA':</b> Porto di Mezzo
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_01</b> Tavola F "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PdC (intervento diretto).	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi prevalentemente argillitici della Formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area presenta fenomeni di erosione e orli rimodellati di scarpata e/o deboli rotture di pendio correlate ad trascorsa attività di trasformazione antropica.	
<b>PENDENZE:</b> l'area risulta poco pendente con pendenze comprese fra il 5% ed il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> nel reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018) appare censito un "collettore acque alte" in prossimità del margine meridionale del comparto. Elemento del reticolo idraulico la cui definizione di sorgente appare casuale così come la sua terminazione inusuale in quanto non rappresentata né come inizio di tratto intubato, né come immissione in ulteriore corsi d'acqua. Parrebbe trattarsi di palese errore cartografico nella definizione del reticolo idraulico stesso.	
	

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rilevano le situazioni sotto schematizzate:

- Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 media con esclusione di possibilità di esondazione per tempo di ritorno fino a 200 anni.

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale all'area è stata segnata classe di pericolosità da alluvione P<sub>1</sub> (bassa).

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.2 e geologica FG.2.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

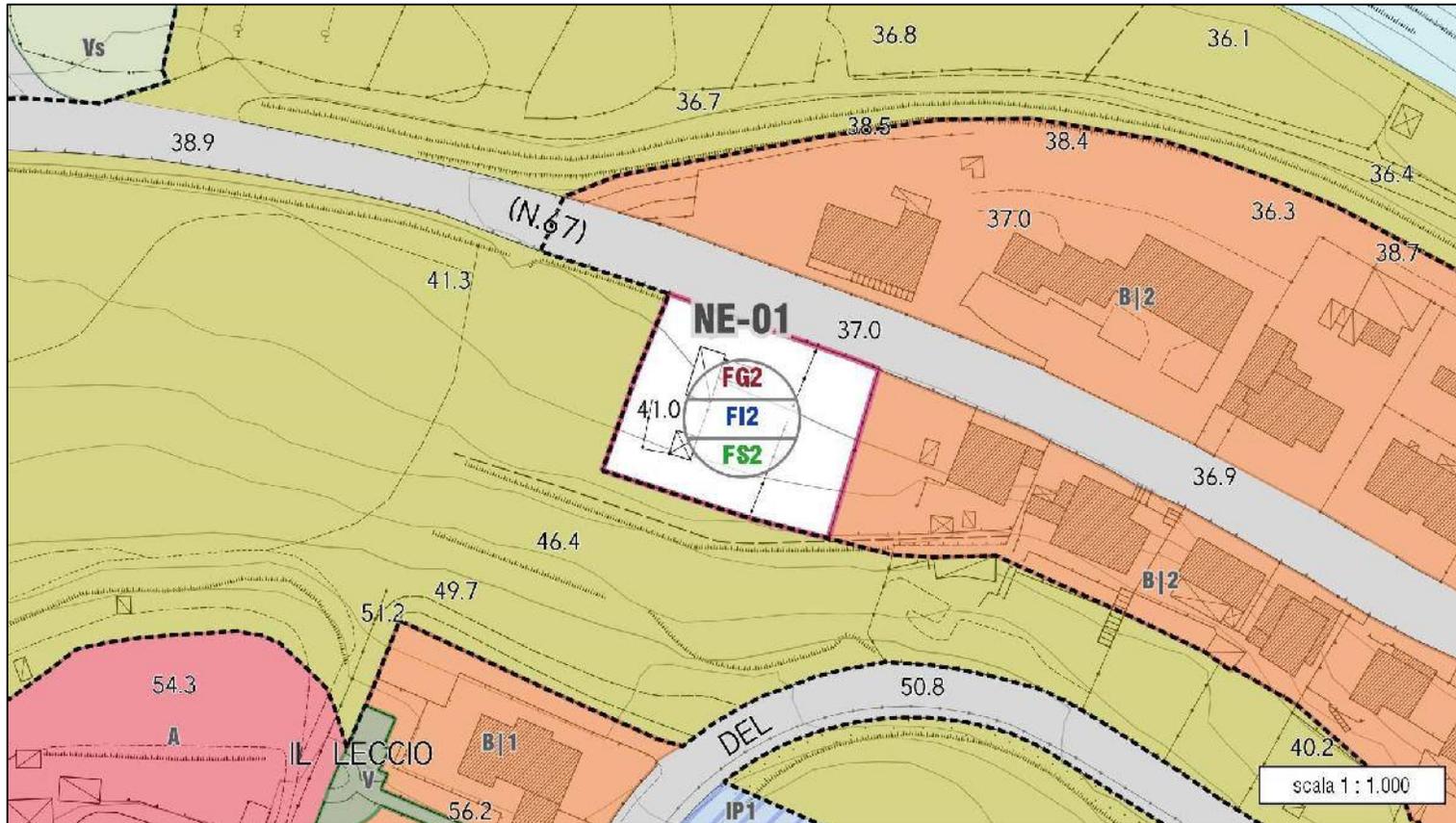
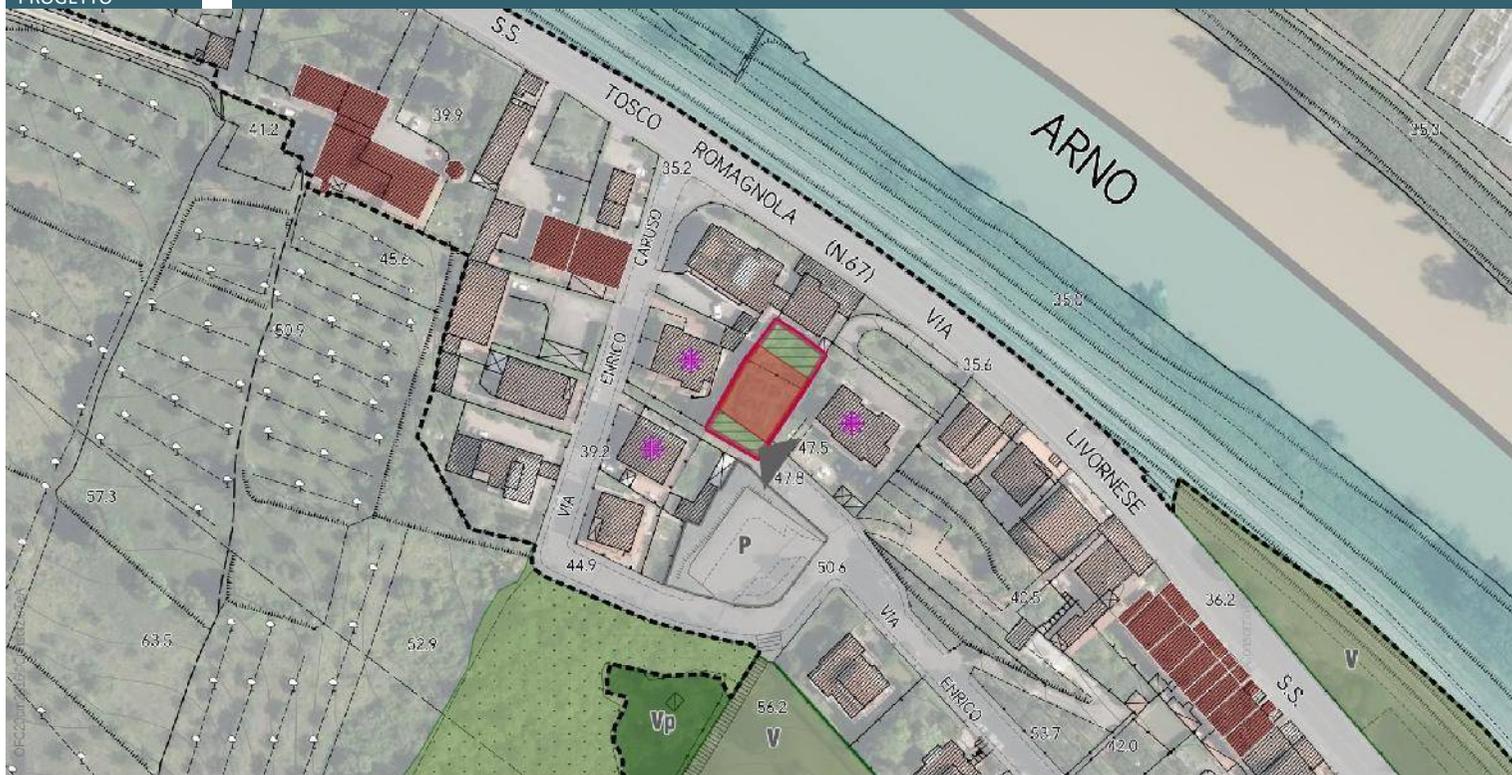


TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	F-Porto di Mezzo
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TRE4 -B- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana.
DESCRIZIONE AREA	L'area è localizzata all'interno di un tessuto urbano prevalentemente residenziale formato di edifici isolati sul lotto
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>6</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso principale su Via Caruso lato sud del comparto;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è collocato;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo evitando</li> </ul>

	<p>fuoriscaia rispetto alle altezze degli edifici limitrofi anche in riferimento alle quote altimetriche diversificate della porzione urbana di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	477
SE mq	<del>130</del> 160
NP	2 piani e comunque <del>contenendo la sagoma dell'edificio non oltre</del> entro l'altezza del profilo degli edifici limitrofi
N. ALLOGGI	<del>±</del> 2

Commentato [EL35]: Osservazione 45



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



edificio limitrofo

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_02</b>	<b>LOCALITA':</b> Porto di Mezzo – Le Selve
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_02</b> Tavole F-G di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PdC (intervento diretto).	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna) che si adagiano sui termini prevalentemente argillitici della Formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l' area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> l'area risulta poco pendente con pendenze comprese fra il 5% ed il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z16 (coltre di materiali di copertura con spessore che arriva fino a 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.2 e geologica FG.2.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

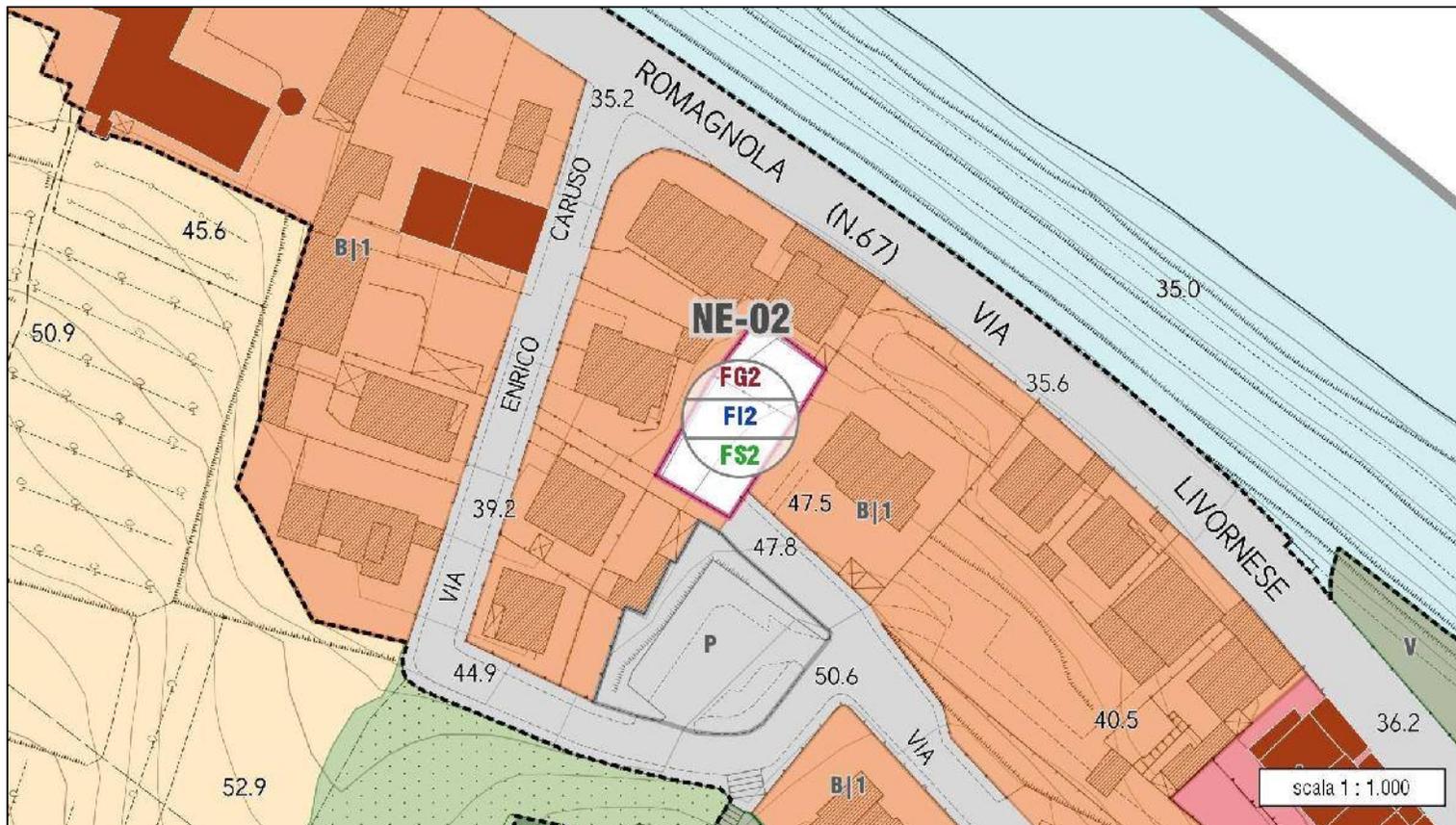


TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, <a href="#">intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici</a> , ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4- C - a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L' area di intervento è localizzata al margine del territorio urbanizzato in un tessuto prevalentemente residenziale e in prossimità dell'ambito periurbano prospiciente Villa Pandolfini
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Cessione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico limitrofo con accesso da via Puccini
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso principale su Via Mascagni;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è collocato;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici, che deve essere oggetto di un progetto unitario che preveda l'utilizzo di materiali coordinati;</li> <li>- la realizzazione del verde pertinenziale anche come elemento di protezione e transizione tra il nuovo insediamento e la previsione di parcheggio pubblico adiacente, attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree;</li> <li>- la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione di parcheggio pubblico con accesso da via Puccini da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1)</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	966
SE mq	<del>500</del> 560
NP	3 + sottotetto con HU < 1.80 e seminterrato prevalentemente interrato con HU < 2.40 nel punto più alto
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n.1321 rilasciata il 26/05/2016



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 accesso carrabile

 limite territorio urbanizzato

 verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_03</b>	<b>LOCALITA':</b> Ponte a Signa
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_03</b> Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> nell'area è presente un livello superficiale riferibile a terreni di riporto con spessore variabile fino a 3,20 ml, una coltre eluvio colluviale (di spessore pari a circa 3,40 ml) ed in sequenza verticale terreni riconducibili alla formazione di Sillano (SIL), in questa area in prossimità con il contatto con la formazione del Macigno (Mac). I dati stratigrafici sono stati desunti da studi ed indagini appositamente svolte sul lotto.	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area è interessata da un fenomeno di soliflusso arealmente limitato che interessa una porzione del comparto (quella meridionale).	
<b>PENDENZE:</b> le pendenze sono comprese fra il 10 ed il 25%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame risulta essere lambito sul margine occidentale da un corso d'acqua (Borro Colle Maggiore) censito nel reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
	

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata (G.4) per la porzione interessata da soliflusso e elevata (G.3) per la rimanente parte del lotto.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

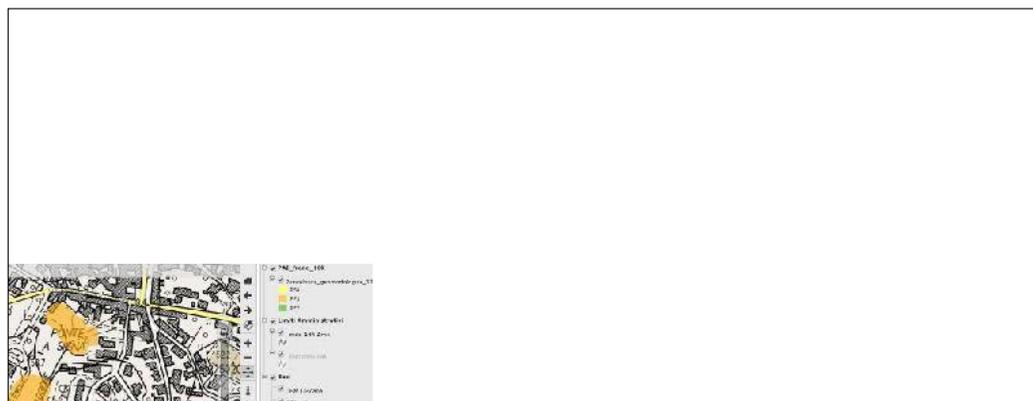
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z<sub>2</sub> (coltre di materiali di copertura con spessore fino a 5,0/6,0 ml su substrato stratificato anche con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa..

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno una parte del lotto risulta censita in pericolosità P.F.3 (area interessata da soliflusso) e pertanto soggetta alle relative Norme di Attuazione dello stesso PAI di cui agli articoli n. 11 e 10 .



L'intervento risulta attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3 , ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area".

Tale parere andrà richiesto dal Comune di Lastra a Signa alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 65/2014 (permesso di costruire e/o altro).

Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.2 e geologica FG.4 nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione alla classificazione in classe di fattibilità geologica FG.4, in attuazione alle prescrizioni di cui al punto 3.2.1 dell'allegato A al Reg. Reg. n. 53/R che si riportano in sintesi per semplicità di consultazione:

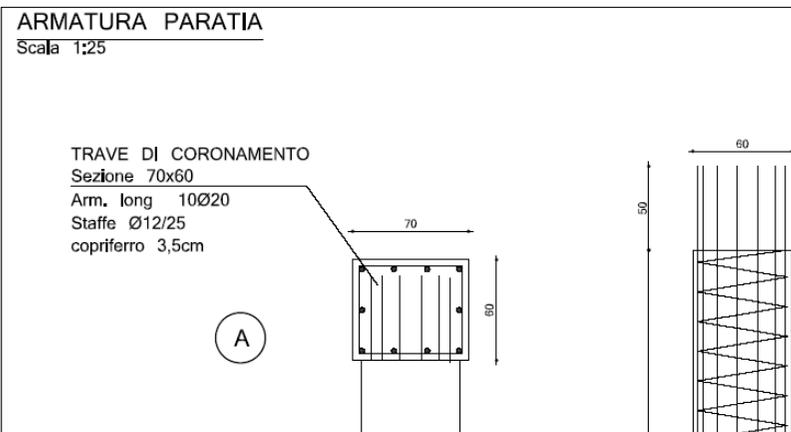
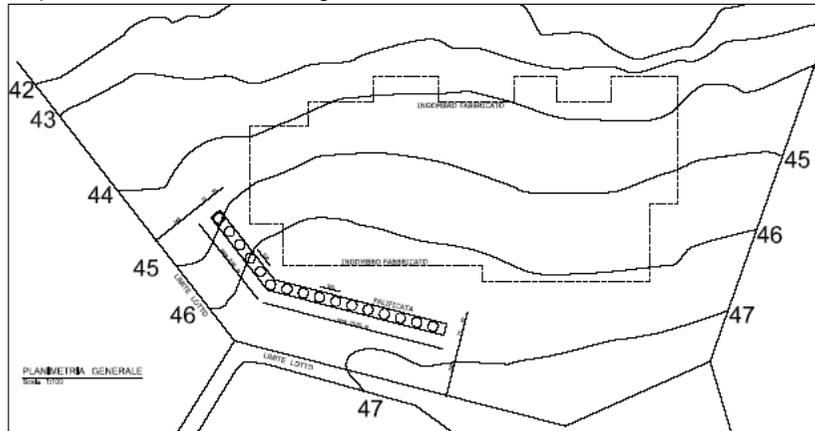
**3.2.1 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

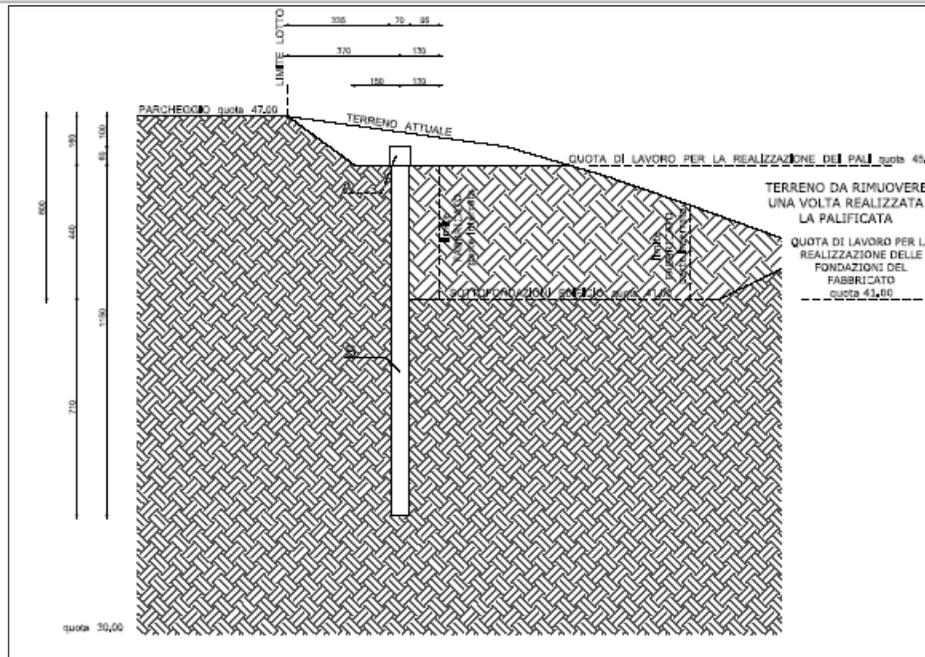
*Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:*

- a) **non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;**
- b) **gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:**
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) **in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;**
- d) **l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;**
- e) **relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:**
  - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

In fase di realizzazione si dovrà pertanto ottemperare alle prescrizioni normative sopra riportate ed alla messa in opera di una paratia di pali trivellati così come calcolata e

progettata negli elaborati redatti dal progettista Arch. Lorenzo Trentini per la proprietà committente Azienda Agricola Marchesi Prat srl di cui si allegano stralci progettuali in possesso dell'Amministrazione Comunale (pali trivellati diam 600 mm e lunghezza 12,ml).





Si prescrive infine che in ottemperanza ed accordo con il parere di Legge rilasciato dalla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale sulle procedure ad oggi presentate (parere di cui al prot. 0000441 del 17.01.2019), la struttura di presidio con paratia di pali trivellati (diam 600 mm e profondità 12,0 ml) debba essere prolungata a coprire l'intero fronte di monte pari allo sviluppo in lunghezza degli edifici di progetto in maniera da escludere la possibilità di situazioni di stato modificato (scavi, rinterrati e realizzazione di fabbricati) prive di opere di presidio strutturali.

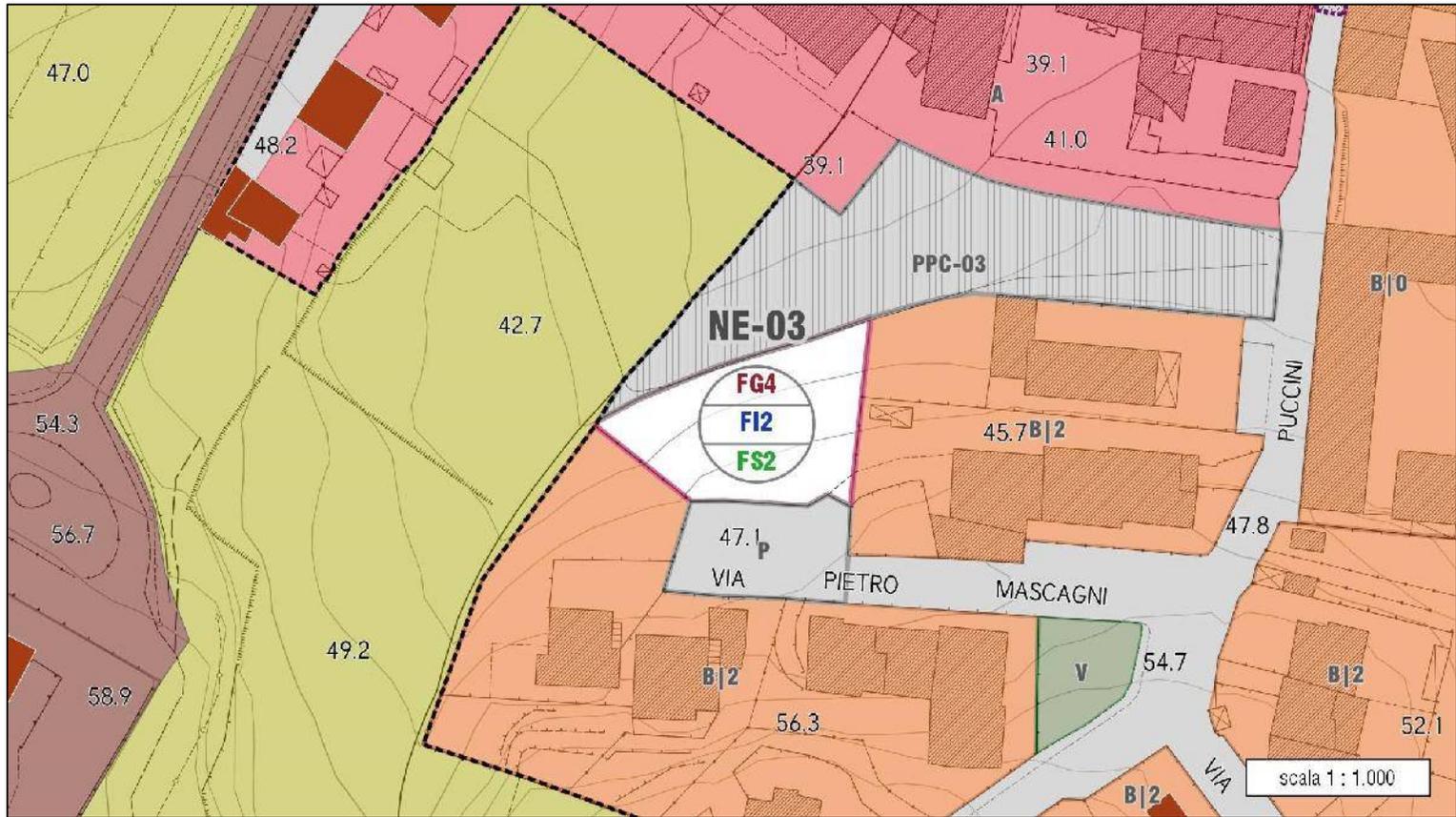


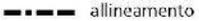
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR3 -A- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità; recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
DESCRIZIONE AREA	L'area di intervento è collocata all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale costituito da edifici isolati sul lotto e si affaccia su un'ampia area di verde pubblico
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <del>6</del> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire:

Commentato [EL37]: Osservazione 2

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso principale su Via G.Puccini;</li> <li>- la realizzazione del nuovo fronte urbano principale su via G.Puccini;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti del contesto insediativo in cui è collocato;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio conterminie;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano di riferimento;</li> <li>- <del>nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</del></li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale e il verde pubblico al fine di minimizzarne l'impatto visivo;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1058
SE mq	<del>350</del> 400
NP	2

Commentato [EL38]: Osservazione 45

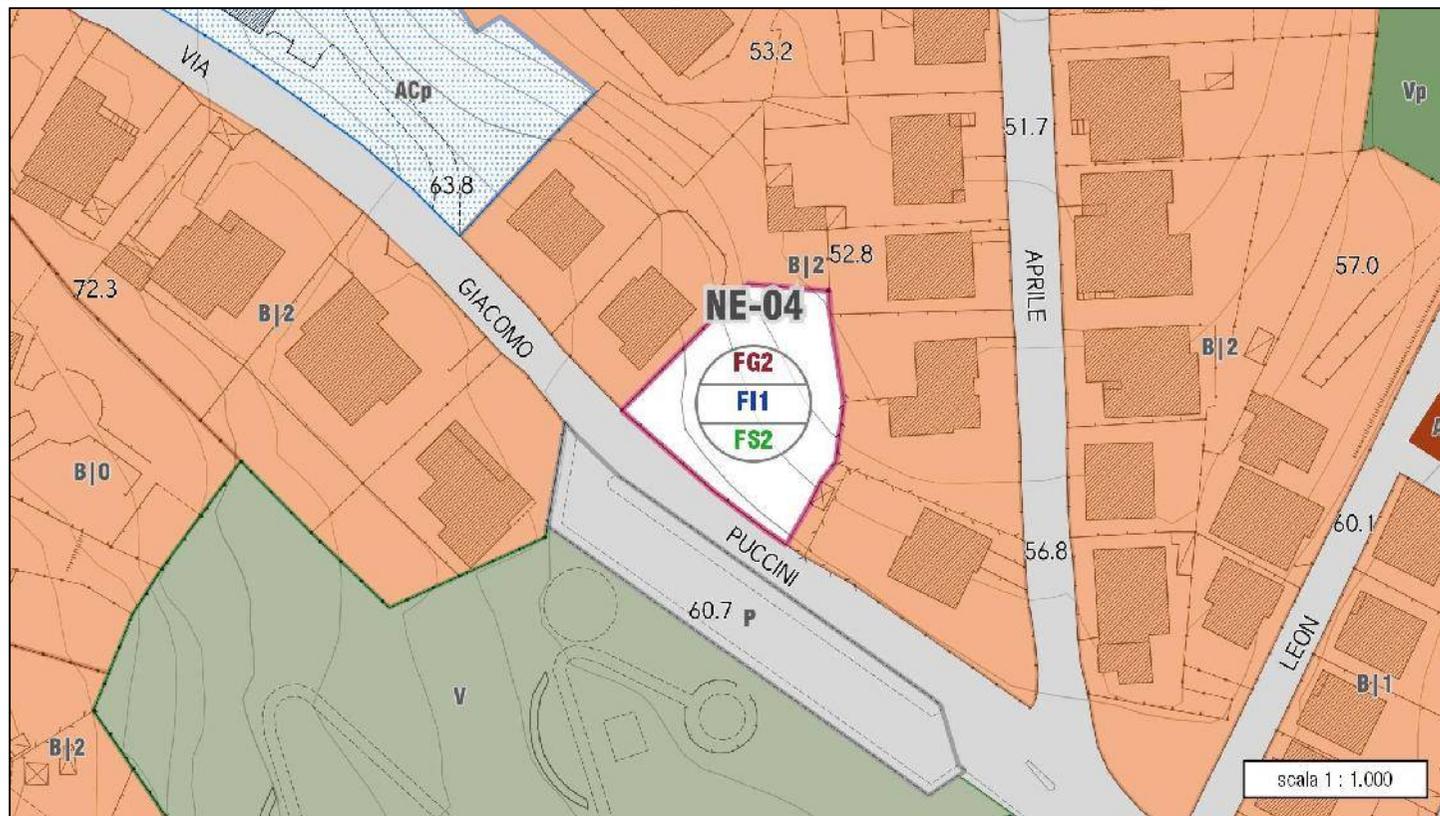


-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  allineamento
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_04</b>	<b>LOCALITA':</b> Puccini – Ponte a Signa
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_05</b> Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>-Z2 (coltre di materiali di copertura con spessore compreso fra 0,0 e 5,0 ml su substrato stratificato litoide) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).</p>	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale).	

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..



NE-05   Sassoforte	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -C- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L'area si posiziona in una fascia pedecollinare a monte di un intervento residenziale recente e a valle di un complesso di edifici di interesse storico
OGGETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto urbanizzato e definizione del margine urbano mediante la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso all'area da Via Sassoforte;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento dell'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico al fine di limitarne la percezione;</li> <li>- che l'altezza dell'intervento eviti la compromissione delle vedute consolidate, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscalda che</li> </ul>

Commentato [EL39]: Osservazione 57

Commentato [EL40]: Osservazione 45

	<p>determino detrimento dei valori paesaggistici del contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio rurale prossimo;</li> <li>- <del>nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</del></li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- l'eventuale realizzazione di muri a retta dovrà essere <b>realizzata eseguita</b> con tecniche di ingegneria naturalistica <b>per un corretto inserimento paesaggistico che ne limiti l'impatto, divenendo parte integrante del progetto nel rispetto del contesto di riferimento,</b> fermo restando la fattibilità strutturale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1) <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</b></p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1.269
SE mq	<del>±50</del> 200
NP	2 piani -e- comunque <b>contenendo la sagoma dell'edificio entro il profilo non oltre l'altezza</b> dell'edificio limitrofo
N. ALLOGGI	± 2

**Commentato [EL41]:** Osservazione 45

**Commentato [EL42]:** Osservazione 45



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale

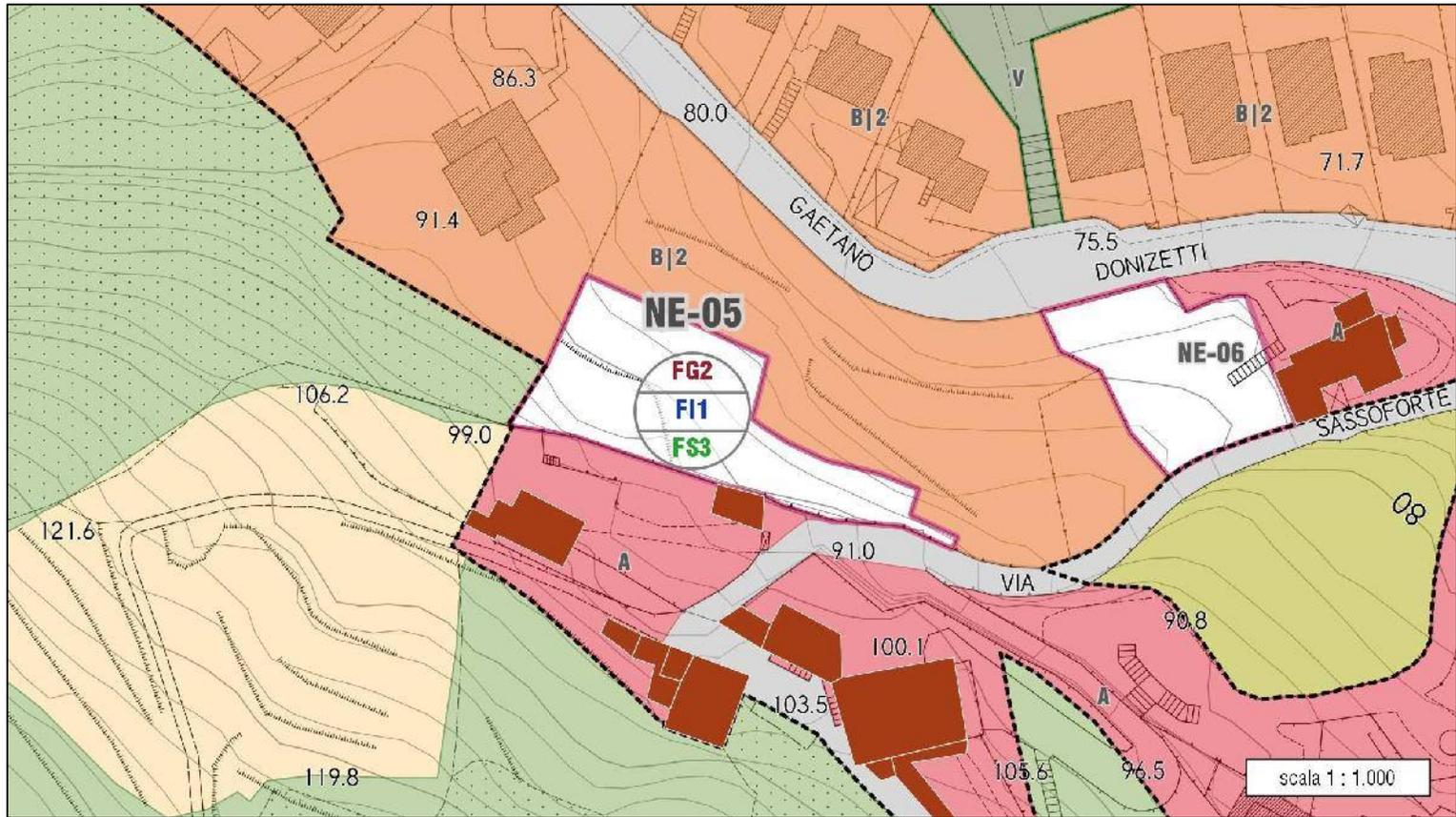


edificio limitrofo

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_05</b>	<b>LOCALITA': Sassoforte – Ponte a Signa</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_05</b> Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC) con presenza di coltre di materiali derivati da attività antropica (vedi carta geologico tecnica in prospettiva sismica (tav. G6 di supporto geologico al PS).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 10% ed il 25%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z2 (coltre di materiali di copertura con spessore compreso fra 0,0 e 5,0 ml su substrato stratificato litoide) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza; - zona di attenzione per possibilità di sovrapposizione di fattori di instabilità diversi (cumuli materiali di copertura proveniente da trascorsa attività antropica. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3 e geologica FG.2.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto). Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.. Relativamente all'aspetto sismico vista la verificata situazione di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.



NE-o6   Donizetti 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -C- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L'area si posiziona in un tessuto prevalentemente residenziale, come parte terminale di un intervento di edilizia recente, a contatto con un edificio di interesse storico e di una porzione interclusa di area periurbana
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto urbanizzato attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>e</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso all'area da Via Donizetti;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti del contesto, nel rispetto dell'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico</li> </ul>

Commentato [EL43]: Osservazione 45

	<p>e nel rispetto dell'edificio di interesse storico evitando soluzioni in aderenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che l'altezza dell'intervento eviti la compromissione dei valori dell'edificio di interesse storico limitrofo, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscalda che determinino detrimento dei valori paesaggistici del contesto;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio prossimo;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale e l'edificio di interesse storico,</li> </ul> <p>— l'eventuale realizzazione di muri a retta dovrà essere eseguita realizzata con tecniche di ingegneria naturalistica per un corretto inserimento paesaggistico che ne limiti l'impatto, divenendo parte integrante del progetto nel rispetto del contesto di riferimento, fermo restando la fattibilità strutturale;</p>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	850
SE mq	250
NP	2 piani e -comunque contenendo la sagoma non oltre entro il profilo l'altezza dell'edificio di interesse storico limitrofo

Commentato [EL44]: Osservazione 45

Commentato [EL45]: Osservazione 45



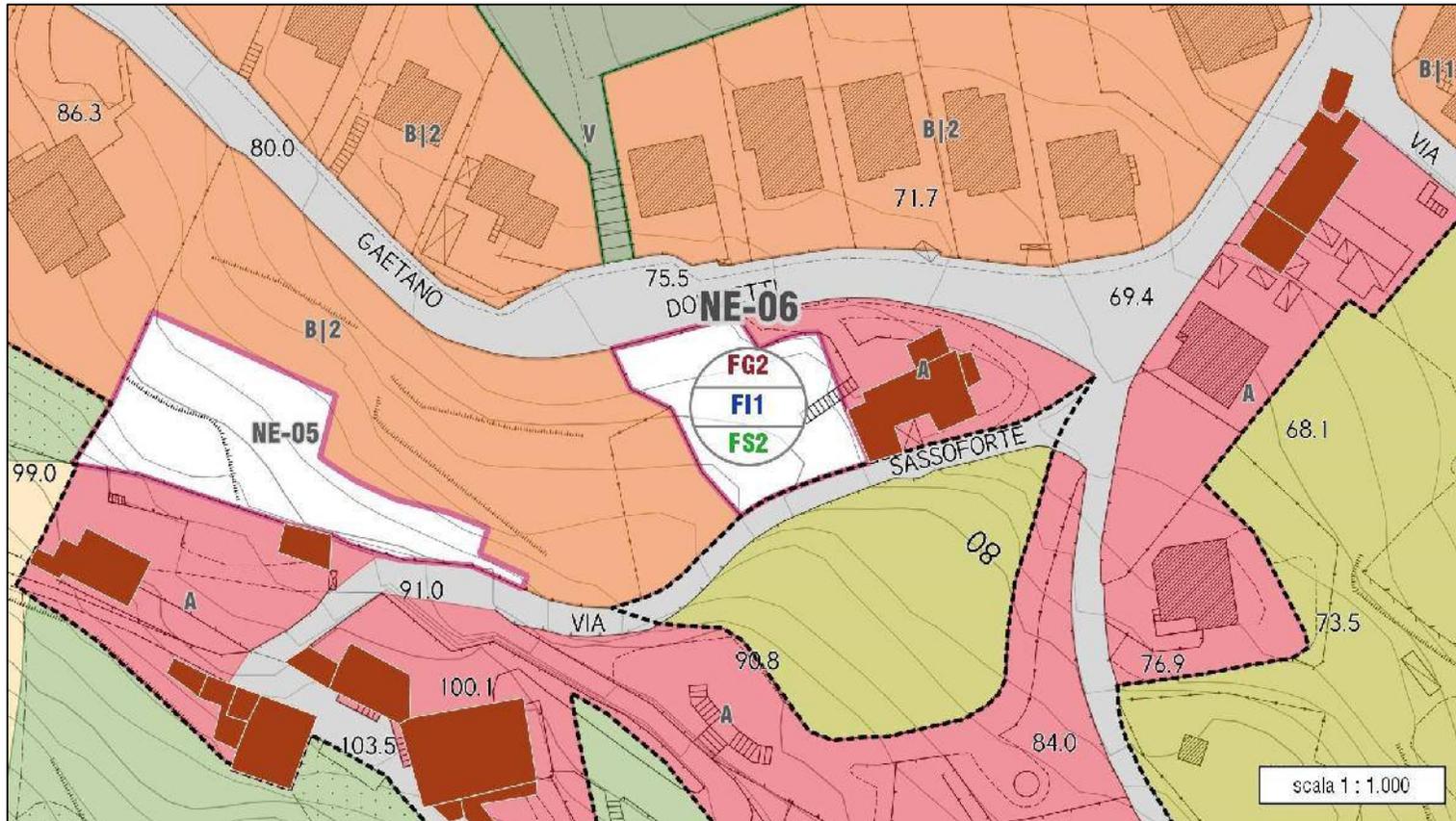
- |   |  |  |
|---|--|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  accesso carrabile          |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  unità di interesse storico |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
INTERVENTO – Area NE_o6	LOCALITA': Donizzetti – Ponte a Signa
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_o6</b> Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l' area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 10% ed il 25%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>- Z2 (coltre di materiali di copertura con spessore compreso fra 0,0 e 5,0 ml su substrato stratificato litoide) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).</p>	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..



NE-07   Meucci	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR2-B- ad isolati aperti e lotti residenziali isolati Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area delimitata su tre lati da vie cittadine, in un tessuto prevalentemente residenziale con ridotte dotazioni pubbliche e prossimo ad emergenze architettoniche e ambientali, in cui è presente un edificio e alcuni manufatti degradati
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo attraverso la definizione di fronti urbani e di relazioni con le emergenze limitrofe e con l'implementazione di servizi funzionali alla città
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico dentro il comparto lungo <del>con accesso carrabile da</del> via vecchia Pisana <del>e collegamento pedonale su via Meucci.</del> da concordare con gli uffici comunali competenti

Commentato [EL46]: Osservazione 81

<p>PRESCRIZIONI</p>	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione dell'edificato esistente;</li> <li>- l'accesso carrabile su Via Vecchia Pisana;</li> <li>- <b>il completamento del fronte urbano lungo Via Vecchia Pisana attraverso l'utilizzo di apparati vegetazionali in qualità di elementi progettuali e come parte integrante di un disegno organico per la definizione del fronte urbano;</b></li> <li>- l'integrazione morfologica dell'edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento all'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico al fine di limitarne la percezione;</li> <li>- la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscala, per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo, delle emergenze storiche e del paesaggio conterminine.</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale prossimo;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotopologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- <b>la realizzazione del verde pertinenziale lungo Via Vecchia Pisana come filtro tra il nuovo insediamento e la previsione di parcheggio pubblico che persegua una continuità morfologica e materica, contribuendo a definire il fronte lungo strada attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree consone al contesto;</b></li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, ed essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> </ul> <p><del>— la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo <b>con accesso carrabile da</b> via vecchia Pisana <b>e collegamento pedonale su via Meucci da concordare con gli uffici comunali competenti e</b> da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme, nel caso in cui il parcheggio pubblico venga realizzato interrato è possibile l'uso privato della superficie di copertura.</del></p>
<p>DISCIPLINE TRANSITORIE</p>	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) <b>e di trasformazione conservativa (TC)</b> senza cambio di destinazione -</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 0<sup>+</sup>) per le parti private <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori</b> e la disciplina dei parcheggi esistenti per le porzioni da essi interessate.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, <del>sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</del> <b>per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento (B 2)</b></p>

SUPERFICIE COMPARTO mq	1.573
SE mq	<del>700</del> 900
NP	2 e comunque contenendo la sagoma dell'edificio entro 7 m misurati dalla quota di Via Vecchia Pisana;
N. ALLOGGI	<del>7</del> 10



- ambito di trasformazione
- area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
- parcheggio pubblico
- limite territorio urbanizzato
- verde pertinenziale



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 verde pertinenziale  
 parcheggio pubblico  
 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area NE\_07**

**LOCALITA':** Meucci – Ponte a Signa

**SCHEDA DI FATTIBILITA' NE\_07**

Tavole G - H - L di "Carta Assetto del Territorio"

**DESTINAZIONI D'USO:**

Destinazione a uso residenziale

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

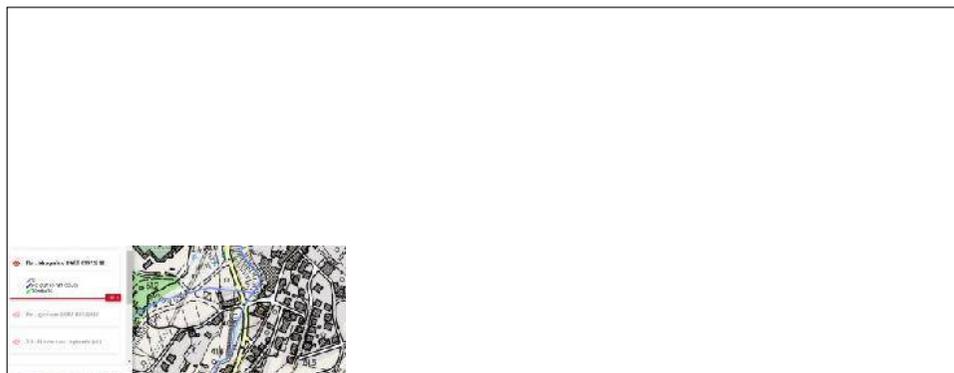
Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.

**PENDENZE:** comprese fra il 10% ed il 15%.

**CONTESTO IDRAULICO:** per il comparto, ubicato a monte di Via Armand Diaz, si trova in posizione di alto morfologico rispetto al Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018). Il comparto risulta comunque posto all'esterno della fascia di 10 ml misurata dal ciglio di sponda in destra idraulica dello stesso Borro.



*Estratto di cartografia reticolo idrografico Regione Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 899/2018*

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>- Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).</p>
<p><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> classe di pericolosità idraulica bassa I.1.</p>
<p><b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p>
<p><b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.</p>
<p><b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).</p> <p>Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018_N.T.C.</p> <p>Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.</p>

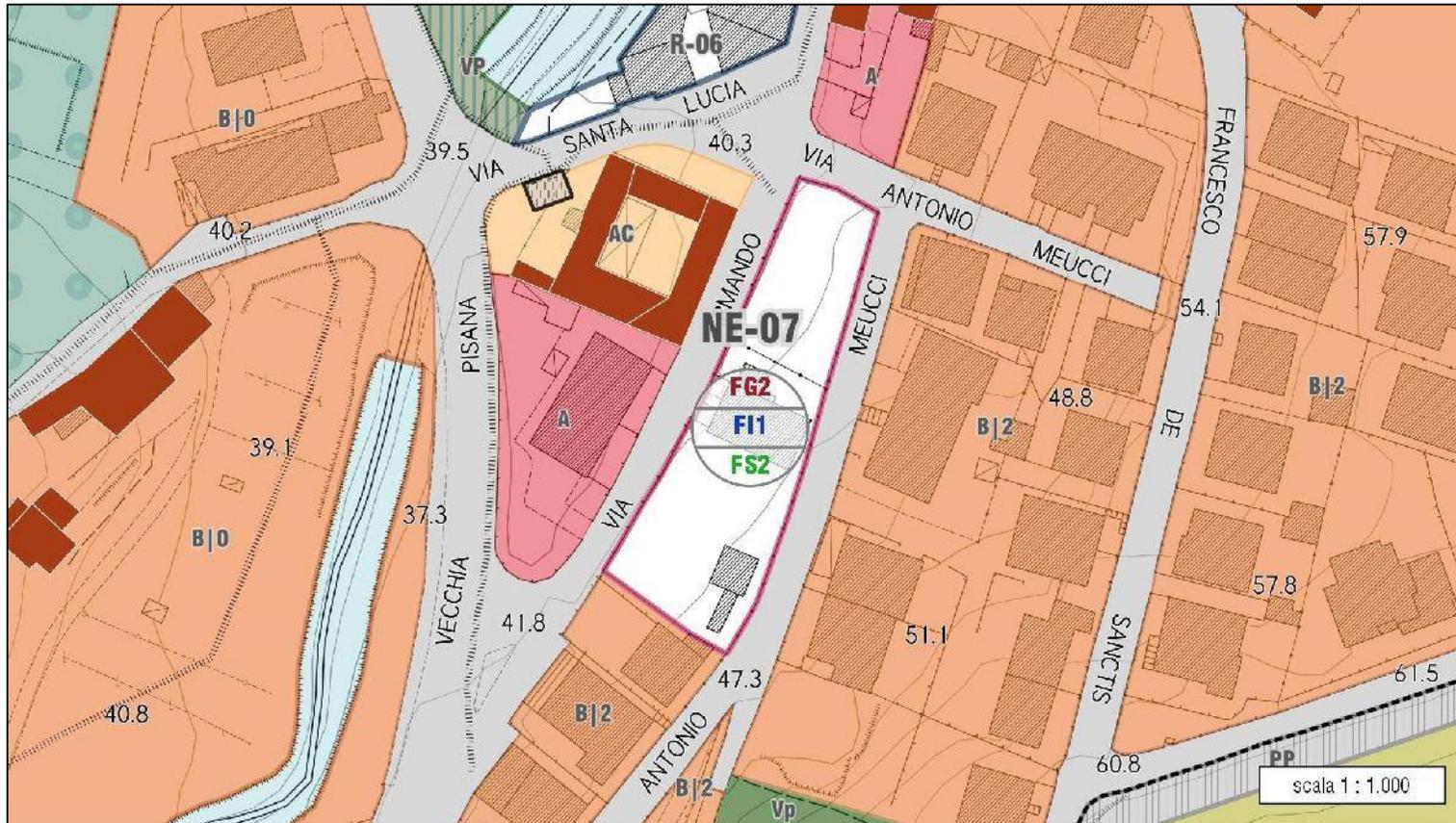


TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	H-Stagno
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), area di pertinenza paesaggistica, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -A- sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa; completare e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area libera di margine posta tra il tessuto urbano storico (a sud-ovest confina con Villa Pinucci e a nord-est con la parte tergale dell'ex cappellificio di Lastra) e una area che il piano prevede di destinare in parte a sede di protezione civile e in parte a istruzione.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione dell'area e integrazione del tessuto urbano esistente con il contesto rurale circostante attraverso la realizzazione di un progetto di suolo orientato alla definizione e qualificazione dei margini urbani e al miglioramento delle dotazioni urbane anche con la creazione di un verde a servizio del quartiere
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PA – Piano attuativo
COMPENSAZIONE	Realizzazione e cessione di strada pubblica realizzata in ampliamento al Viuzzo di Barberino, realizzazione e cessione ad uso pubblico di percorsi pedonali e area verde privata interna al comparto e <del>realizzazione parcheggio limitrofo PPC o8;</del> realizzazione e cessione di

	<p>ampliamento del parcheggio pubblico lungo la via Castracane o realizzazione di parcheggio di analoga capienza in altra collocazione più idonea da concordare con gli uffici comunali competenti;</p>
PRESCRIZIONI	<p>Il PA deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <del>la realizzazione e cessione di viabilità di accesso al comparto lungo il tracciato del Viuzzo di Barberino, da concordare con gli uffici comunali competenti;</del></li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del mantenimento dei rapporti percettivi (varchi e visuali) verso l'emergenza storica di Villa Pinucci e il paesaggio delle colline;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti il verde privato ad uso pubblico e la viabilità di accesso, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la realizzazione di un verde privato ad uso pubblico a ridosso dei confini di Villa Pinucci, che funge anche da fascia di protezione e valorizzazione del bene culturale, fruibile attraverso un sistema di connessioni pedonali in un'ottica di percorrenza protetta e di continuità con i servizi esistenti e previsti;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici e del verde privato di uso pubblico, che tramite un progetto complessivo, definisca un'immagine unitaria e qualificata attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, recinzioni);</li> <li>- la realizzazione di parcheggio pubblico <b>prospiciente il Viuzzo di Barberino (PPC-08)</b>, da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare <b>nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme, che potrà essere realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b></li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica:  la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1) <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori</b> e del verde privato per le parti private;  e la disciplina dei parcheggi esistenti, della viabilità carrabile esistente e del verde pubblico esistente per le porzioni da essi interessate.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>

SUPERFICIE COMPARTO mq	13.86521-054
SE mq	2.3e00
NP	2
N. ALLOGGI	22e



- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  ambito di trasformazione |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  accesso carrabile   |  connessioni pedonali e/o ciclabili |
|  permeabilità percettiva  |  verde privato ad uso pubblico - destinato alla fruizione collettiva  |  parcheggio pubblico |  strada pubblica                    |



 ambito di trasformazione

 accesso carrabile

 viabilità pubblica

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 permeabilità percettiva

 verde privato ad uso pubblico destinato alla fruizione collettiva

 parcheggio pubblico

 connessioni pedonali e/o ciclabili

 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_o8</b>	<b>LOCALITA':</b> Castracani - Capoluogo
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_o8</b> Tavole G - H - L di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante Piano Attuativo.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL) per l'intera estensione del comparto con un'area nella porzione sud orientale in cui si riscontra la presenza di una coltre detritica di materiale da frana (af).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> all'interno del comparto si rileva la presenza di un fenomeno di soliflusso areale limitato al margine sud occidentale del comparto per una fascia di larghezza di circa 10 ml dal bordo stesso del comparto che include anche una scarpatina. Nella porzione sud orientale si rileva invece la presenza di un corpo di frana quiescente.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non risulta interferire con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> gran parte del comparto (la porzione settentrionale) ricade in classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze; la porzione interessata dal soliflusso areale in classe di pericolosità geologica molto elevata (G.4). Le porzioni contermini all'area in soliflusso, in classe G.3 di pericolosità elevata (zone di possibile evoluzione del fenomeno di soliflusso) così come la porzione di lotto interessata dal corpo di frana quiescente.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z <sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;  - settore sud orientale come zona soggetta a possibilità di instabilità per frana quiescente.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) ed elevata S.3 per la porzione in cui è stato individuato il corpo di frana quiescente.	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> classe di pericolosità idraulica bassa I.1 per la porzione di monte e classe I.2 per la porzione di valle, comunque esente da possibilità di esondazione fino al tempo di ritorno 200 anni.	

#### **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:**

La porzione meridionale del comparto, per la presenza dell'area in soliflusso e del corpo di frana quiescente, risulta classificata in classe P.F.3 di P.A.I. e pertanto soggetta alle relative Norme di Attuazione dello stesso PAI di cui agli articoli n. 11 e 10 che si riportano per semplicità di consultazione.

#### **Art. 10**

##### **Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

*Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al presente Piano, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:*

- 1. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con le finalità del Piano di bacino;*
- 2. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- 3. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- 4. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni;*
- 5. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
- 6. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- 7. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.*

#### **Art. 11**

##### **Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

*Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente, i seguenti interventi:*

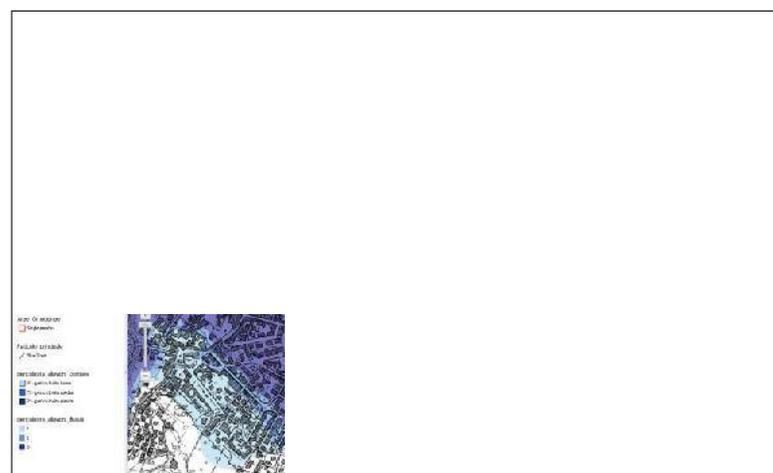
- 1. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area;*
- 2. nuovi interventi relativi a servizi e opere pubbliche purché sia redatto e approvato il progetto preliminare relativo al consolidamento ed alla messa in sicurezza dell'intera unità morfologica interessata al dissesto. È, altresì, necessario che siano realizzate e collaudate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dall'intervento e all'area d'intorno ad esso, tenuto conto anche dei processi geomorfologici di medio - lungo periodo.*

L'intervento risulta comunque pianificabile ed attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle

condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area".

Tale parere andrà richiesto dal Comune di Lastra a Signa alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 65/2014 (permesso di costruire e/o altro).

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale la porzione di valle del comparti (quella settentrionale) risulta classificata in classe di pericolosità da alluvione P<sub>1</sub> (possibilità di esondazione superiore al tempo di ritorno T 200 anni); comunque non soggetta a prescrizione alcuna in materia di salvaguardia da rischio idraulico.



*Estratto cartografia PGRA*

Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P<sub>1</sub>:

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P<sub>1</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

- 1. Nelle aree P<sub>1</sub> sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**
2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.3 e geologica FG.3 con **preclusione di edificabilità nella fascia meridionale del comparto interessata dal fenomeno di soliflussione per cui sia stata indicata classe di pericolosità G.4 come mostrato in carta di fattibilità.**

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di Piano Attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

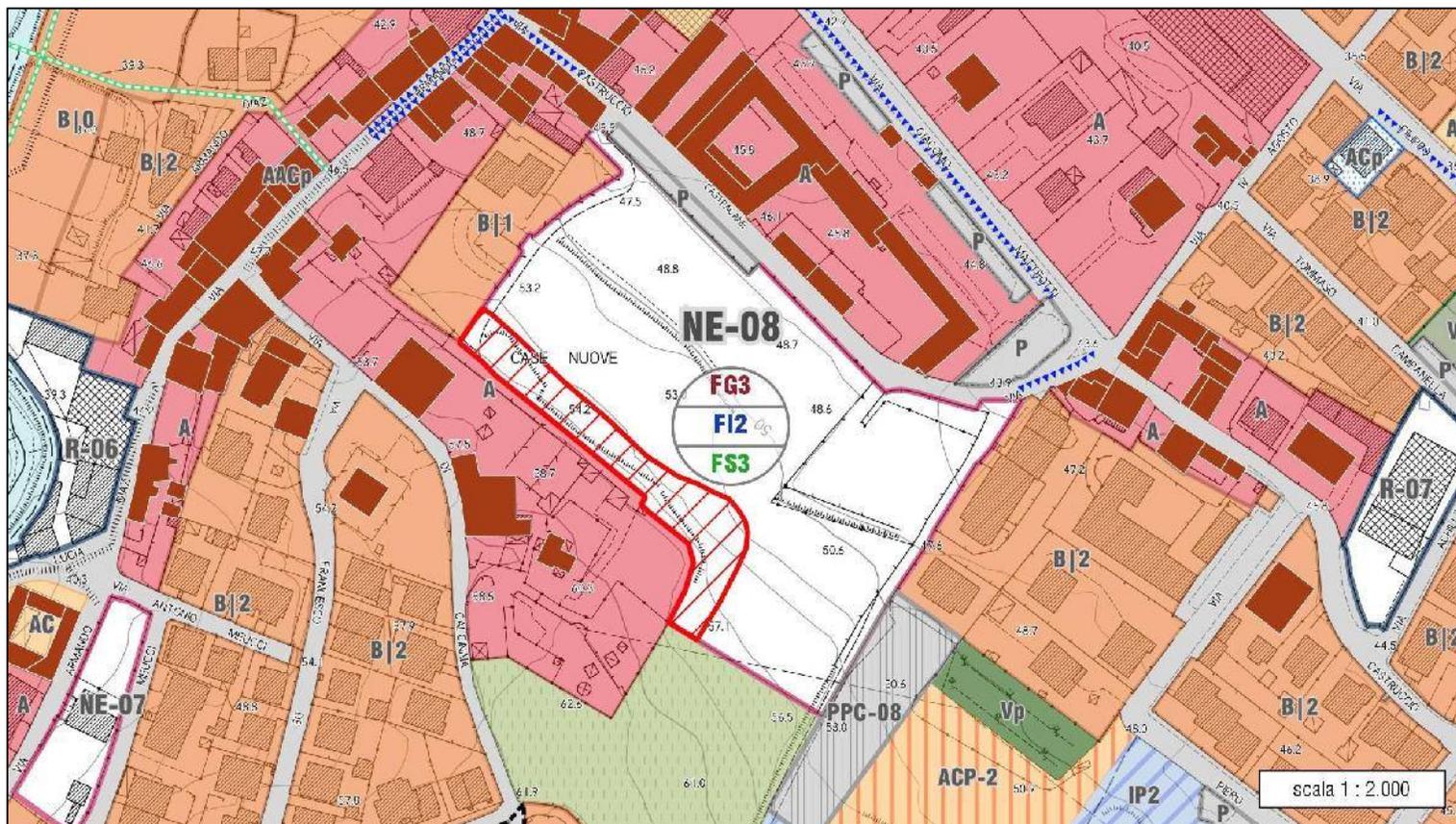
Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Si prescrive comunque, indipendentemente dalle procedure da attuarsi con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, che in fase di previsione e/o realizzazione dell'intervento anche nella porzione di area classificata in classe P.F.3 di PAI dover provvedere a materializzare una struttura di presidio (paratia di pali/micropali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) a monte di ciascuna gradonatura per l'imposta dei vari corpi fabbrica al fine di tutelare la nuova configurazione morfologica ("di progetto") da fenomeni di riattivazione del fenomeno gravitativo rilevato in stato di quiescenza.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Relativamente all'aspetto sismico per la rilevata possibilità di suscettibilità di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



FASCIA DA ESCLUDERE DALLA EDIFICAZIONE. PER PERICOLOSITA' GEOLOGICA G.4

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -E- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana; dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati
DESCRIZIONE AREA	L'area di intervento completa il margine sud ovest di un tessuto pianificato di edifici residenziali recenti, isolati sul lotto, contiguo al tessuto storico del complesso parrocchiale di Santo Stefano.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Cessione e realizzazione di parcheggio pubblico compensativo in via Calcinaia (PPC-09)
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso principale su Via di Calcinaia;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è</li> </ul>

	<p>collocato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio contermini;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale al fine di minimizzarne l'impatto visivo;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale in qualità di fascia tra insediamento e spazi aperti a protezione e rafforzamento delle componenti ambientali esistenti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> <li>- la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico con accesso carrabile da Via Calcinaia da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;</li> </ul>
	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1)</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	497
SE mq	200
NP	2 piani



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

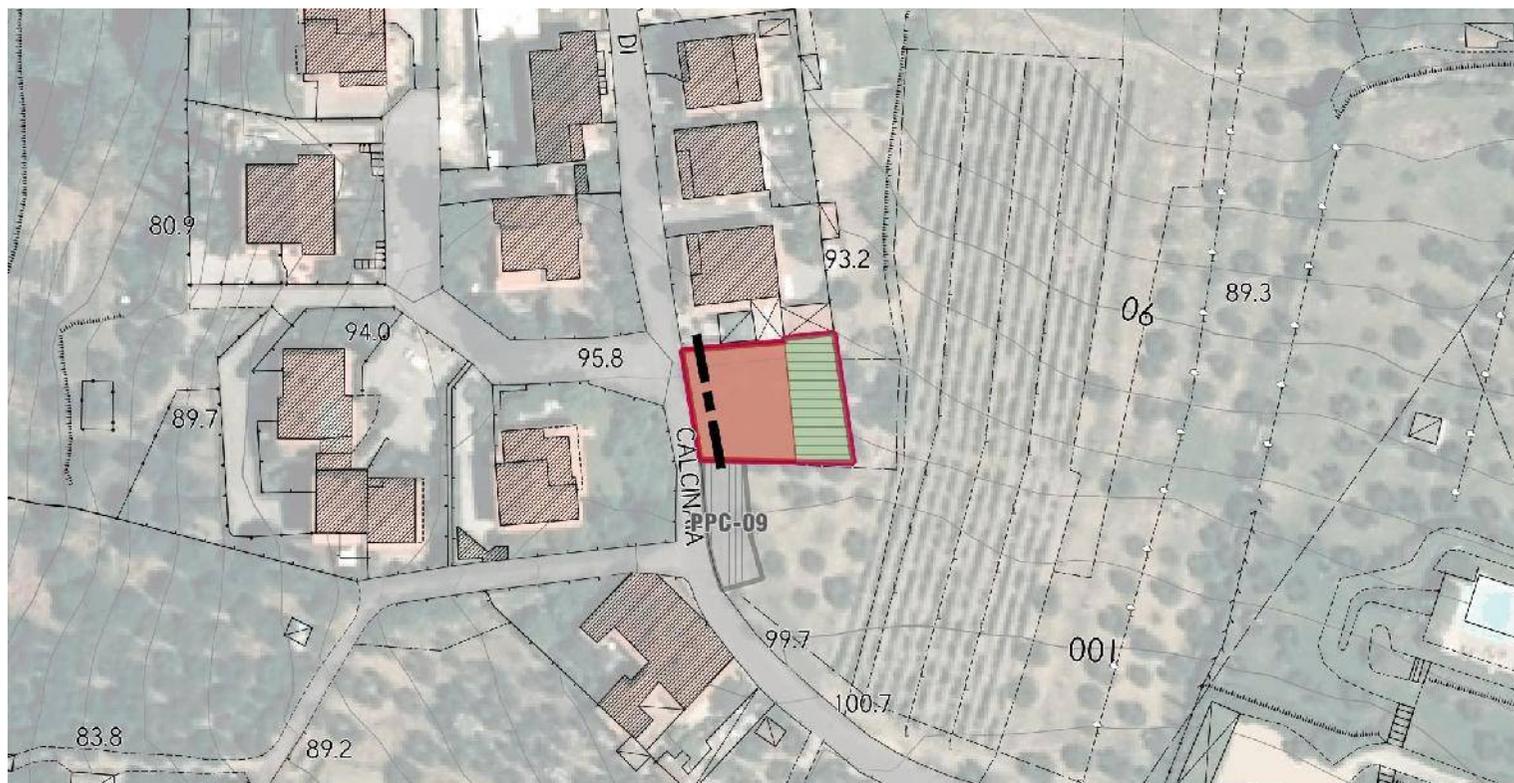
allineamento



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 confine comunale

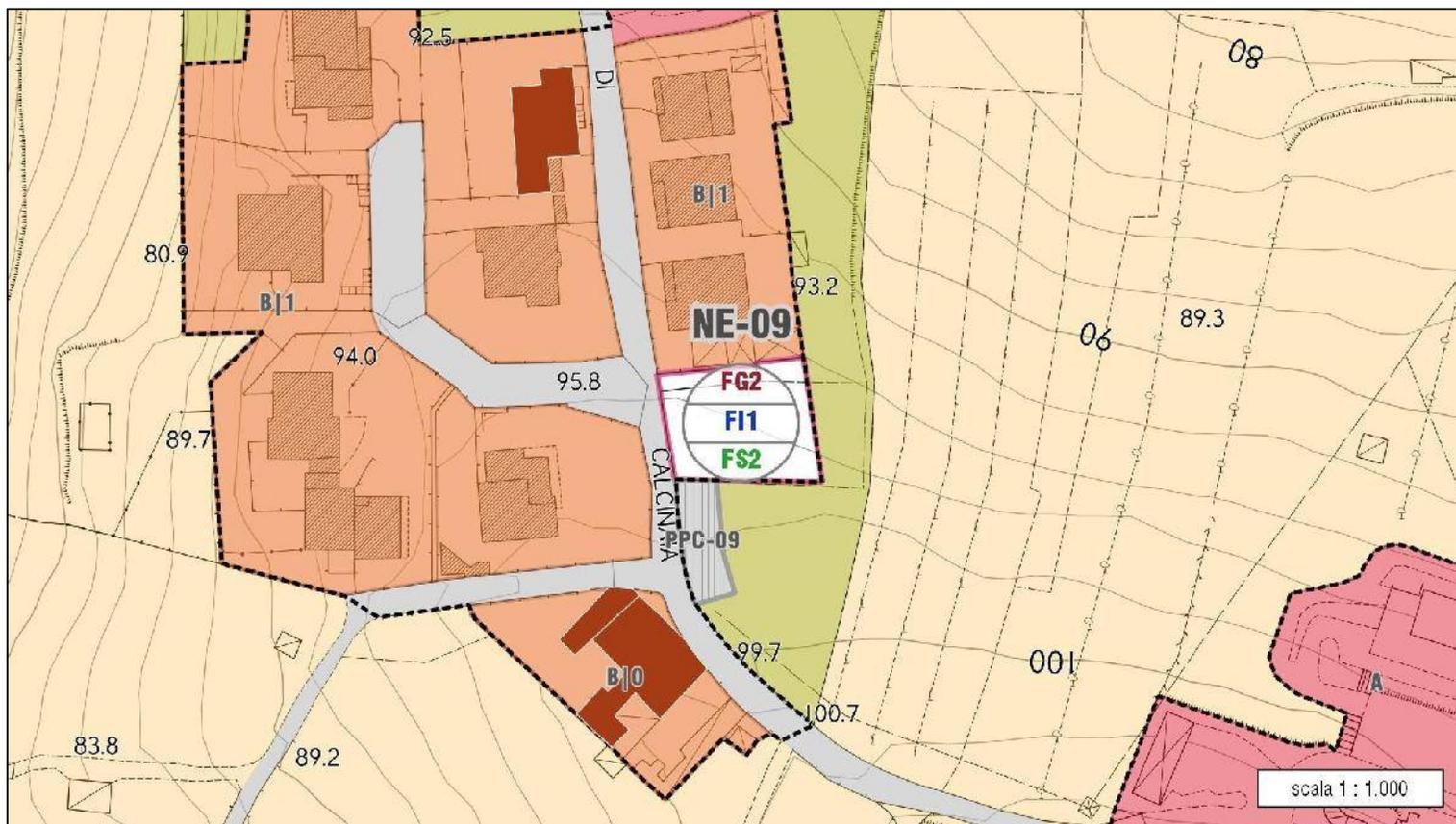
 allineamento

 verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_09</b>	<b>LOCALITA':</b> Calcinaia
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_09</b> Tavole G - L di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Nuova edificazione da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018).	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z <sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto). Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..



NE-10   Traccoleria 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	L-Capoluogo
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR-3 -C- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali Recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
DESCRIZIONE AREA	L'area si trova a margine del territorio urbanizzato, intercluso in un tessuto ad isolati aperti residenziali con accessi tramite viabilità privata
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso privato all'area di intervento da Via di Traccoleria;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi</li> </ul>

Commentato [EL49]: Osservazione 45

	<p>pertinenziali interni al fine di minimizzarne l'impatto visivo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale in qualità di fascia tra insediamento e spazi aperti a protezione e rafforzamento delle componenti ambientali esistenti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	612
SE mq	455
NP	2 + sottotetto con HU < 1.80 e seminterrato prevalentemente interrato con HU < 2.40 nel punto più alto
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n.1378 rilasciata il 23/04/2018



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



Dalle modellazioni idrauliche svolte non risultano possibilità di esondazione per l'area in oggetto.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.

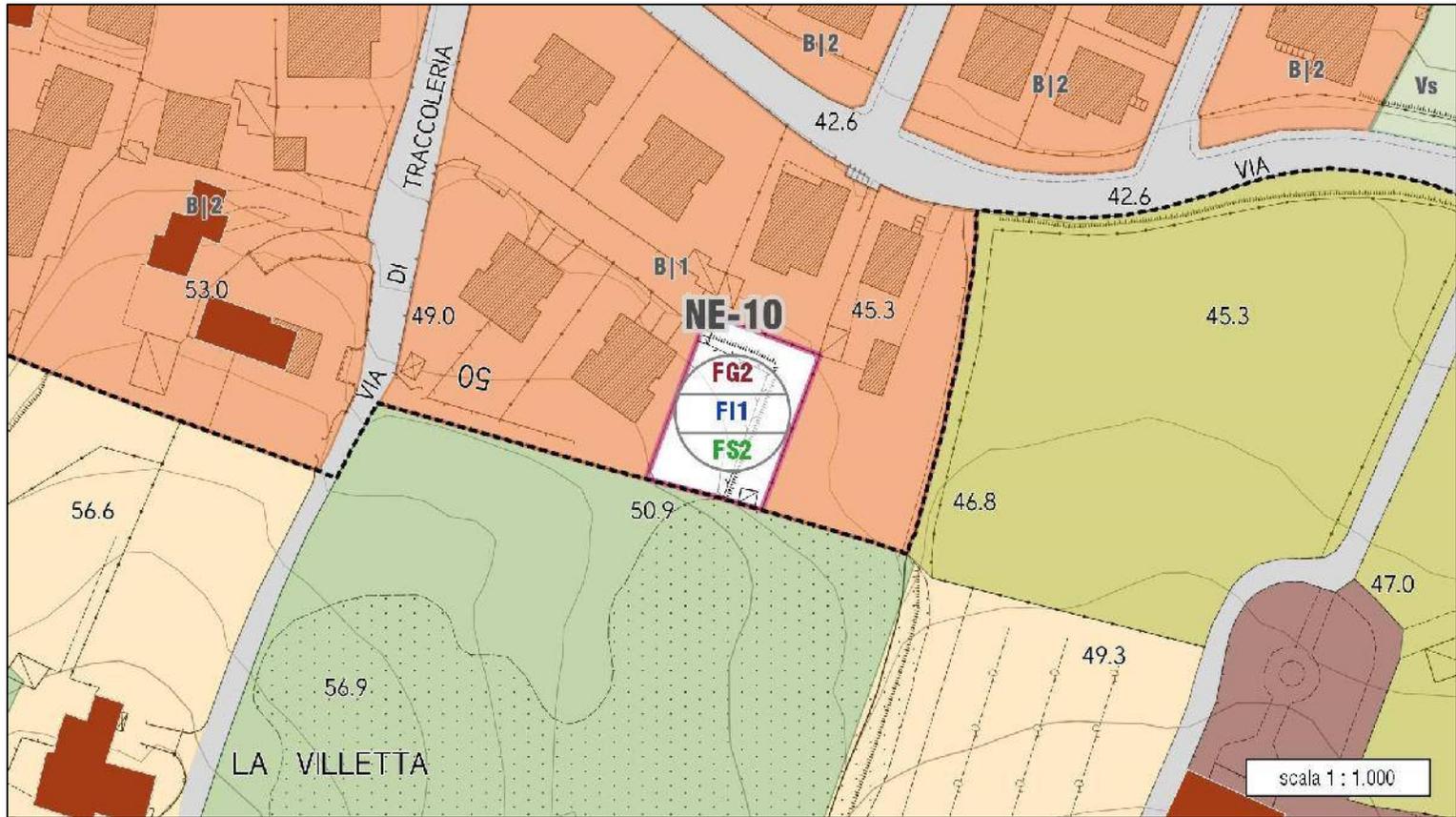
**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**FATTIBILITA':** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto e/o dei fronti di scavo).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.



NE-11   Brucianesi	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	E-Brucianesi
UTOE	3-Collina nord
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DM 1/04/1963 (G.U.126 del 1963b), art.142 c.1 lett c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -C- lineare Dotare lo spazio periferico di servizi, dotazioni alla scala di quartiere e percorsi di mobilità dolce di connessione all'ambito periurbano e al centro urbano
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area compresa tra il fiume Arno e la SS.67 Tosco Romagnola a completamento del tessuto residenziale della frazione di Brucianesi
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Ricucitura del tessuto lineare esistente attraverso la realizzazione di un edificio residenziale di completamento e costituzione di relazioni percettive e funzionali con il fiume Arno
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <del>6</del> delle norme

Commentato [EL50]: Osservazione 45

PRESCRIZIONI	<p>Il PdC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzione in adiacenza e nel rispetto dell'altezza e dell'allineamento dell'edificio limitrofo anche al fine di mantenere i varchi e le visuali verso l'ambito fluviale e il territorio aperto;</li> <li>- il mantenimento delle relazioni percettive tra il tessuto insediativo e l'ambito fluviale;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- compattare le aree verdi esistenti a quelle di progetto per ottenere masse vegetali che aumentino i livelli di funzionalità ecosistemica;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1)</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	683
SE mq	200
NP	2



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  allineamento       |  permeabilità percettiva |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |  edificio limitrofo |   |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_11</b>	<b>LOCALITA': Brucianesi</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_11</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola E "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Nuova edificazione da attuarsi mediante PdC (intervento diretto).	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> area di fondovalle stabile per posizione delimitata sul margine occidentale da un rilevato arginale (argine in sinistra idraulica del F. Arno) in parte in terra in parte in muratura.	
<b>PENDENZE:</b> l'area risulta, per lo più subpianeggiante, con pendenze mediamente contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> nessuna interferenza con corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze per la maggior parte del comparto con una limitata porzione in G.3 nella fascia di lotto che comprende una limitata porzione di argine fluviale d'Arno.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rilevano le situazioni sotto schematizzate:	
- Z15, Z38 e Z39 (con sequenze verticali costituite da coperture per 5,0/15,0 ml di spessore su substrato costituito da calcari e/o alternanza fra argilliti e marne), comunque in situazioni di rilevato possibile contrasto di impedenza elevato.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 media e pertanto esente da possibilità di esondazione per tempo di ritorno fino a 200 anni.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.	
Nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale all'area è stata segnata classe di pericolosità da alluvione P1 (bassa).	

**FATTIBILITA'**: per l'intervento in oggetto, che prevede demolizione e nuova costruzione, si indicano classe di fattibilità idraulica FI. 2, sismica FS.3 e geologica FG.2.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati). Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

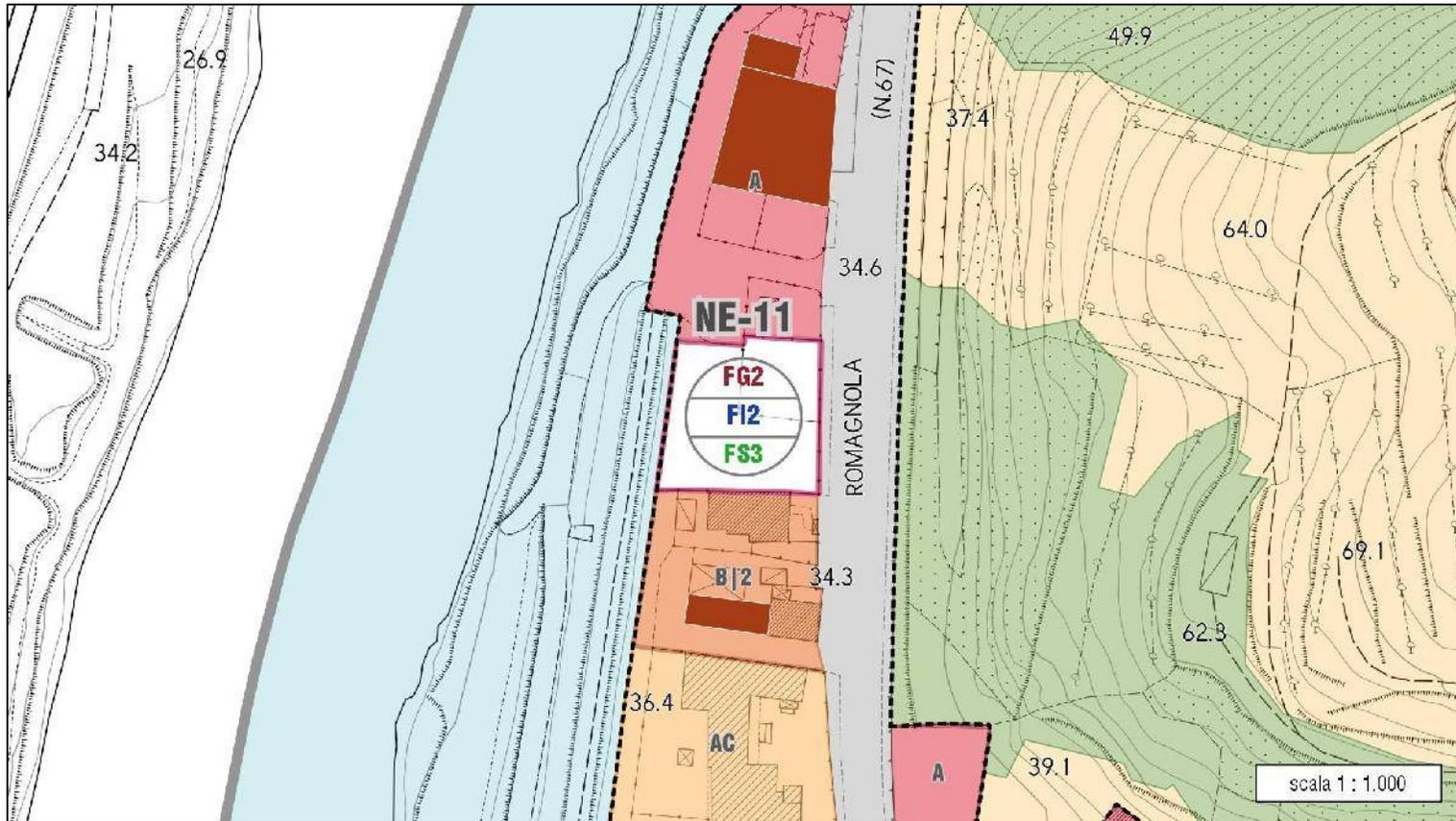
In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale **ID**.

Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive inoltre in edificabilità per una fascia (occidentale del comparto) di larghezza 10,0 ml misurata dalla base esterna dell'argine e/o dal muro arginale ivi presti in maniera da ottemperare ai disposti di Legge di cui al R.D. 523/1904, L.R. n. 41/2018, e Reg. Reg.li n. 42/R e n. 60/R.

Commentato [EL51]: Parere Genio Civile

Commentato [EL52]: Parere Genio Civile



NE-12   Malmantile 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 10/01/1969 (G.U.36 del 1969), intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -C- tessuto sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area di margine in cui sono presenti alcuni manufatti di scarso valore, a contatto con il territorio rurale inserita in un tessuto prevalentemente residenziale con presenza di edifici di interesse storico
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme

Commentato [EL53]: Osservazione 47

Commentato [EL54]: Osservazione 45

PRESCRIZIONI	<p><b>Opzione 1</b> - Intervento subordinato all'accertamento dell'interesse culturale della cisterna/pozzo di proprietà pubblica, elemento di impedimento all'accesso del comparto, ed eventuale successiva demolizione della stessa qualora il risultato dell'accertamento lo permetta.</p> <p><b>Opzione 2 – intervento con il mantenimento della cisterna/pozzo di proprietà pubblica</b></p> <p>Il PdC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione dell'edificato esistente;</li> <li>- l'accesso carrabile da via Via Vecchia Pisana;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento all'andamento altimetrico del terreno, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del mantenimento dei rapporti percettivi delle visuali verso il paesaggio collinare;</li> <li>- una articolazione degli edifici che favorisca la permeabilità fruitiva e visiva verso il territorio contermina, anche attraverso il mantenimento di un varco libero da via vecchia Pisana verso il paesaggio collinare;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto rurale caratteristico;</li> </ul> <p>— la realizzazione di almeno 1530 mq di verde pertinenziale, anche in continuità con quello della scheda NE- 13; in qualità di filtro permeabile e -come elemento di transizione tra il nuovo insediamento e il tessuto agricolo limitrofo, con l'attenzione di adattarlo alla ruralità dei luoghi</p> <p>-</p>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B<sub>1</sub>) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	3751 <del>3-937</del>
SE mq	<p><b>Opzione 1</b> - 1.000</p> <p><b>Opzione 2</b> -200</p>

Commentato [EL55]: Osservazione 45

NP		2
N. ALLOGGI		Opzione 1 - 5 Opzione 2 - 2
NOTE		Autorizzazione paesaggistica n.1412 rilasciata il 21/01/2019



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 accesso carrabile

 limite territorio urbanizzato

 permeabilità percettiva



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 permeabilità percettiva

 verde pertinenziale

 confine comunale

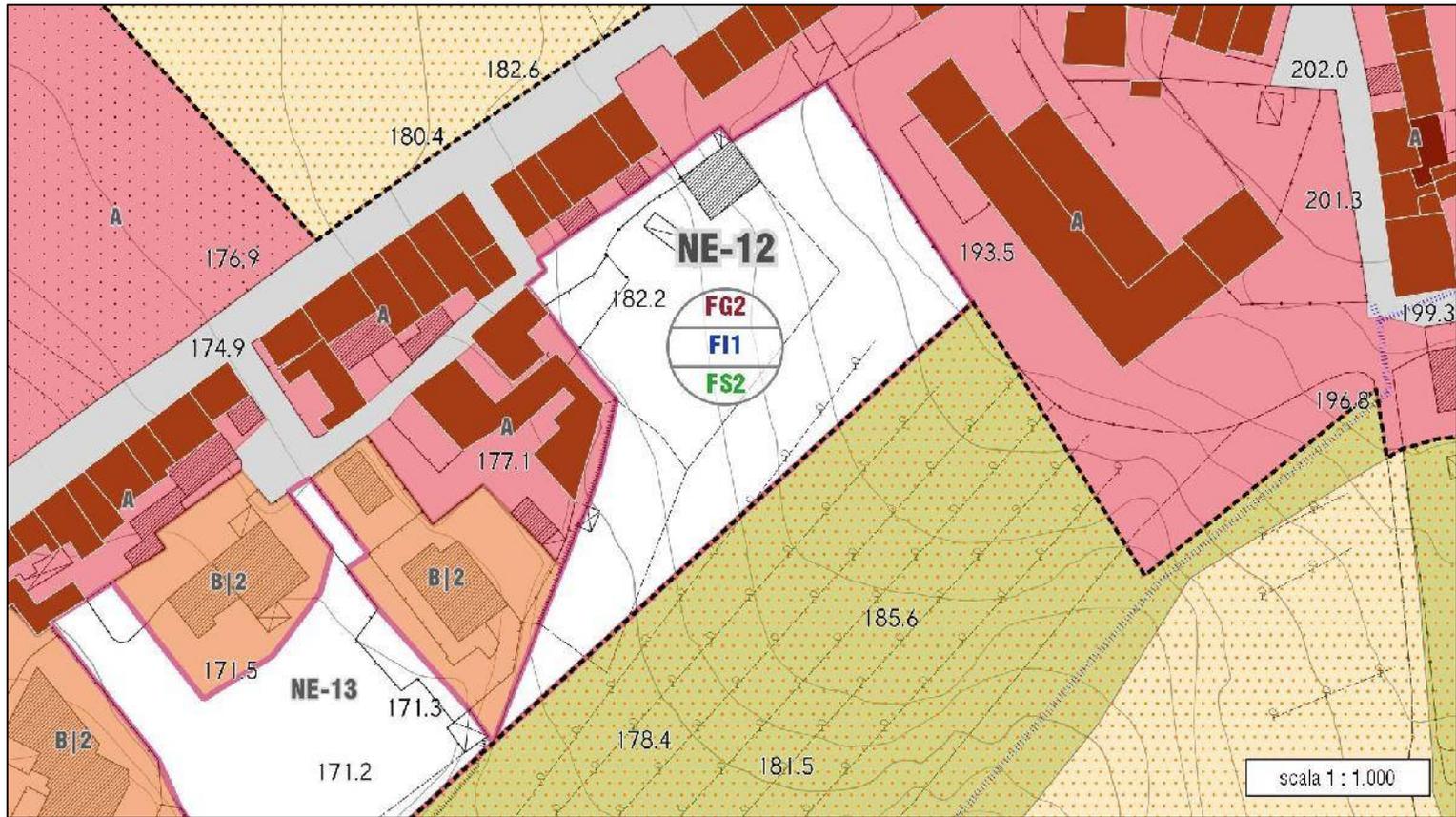
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_12</b>	<b>LOCALITA':</b> Malmantile 1
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_12</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MACb).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame si presenta interessata da fenomeni di blanda erosione superficiale.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 10% ed il 25%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia /pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z2 (coltre di materiali di copertura costituita dalla porzione alteritica della formazione del Macigno con spessore che arriva fino a 4,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-13   Malmantile 2	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 10/01/1969 (G.U.36 del 1969), intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -C- tessuto sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	L'area, posta a margine del territorio rurale, è inserita in un tessuto prevalentemente residenziale alle spalle di un fronte edificato lungo la via Vecchia Pisana, e trova accesso dalla strada privata che si attesta lungo quest'arteria
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	monetizzazione ai sensi dell'art.67 <del>6</del> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire:

Commentato [EL56]: Osservazione 45

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso carrabile tramite strada privata da via Via Vecchia Pisana;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento all'andamento altimetrico del terreno, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del mantenimento dei rapporti percettivi delle visuali verso il paesaggio collinare;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto rurale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1) <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</b></p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	2.359
SE mq	600
NP	2
N. ALLOGGI	4

**Commentato [EL57]:** Osservazione 45



- |   |  |
|---|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |

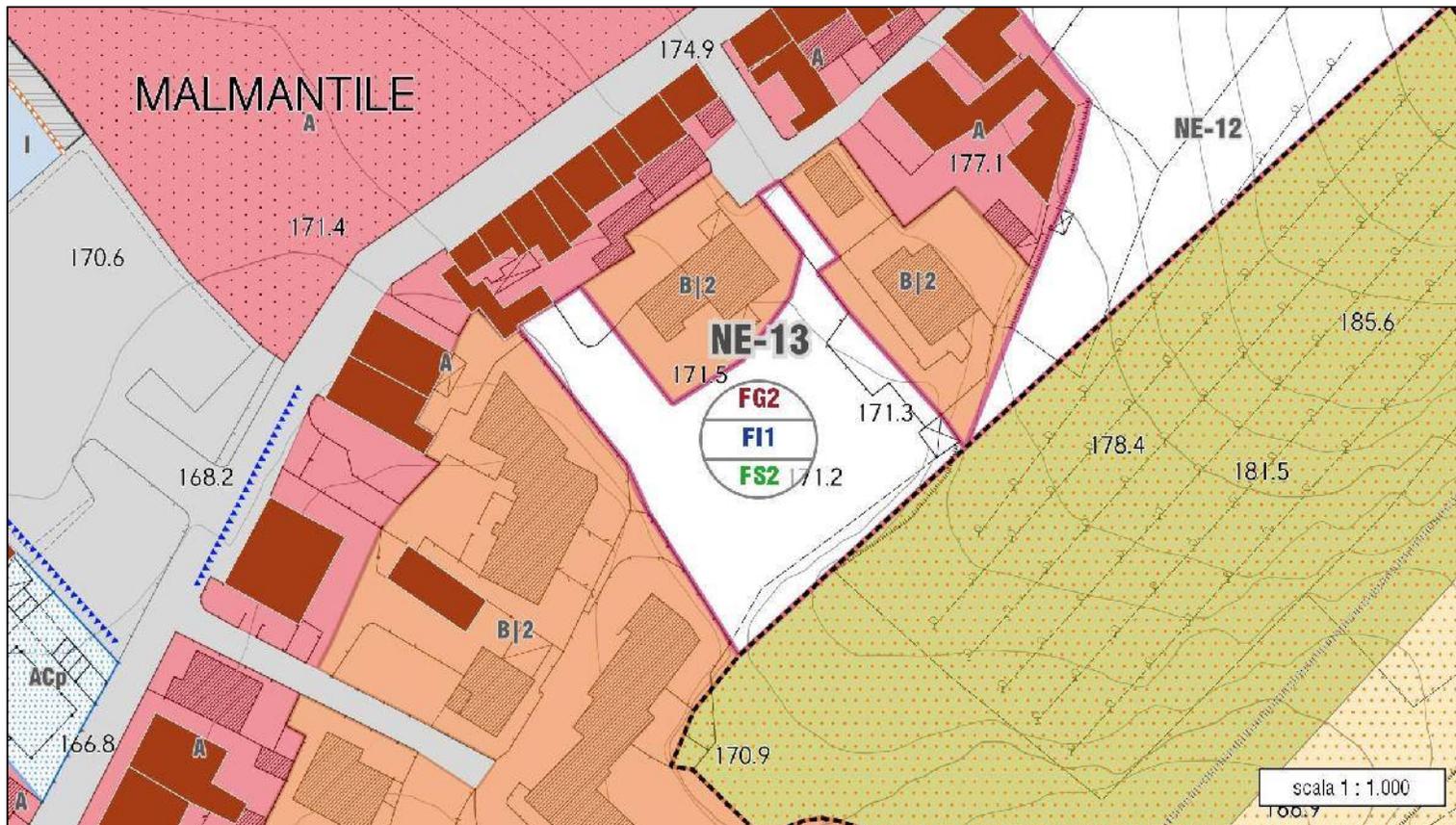
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_13</b>	<b>LOCALITA': Malmantile 2</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_13</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MACb).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame non presenta fenomeni geomorfologici in atto.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia /pendenze.	
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>- Z2 (coltre di materiali di copertura costituita dalla porzione alteritica della formazione del Macigno con spessore che arriva fino a 4,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).</p>	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

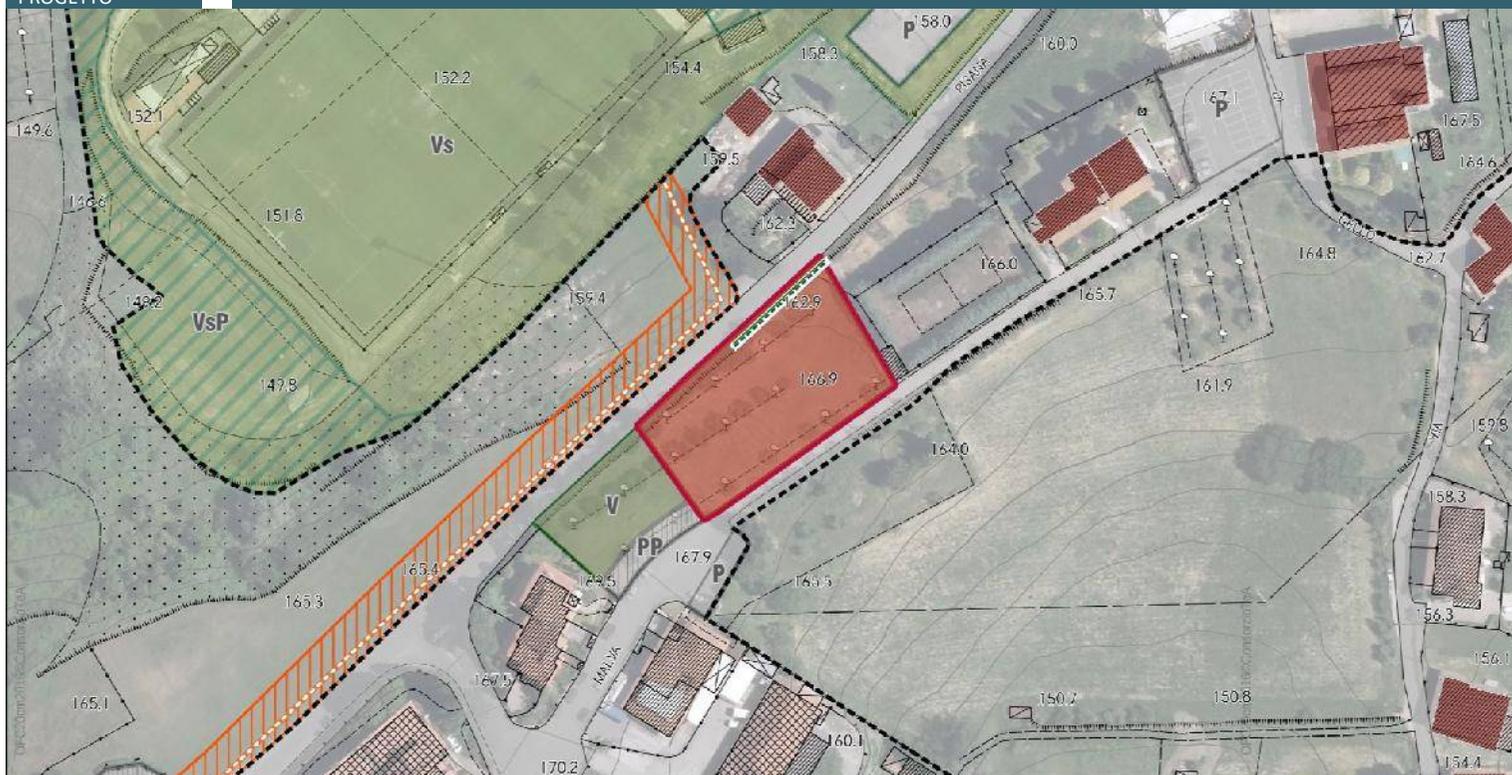
Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-14   Poggio alla Malva 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -J- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana; dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati
DESCRIZIONE AREA	L'area, delimitata a nord da via Vecchia Pisana e nella parte sud prospiciente il territorio rurale dall'asse stradale di proseguimento di via Poggio alla Malva, si inserisce in un tessuto misto in parte produttivo dove si riscontra la presenza di qualche episodio residenziale e di servizio. Il terreno è stata oggetto di avviso di asta pubblica in data 04/02/2019 ed è stato venduto alle condizioni della pianificazione comunale vigente a tale data che le prescrizioni della presente scheda ripropone
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un edificio produttivo nel rispetto delle relazioni funzionali e percettive del contesto in cui inserito
FUNZIONI AMMESSE	Industriale e artigianale (con esclusione dell'uso b.3), commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3 e c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.1, e.2, e.3, e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	cessione dell'area per la realizzazione di marciapiede pubblico e posizionamento di attraversamento pedonale lungo via Vecchia Pisana da concordare con gli uffici comunali competenti in continuità con il percorso previsto nella scheda N-16; sistemazione del tratto di strada che dall'insediamento di Poggio alla Malva porta verso la Chiesa di S. Pietro in Selva, da realizzarsi a cura e spese dell'acquirente, limitatamente al tratto fronteggiante il lotto d'intervento;

PRESCRIZIONI	<p>Il PdC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione del tratto di strada che dall'insediamento di Poggio alla Malva porta verso la Chiesa di S. Pietro in Selva, da realizzarsi a cura e spese dell'acquirente, limitatamente al tratto fronteggiante il lotto d'intervento;</li> <li>- riguardo all'eventuale muro di recinzione lungo la via Vecchia Pisana, il rispetto di una distanza dalla sede stradale analoga a quella dei muri di recinzione esistenti nell'insediamento a sudovest (realizzato mediante la lottizzazione di Poggio alla Malva);</li> <li>- Lungo via Vecchia Pisana, uno spazio sufficiente alla realizzazione di un marciapiede pubblico e al posizionamento di un attraversamento pedonale collocato in posizione appropriata in modo da congiungere adeguatamente i due fronti stradali in continuità con il percorso previsto nella scheda N-16 da concordare con gli uffici comunali competenti;</li> <li>- l'altezza massima di 10 m misurata dalla quota di Via Vecchia Pisana;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente non residenziali di consolidamento (Da1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1.989
SE mq	3000
Hmax m	10 sul fronte prospiciente Via Vecchia Pisana



- |   |  |
|---|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |
|  limite territorio urbanizzato |  connessioni pedonali e/o ciclabili   |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_14</b>	<b>LOCALITA': Poggio alla Malva 1 - Malmantile</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_14</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a produttivo
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante permesso di costruire.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione conglomeratica Villafranchiana (VILa).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame non presenta fenomeni geomorfologici in atto.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia /pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z6 (coltre di materiali di copertura costituita da depositi ghiaiosi e sabbiosi a componente limosa con spessore che arriva fino a 40,0/50,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

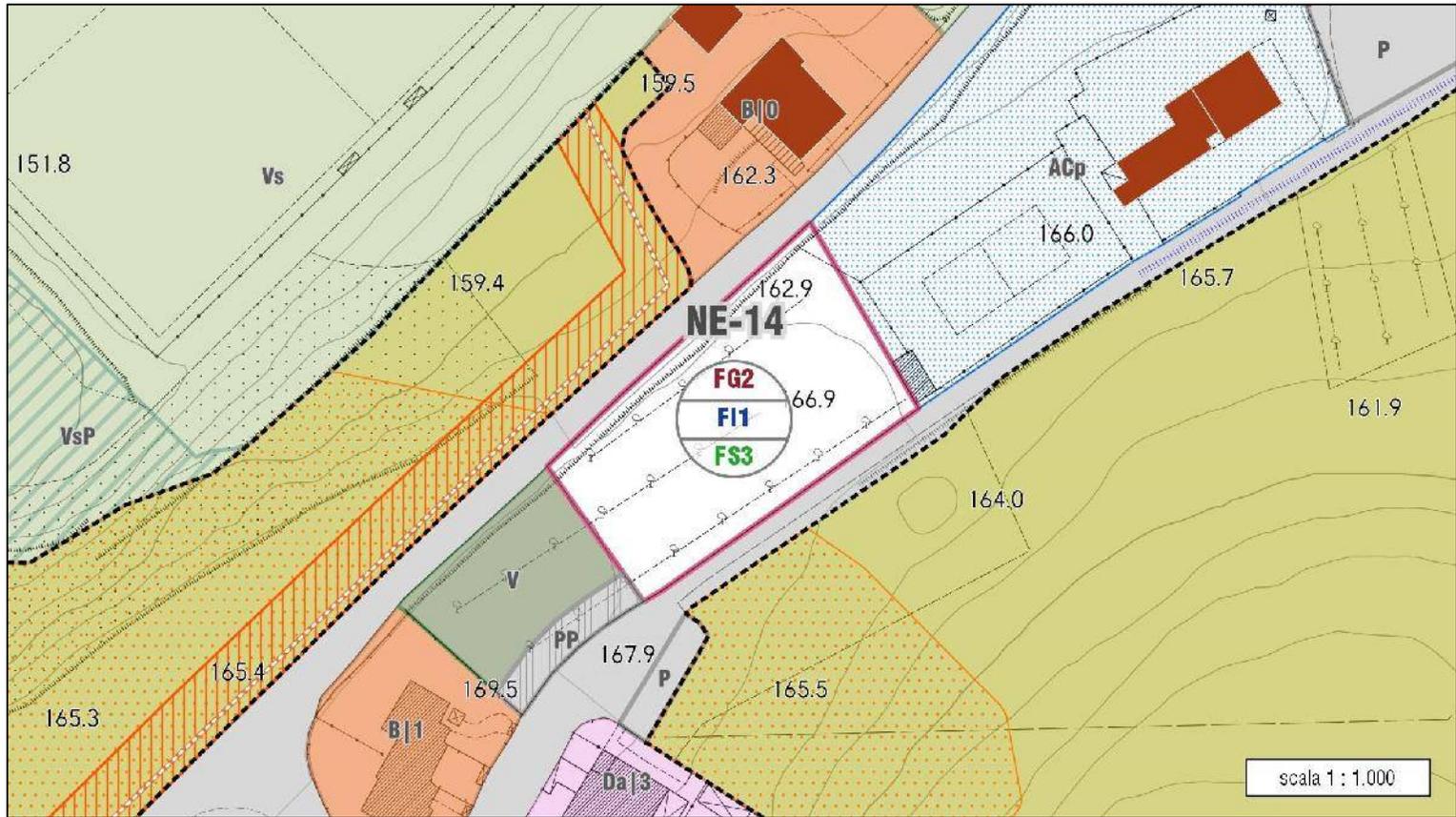
Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-15   Poggio alla Malva 2	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	<a href="#">ambito panoramico</a>
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -J- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana; dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area non residenziale a contatto con il territorio aperto che si sviluppa lungo l'asse di Via Vecchia Pisana, nella parte terminale sud dell'abitato di Malmantile. Nell'area sono presenti <a href="#">un edificio destinato a servizi</a> e un verde e parcheggio pubblici
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificare il tessuto urbano attraverso l'implementazione e il miglioramento delle dotazioni di servizi e la costituzione di relazioni urbanistiche e paesaggistiche con il territorio con termine finalizzata ad aumentarne il livello di funzionalità
FUNZIONI AMMESSE	Attrezzatura di interesse comune con possibilità di introdurre attività commerciali solo se legate alla funzione principale di attrezzatura (quali, a titolo esemplificativo, farmacia, studi medici anche privati ecc.)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE), <a href="#">Trasformazione sostitutiva (TSb)</a>
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	<a href="#">Realizzazione lungo via Vecchia Pisana del parcheggio privato ad uso pubblico PPup- 15 con cessione a uso pubblico di almeno il 50% degli stalli realizzati</a> ; <a href="#">Cessione e realizzazione di parcheggio pubblico compensativo (PPC 15) lungo via Vecchia Pisana</a> , realizzazione e cessione ad uso pubblico della parte di proprietà di percorso lungo via Vecchia Pisana <a href="#">in connessione con l'abitato di Malmantile (area sportiva)</a> e a raccordo con l'attraversamento previsto nella scheda NE-15 da concordare con gli uffici comunali competenti, previa <a href="#">esproprio</a> <a href="#">acquisizione ad uso pubblico delle parti restanti comunale</a> o monetizzazione in mancanza di <a href="#">acquisizione esproprio</a>

Commentato [EL58]: Osservazione 49

PRESCRIZIONI	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'espletamento di indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex area di distribuzione carburante, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti</li> <li>- l'integrazione morfologica in riferimento all'andamento altimetrico del terreno dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscalda che determinino detrimento dei valori paesaggistici, nel rispetto delle altezze degli edifici limitrofi;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- la realizzazione in accordo con gli uffici comunali competenti e cessione ad uso pubblico della parte di proprietà del percorso pedonale e ciclabile lungo via Vecchia Pisana che connette l'area con l'abitato di Malmantile (area sportiva) nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo idonei all'ambiente, non prettamente urbano, in cui si inserisce e le eventuali dotazione di alberature ad alto fusto al fine di non compromettere le visuali verso il territorio collinare;</li> <li>- la possibilità di sistemazione/riorganizzazione/ricollocazione ricollocazione, all'interno del progetto unitario, del verde e parcheggio pubblici esistenti di circa 300mq a parità di consistenza in accordo con gli uffici comunali competenti, finalizzata a migliorare la fruibilità pubblica dell'area e a definire un'immagine unitaria e qualificata anche attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo</li> <li>- la realizzazione del Parcheggio (PPup-15) e con cessione di parcheggio pubblico a uso pubblico di almeno il 50% degli stalli realizzati (PPC-15) da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;</li> <li>- la realizzazione del verde attraverso l'utilizzo di associazioni arbustive e arboree autoctone e spontanee riferibili al contesto rurale prossimo, evitando l'utilizzo di specie ornamentali;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C), trasformazione conservativa (TC), trasformazione sostitutiva (TSb) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente non residenziali di consolidamento (Db 1).</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina dei tessuti non residenziali di completamento (Db 2)</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	3-438 1155

SE mq	650
NP	2 piani e comunque <del>non oltre l'altezza del profilo dell'edificio limitrofo</del> <b>contenendo la sagoma dell'edificio entro m 7</b>



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 limite territorio urbanizzato



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

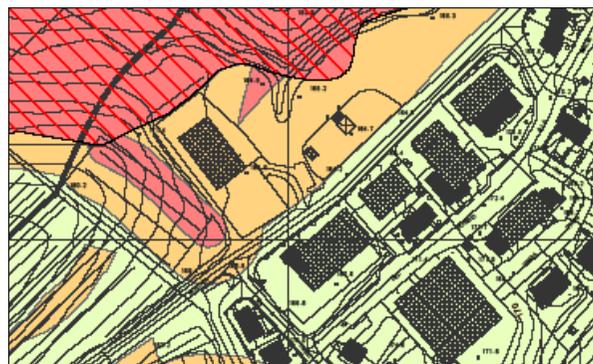
 edificio limitrofo  
 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_15</b>	<b>LOCALITA':</b> Poggio alla Malva 2 - Malmantile
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_15</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a servizi
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi eluvio colluviali (b2a) e riporti antropici (h) adagiati sulla formazione conglomeratica Villafranchiana (VILa).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame è presente una coltre di riporti antropici in prossimità dell'accesso dalla Via Vecchia Pisana. A circa metà lotto, verso valle, il declivio è interrotto da una blanda rottura di pendenza (forse relitto di scarpatina antropica) e valle di cui si rileva la presenza di una limitata area interessata, sul margine orientale del comparto, da soliflusso areale. Tale limitato settore risulta, peraltro, già essere stato oggetto di trasformazione antropica mediante intervento che ha obliterato parte della scarpatina e rimosso la coltre superficiale in soliflusione (vedi immagine che segue).	
	
A valle del comparto, al suo esterno, sul versante sottostante un'area interessata da franosità diffusa.	

**PENDENZE:** contenute entro il 15%.

**CONTESTO IDRAULICO:** il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica elevata (G.3) come area di contorno di zona a franosità diffusa e per rapporto litologia /pendenze. Un limitatissimo settore sud orientale del lotto (su cui è già realizzato un manufatto esistente) in classe G.4 (vedi estratto cartografico allegato).



**Pericolosità geologica (D.P.G.R. n.53/R del 25 ottobre 2011)**

- G4 Pericolosità geologica molto elevata (G.4)**  
Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza e di possibile evoluzione, aree interessate da siflussi.
- G3 Pericolosità geologica elevata (G.3)**  
Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici quiescenti e relative aree di influenza, aree con potenziale instabilità connessa alla glacitura, all'acvilta, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti; corpi detritici su versanti con pendenza superiore al 25%.

**Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino Fiume Arno)**

-  P.F.4 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
-  P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z<sub>32</sub> (coltre di materiali alluvionali di copertura e riporti antropici con spessore che arriva fino a 40,0/50,0 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.

**FATTIBILITA':** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.3, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

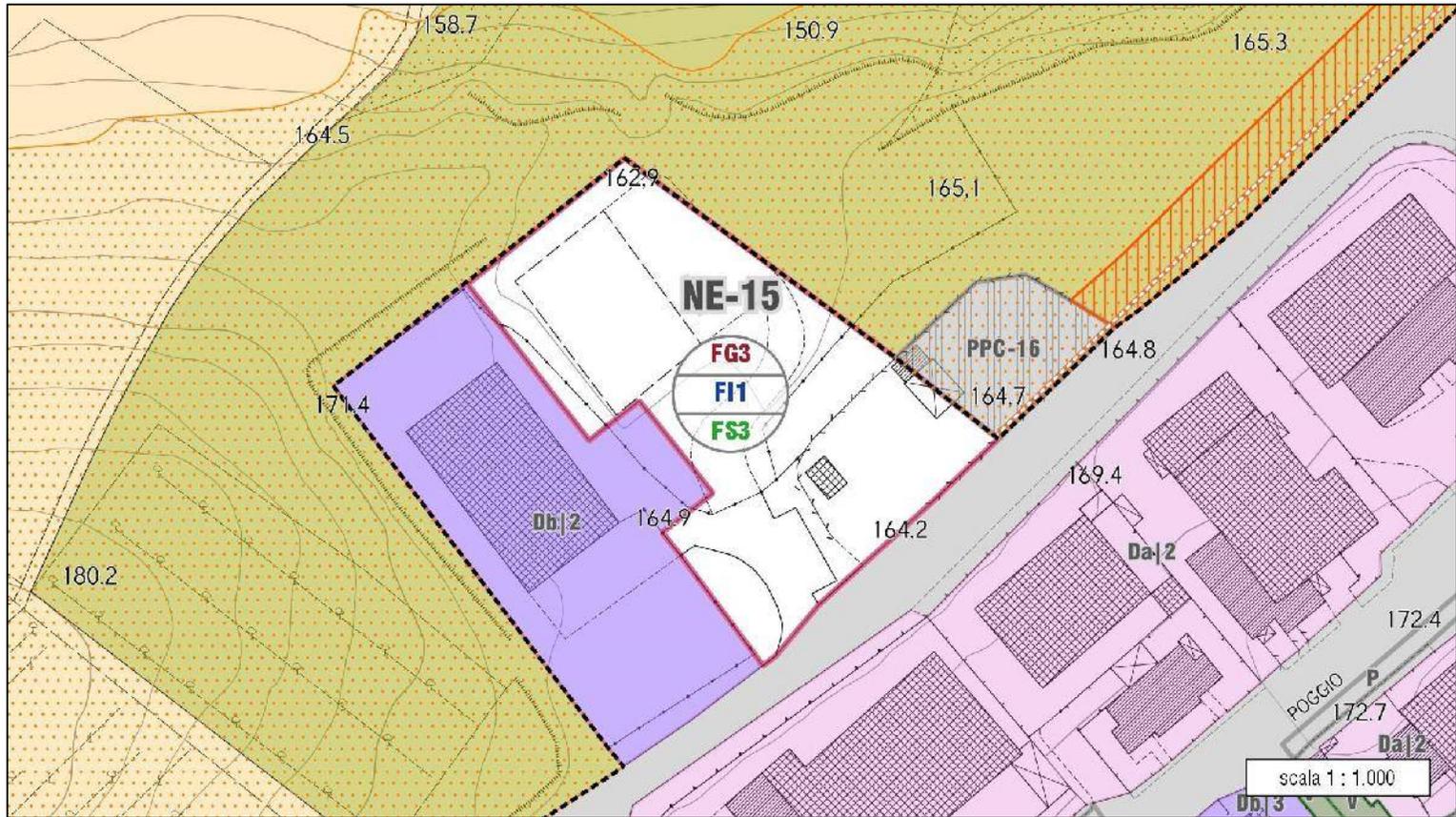
Si prescrive comunque, indipendentemente dagli accertamenti geognostici da dover svolgere, in relazione alla presenza di coltri di materiali di riporto ed all'avvenuta obliterazione di trascorse evidenze geomorfologiche, la realizzazione di un'opera di presidio e/o contenimento a valle del fronte del fabbricato di progetto (paratia di pali/micropali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) al fine di tutelare la nuova configurazione morfologica ("di progetto") da fenomeni di evoluzione del fenomeno di solifluzione rilevato e/o dalla retrogressione della franosità diffusa presente a valle del comparto sul versante sottostante..

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-16   Quattro Strade 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	N-Quattro Strade
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR12 -B- a piccoli agglomerati isolati Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
DESCRIZIONE AREA	L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale fra due blocchi di edilizia pianificata e un'area di verde pubblico.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo attraverso una riconfigurazione degli spazi e l'insediamento di funzioni miste finalizzate ad incrementare la qualità dell'abitare nell'area con l'introduzione di nuove dotazioni di servizi
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3 e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PA– Piano attuativo di iniziativa pubblica/privata
COMPENSAZIONE	Cessione di numero 2 alloggi e sistemazione del comparto da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	Il PA deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso carrabile da via del Pollaiolo e il mantenimento degli accessi agli edifici esistenti;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto insediativo e paesaggistico in cui è</li> </ul>

	<p>inserito;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscala che determinino detrimento dei valori paesaggistici, nel rispetto delle altezze dell'edificio limitrofo e dei rapporti percettivi con il paesaggio collinare;</li> <li>- una articolazione degli edifici che favorisca il mix funzionale e la permeabilità fruitiva e visiva verso il territorio contermina, anche attraverso il mantenimento di un varco libero verso il paesaggio collinare;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici e del verde pubblico, che tramite un progetto complessivo, definisca un'immagine unitaria e qualificata attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, recinzioni);</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbita e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio rurale circostante;</li> <li>- la realizzazione, all'interno di un progetto complessivo finalizzato a definire un'immagine unitaria e qualificata anche attraverso l'utilizzo di materiali coordinati con gli spazi collettivi, di un parcheggio pubblico da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme;</li> <li>- la realizzazione di un verde pubblico che mantenga il carattere di naturalità - anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea, riducendo l'utilizzo di specie ornamentali e che preveda percorsi e connessioni con il tessuto rurale e urbano circostante;</li> <li>- <b>la sistemazione della viabilità pubblica (compreso l'anello di collegamento tra il verde pubblico di progetto e il verde privato) in raccordo con la progettazione del verde pubblico mediante l'utilizzo di materiali che assicurino cromatismo e consistenza similari a quelli del contesto rurale circostante finalizzata ad un corretto inserimento paesaggistico</b></li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B<sub>1</sub>) <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</b></p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	8.454
SE mq	1200 (residenziale), 300 (direzionale e di servizio, <b>commercio</b> )
NP	2 e comunque <b>contenendo non oltre la sagoma dell'edificio entro l'altezza del</b> profilo degli edifici limitrofi

**Commentato [EL59]:** Osservazione 45

**Commentato [EL60]:** Osservazione 45

**Commentato [EL61]:** Osservazione 45

**Commentato [EL62]:** Osservazione 45

N. ALLOGGI	12
------------	----



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  accesso carrabile  |  permeabilità percettiva |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pubblico   |  edificio limitrofo |  viabilità da sistemare  |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_16</b>	<b>LOCALITA':</b> Quattro Strade 1
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_16</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale e servizi
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica/privata.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione Villafranchiana sabbioso-argillosa (VILb) e coltri di depositi antropici (h) su substrato costituito dalla formazione del Macigno (MAC).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> area assoggettata a trasformazioni antropiche con coltri di materiale di riporto.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita in gran parte classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia /pendenze e classe di pericolosità elevata (G.3) per motivazioni consimili nel settore in cui sono presenti le coltri di materiali di riporto.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z47 e Z50 (coltri di materiali di copertura costituite da terreni sabbioso - ghiaioso – limosi e/o coltri di materiali di riporto con spessori anche decametrici su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.3, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

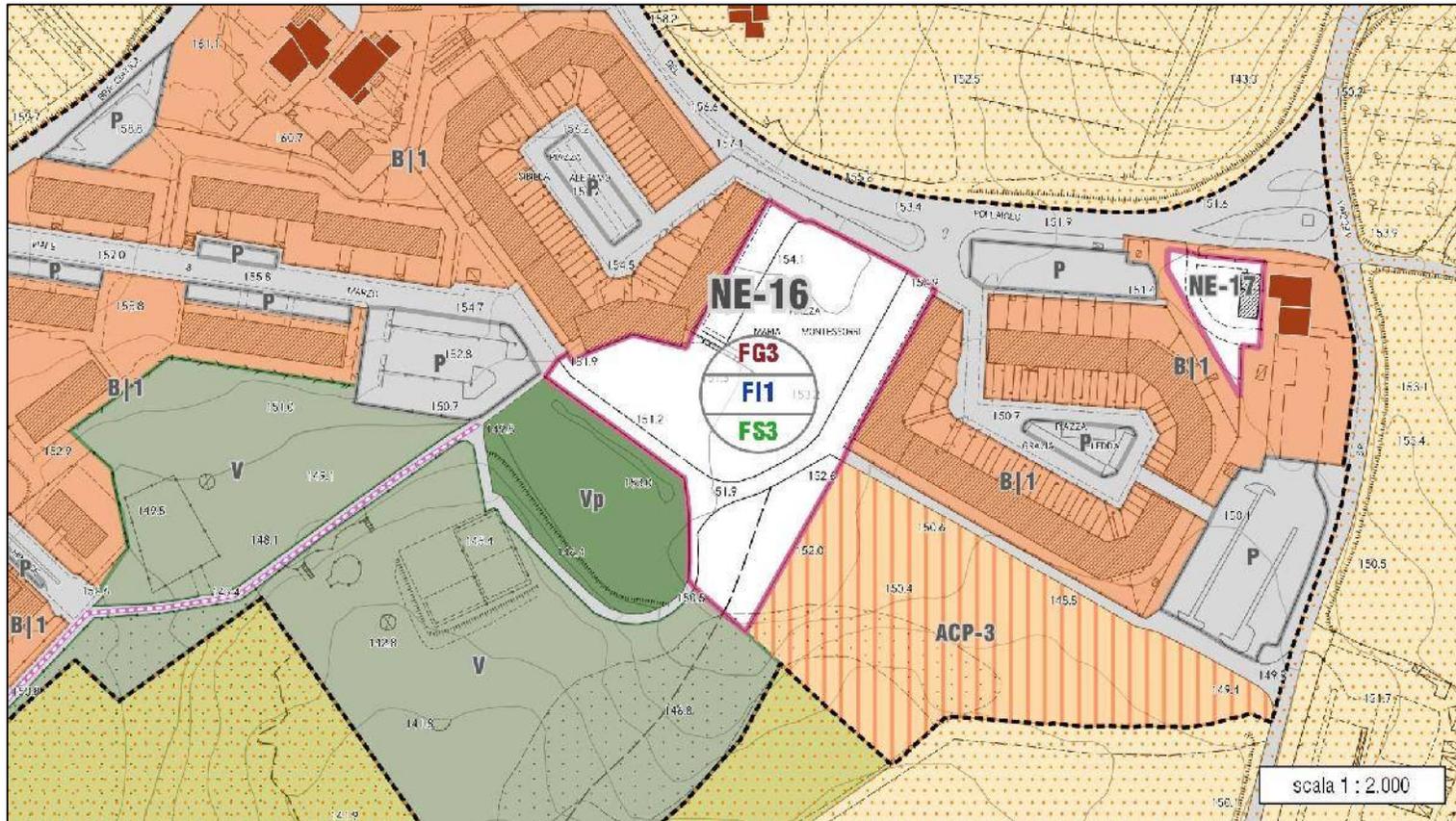
Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-17   Quattro Strade 2	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	N-Quattro Strade
UTOE	4- Malmantile e collina sud
VINCOLI	Ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR12 -B- a piccoli agglomerati isolati Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
DESCRIZIONE AREA	L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale, tra un edificio di interesse storico e un insediamento di recente edificazione ed è interessata dalla presenza di un manufatto quasi completamente diruto
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento, attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>6</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione del manufatto esistente;</li> <li>- l'accesso su Via del Pollaiolo;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è</li> </ul>

	<p>collocato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel # rispetto dell'altezza e dell'allineamento dell'edificio di interesse storico limitrofo;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni al fine di minimizzarne l'impatto visivo;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1)</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	901
SE mq	450
NP	2 e comunque <b>contenendo la sagoma dell'edificio entro non oltre l'altezza del</b> il profilo dell'edificio limitrofo

**Commentato [EL63]:** Osservazione 45



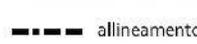
ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



allineamento



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



edificio limitrofo

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_17</b>	<b>LOCALITA':</b> Quattro Strade 2
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_17</b> Tavola M di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale e servizi
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante permesso di costruire.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC) a diretto contatto con sovrastanti depositi sabbioso – limosi Villafranchiani (VILb).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazione di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita in gran parte classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata: - Z2 (coltre alteritica di formazione lapidea per spessore fino a 5,0 ml su substrato lapideo integro stratificato) tale da definire la zona suscettibile di amplificazione sismica con basso contrasto di impedenza; - Z47 (coltri di materiali di copertura costituite da terreni sabbioso - ghiaioso – limosi con spessori anche decametrici su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza; - zona di attenzione per cedimenti differenziali in funzione delle diverse caratteristiche dei materiali formazionali a contatto fra loro. A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) ed S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	

**FATTIBILITA':** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Inoltre, per la verificata presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse la campagna di indagini geofisiche di superficie dovrà definire le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

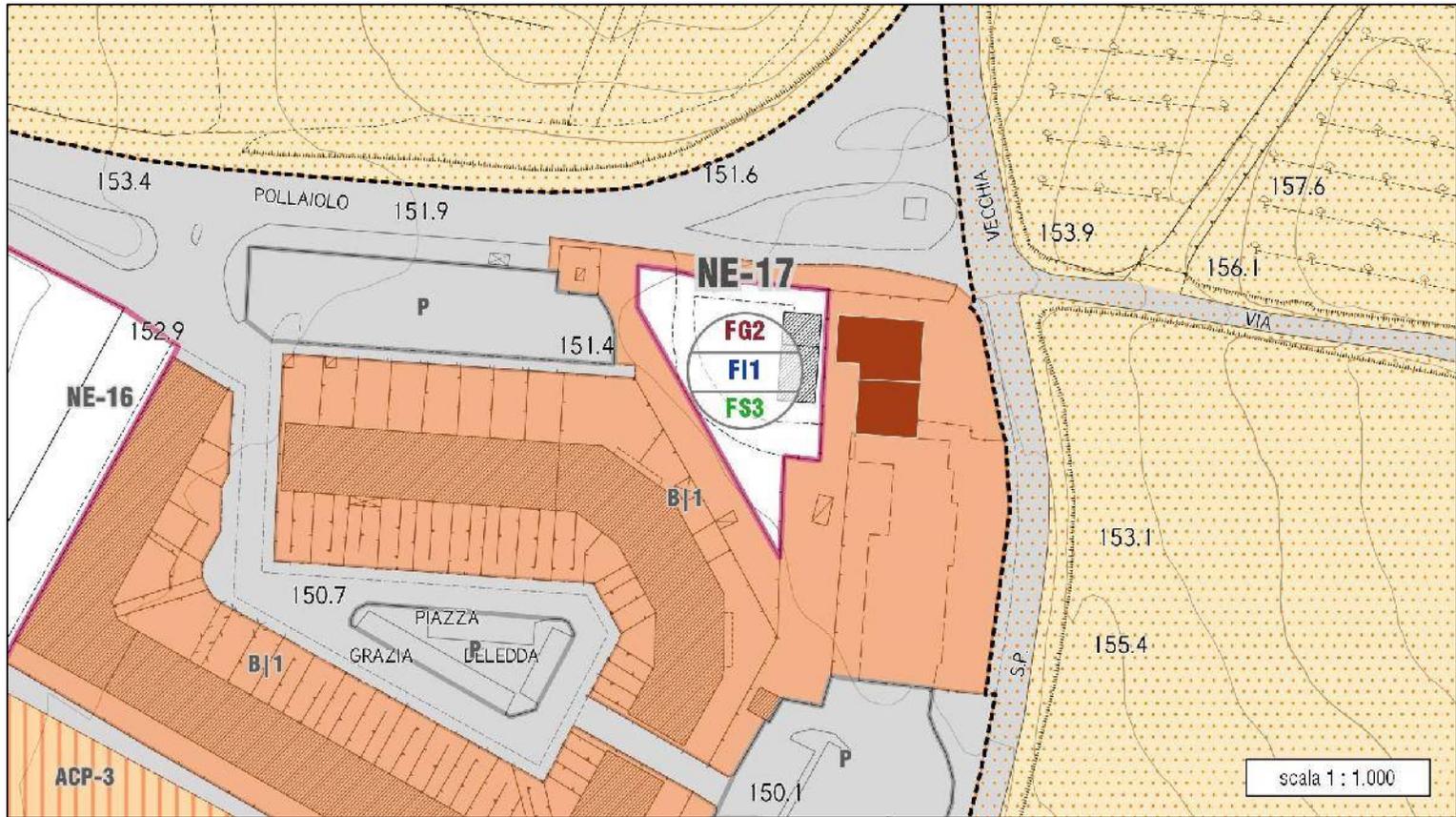


TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	O-La Luna, Marliano, Inno
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -E- lineare Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
DESCRIZIONE AREA	L'area è posta nella frazione La Luna in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via Maremmana che la delimita a ovest, in adiacenza ad un tessuto recente e al territorio rurale che la delimita a est
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	realizzazione e cessione a uso pubblico di verde <b>privato</b>
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento del fronte urbano lungo via Maremmana;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto insediativo e paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative dell'<b>edificio tessuto</b></li> </ul>

	<p>limitrofo di <b>interesse storico</b> e del paesaggio contermini;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale e il verde di uso pubblico, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la realizzazione e cessione a uso pubblico di un verde <b>privato</b> che mantenga il carattere di naturalità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea, riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, finalizzato alla valorizzazione e godibilità delle relazioni percettive verso il paesaggio collinare;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto rurale caratteristico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1) per le parti private con il <b>divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori</b> e la disciplina del verde pubblico per le parti da esso interessate.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	850
SE mq	<del>400</del> 500
NP	2
N.ALLOGGI	56



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |  verde pertinenziale |  permeabilità percettiva |
|  limite territorio urbanizzato |  verde privato ad uso pubblico - destinato alla fruizione collettiva  |  edificio limitrofo  |  allineamento            |

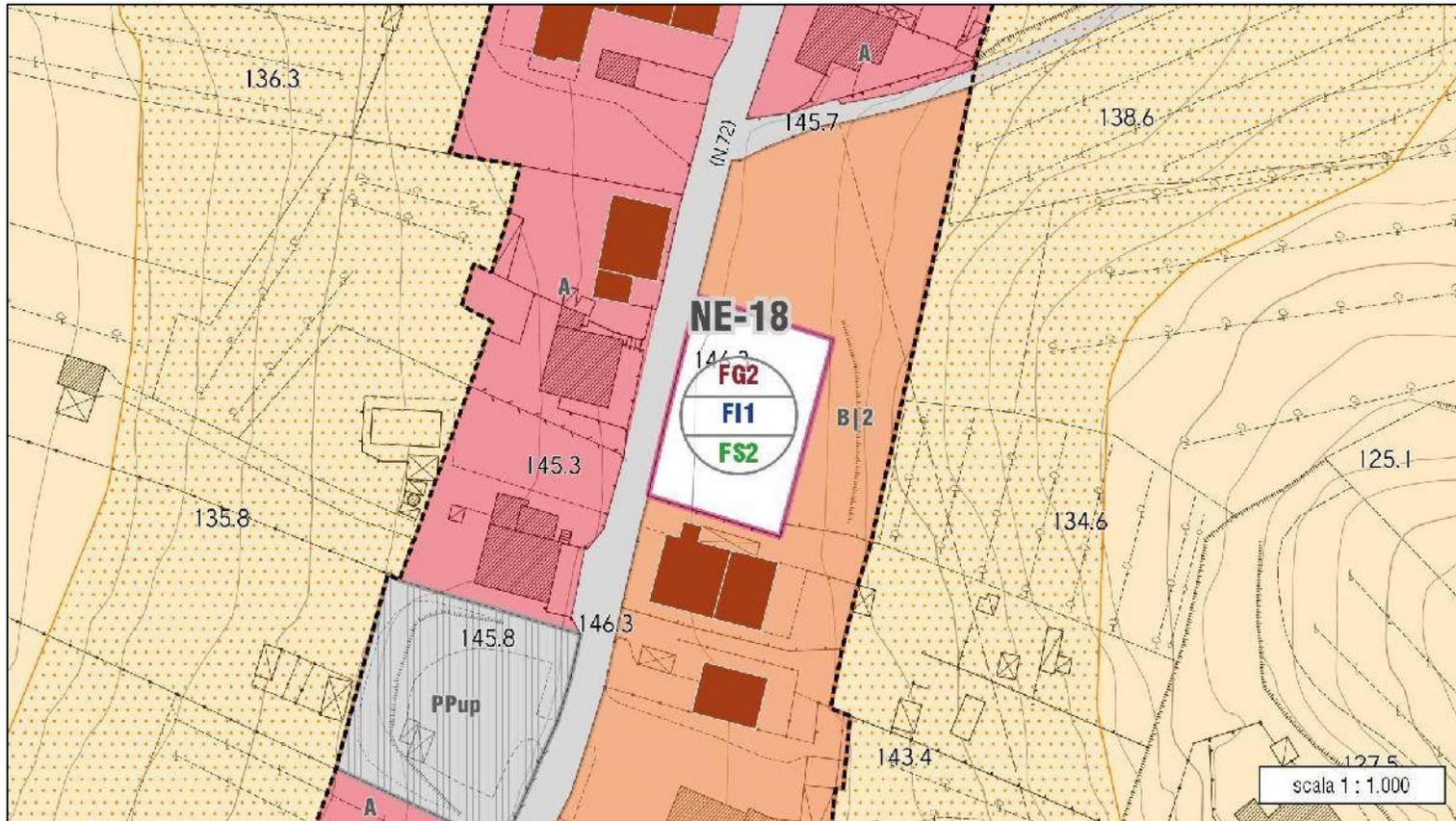
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – NE_18</b>	<b>LOCALITA':</b> La Luna
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_18</b> Tavola O di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione sabbioso – limosa Villafranchiana (VILb).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazione di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore è attribuita classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologia/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b> nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z49 (coltri di materiali di copertura costituite da terreni sabbioso - ghiaioso – limosi con spessori decametrici maggiori di 50 ml su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	
<b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti	

differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

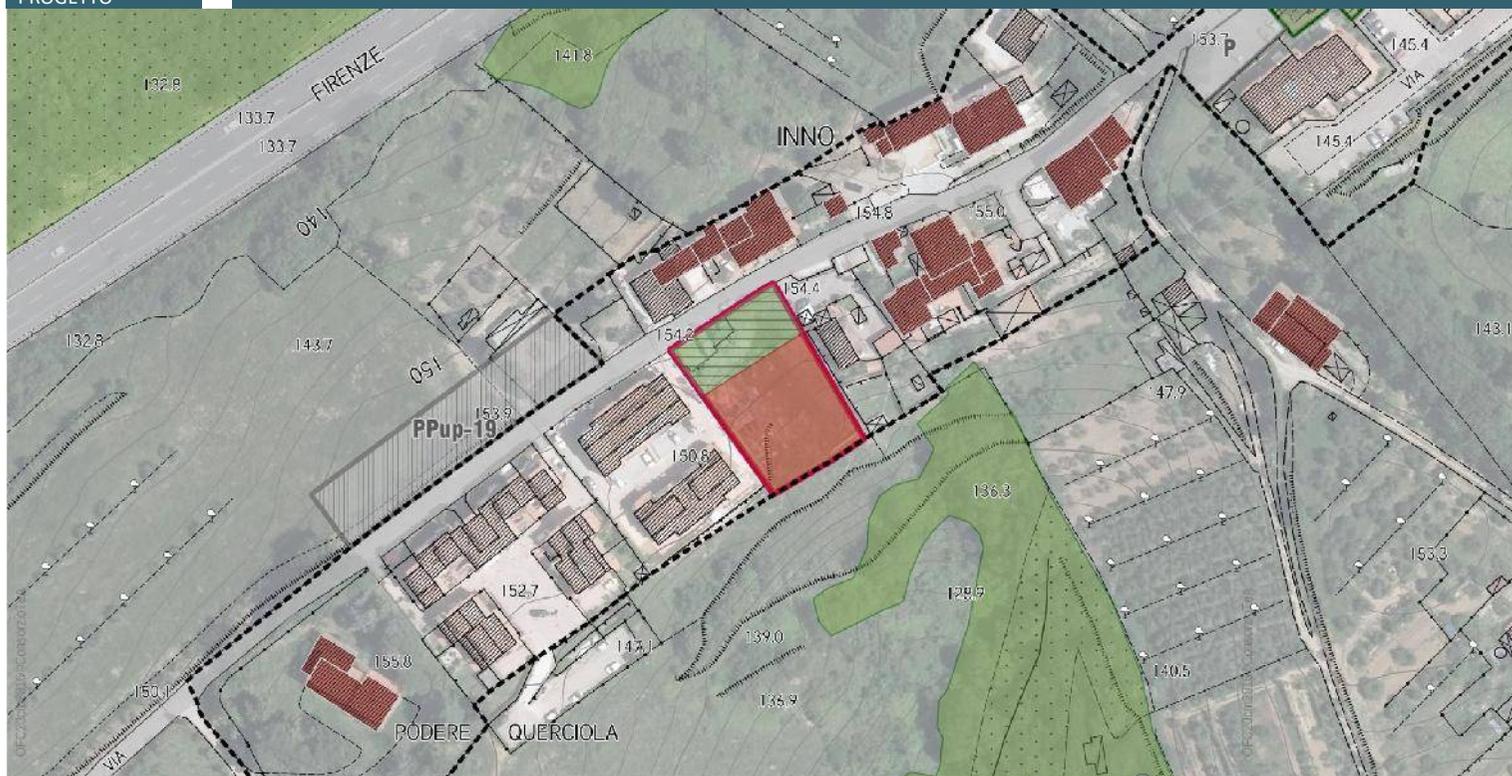


NE-19   Inno	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	O-La Luna, Marliano, Inno
UTOE	4-Malmantile e collina sud
VINCOLI	vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -K- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana; dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati
DESCRIZIONE AREA	L'area, posta nella frazione di Inno in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via di Carcheri, è compresa tra un tessuto storico e un tessuto recente e confina a est con il territorio rurale
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato
COMPENSAZIONE	Cessione area parcheggio via di Carcheri. Realizzazione del parcheggio privato ad uso pubblico PPup- 19 con cessione a uso pubblico di almeno il 50% degli stalli realizzati
PRESCRIZIONI	Il PUC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento del fronte urbano lungo via di Carcheri attraverso l'utilizzo di apparati vegetazionali in qualità di elementi progettuali e come parte integrante di un disegno organico per la definizione del fronte urbano;</li> </ul>

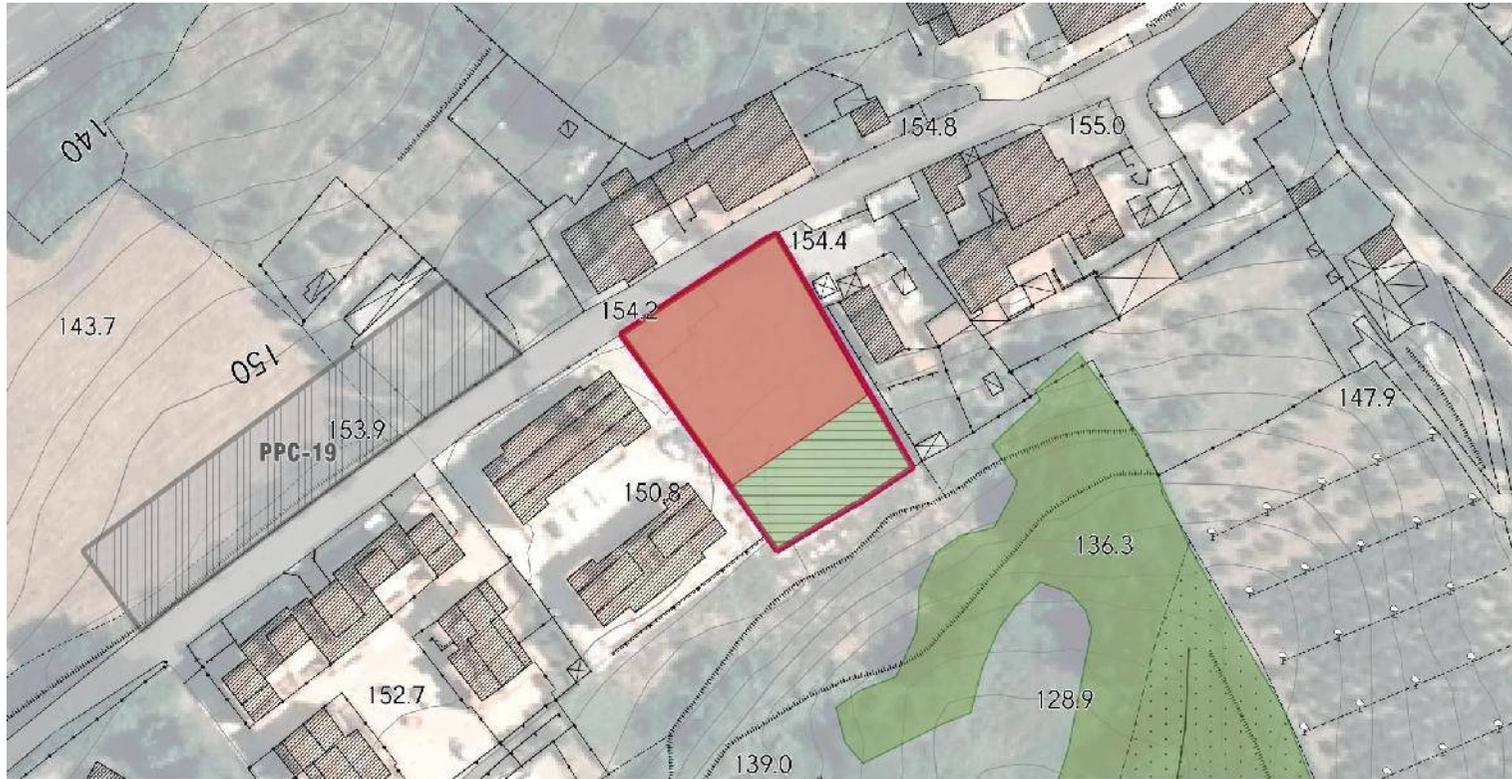
Commentato [EL65]: Osservazione 27

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del contesto insediativo e paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio rurale contermina;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, <del>anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti</del>, in qualità di fascia di transizione tra insediamento e <del>viabilità pubblica spazi aperti</del>, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale <b>di riferimento</b>;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B)1 <b>con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori</b>;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1.268
SE mq	600
NP	2
N.ALLOGGI	7

**Commentato [EL66]:** Osservazione 45



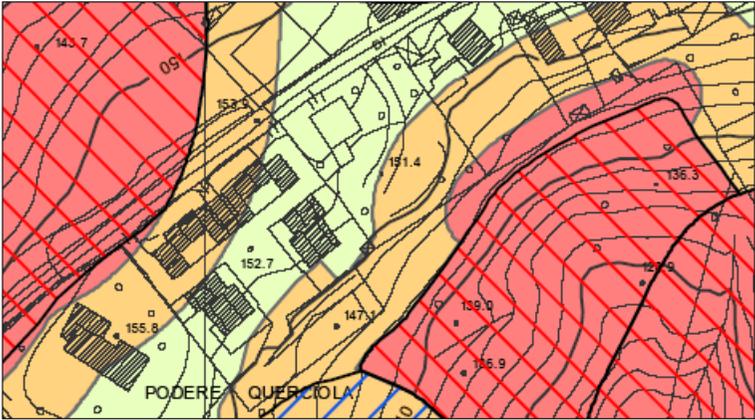
-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale



 ambito di trasformazione

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 verde pertinenziale  
 confine comunale

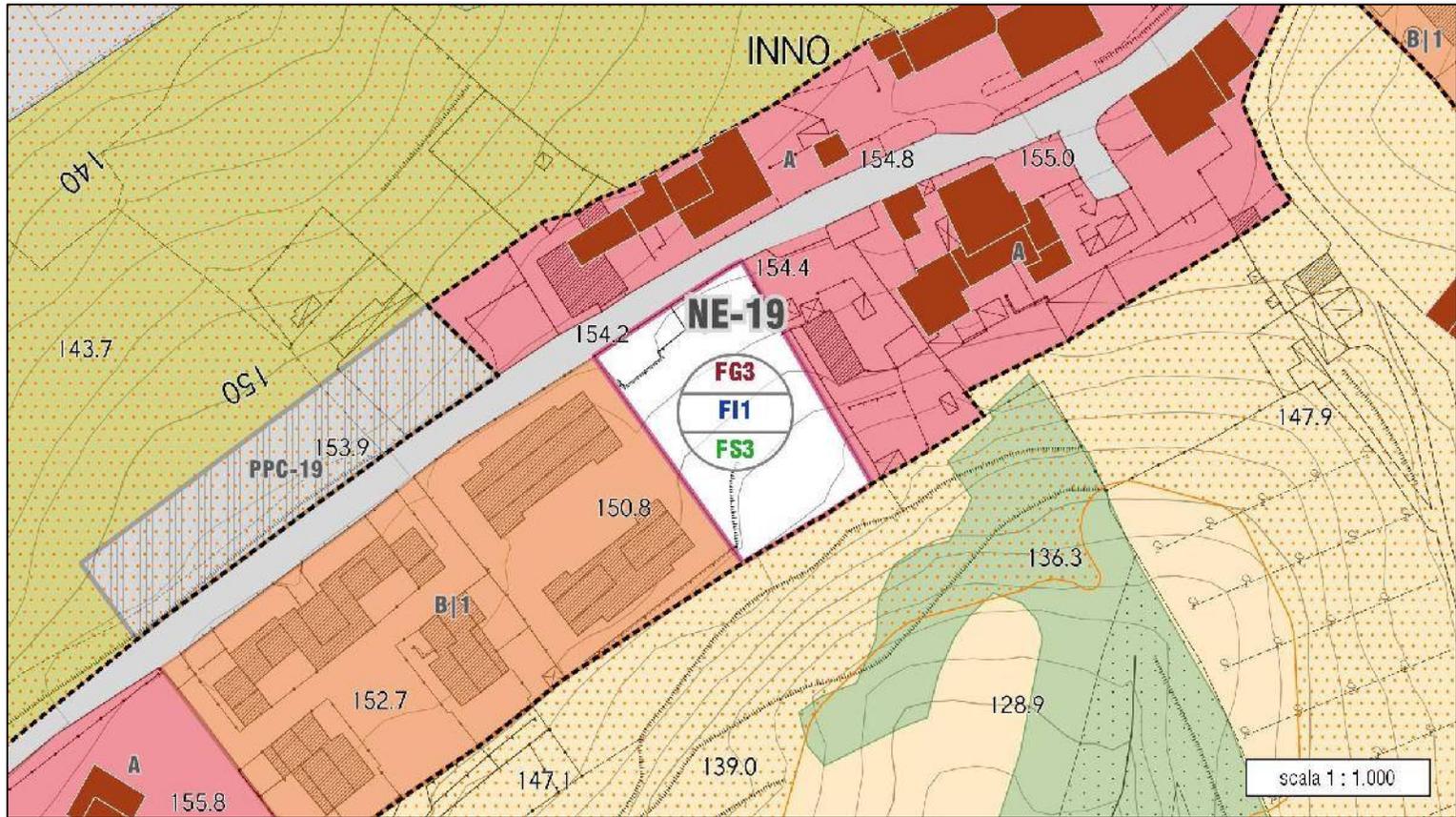
Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_19</b>	<b>LOCALITA': Inno</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_19</b> Tavola O di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali terrazzati (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame non risultano presenti fenomeni geomorfologici in atto. Immediatamente a valle del lotto, al suo esterno, sul versante sottostante, è presente un fenomeno di franosità diffusa.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) per la porzione di monte più prossima ala via di Carcheri; mentre si ravvisa pericolosità elevata (G.3) per la porzione di valle del lotto in quanto zona di margine del sottostante dissesto attivo per franosità diffusa.	
	

<p><b>Pericolosità geologica (D.P.G.R. n.53/R del 25 ottobre 2011)</b></p> <p> <b>G4 Pericolosità geologica molto elevata (G.4)</b> Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza e di possibile evoluzione, aree interessate da siffussi.</p> <p> <b>G3 Pericolosità geologica elevata (G.3)</b> Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici quiescenti e relative aree di influenza, aree con potenziale instabilità connessa alla glaciazione, all'attività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza, aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti; corpi detritici su versanti con pendenza superiore al 25%.</p>	<p><b>Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino Fiume Arno)</b></p> <p> <b>P.F.4 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata</b></p> <p> <b>P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata</b></p>
<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b></p> <p>nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:</p> <p>- Z69 (coltre di materiali alluvionali di copertura con spessore che arriva fino a 40,0/50,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.</p> <p>A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).</p>	
<p><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).</p>	
<p><b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.</p>	
<p><b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.3, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.</p>	
<p><b>PRESCRIZIONI:</b> La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).</p>	
<p>Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018_N.T.C.</p>	
<p>Si prescrive comunque, indipendentemente dagli accertamenti geognostici da dover svolgere, in relazione alla presenza del dissesto attivo a valle del comparto, la realizzazione di un'opera di presidio e/o contenimento a valle del fronte del fabbricato di progetto (paratia di pali/micropali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) al fine di tutelare la nuova configurazione morfologica ("di progetto") da fenomeni di evoluzione e/o retrogressione del fenomeno gravitativo presente a valle del comparto sul versante sottostante..</p>	
<p>Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.</p>	

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



NE-20   Conigliolo 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	P-Ginestra Fiorentina 1
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8-J-lineare migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
DESCRIZIONE AREA	L'area, su cui insiste la presenza di un manufatto in stato di degrado, si colloca in un tessuto prevalentemente residenziale a contatto con il territorio aperto, lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Ridefinizione del fronte urbano lungo via Chiantigiana attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione del manufatto esistente;</li> <li>- il completamento del fronte urbano lungo via Chiantigiana;</li> <li>- l'integrazione morfologica dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti del contesto insediativo in cui è collocato;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo</li> </ul>

Commentato [EL67]: Osservazione 68

Commentato [EL68]: Osservazione 45

	<p>e del paesaggio rurale contermine;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti, in qualità di fascia di transizione tra insediamento e spazi aperti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B)1 con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	595
SE mq	<del>300</del> 350
NP	2
N.ALLOGGI	4

Commentato [EL69]: Osservazione 45



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

allineamento



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
INTERVENTO – Area NE_20	LOCALITA': Conigliolo – Ginestra Fiorentina
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_20</b> Tavola P di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento di trasformazione sostitutiva da realizzarsi mediante permesso di costruire.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> l'area non presenta interferenze con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.  A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) una limitatissima porzione occidentale (pochi metri di larghezza e profondità in pianta) risulta soggetto a magnitudo moderata e severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.  Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a <b>50,57</b> m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 50,00/ <b>52,00</b> m.s.l.m. (quote desunta da cartografia Lidar).  Il comparto non risulta soggetto a possibilità di esondazione per tempo di ritorno T 30 anni.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>  nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:  - Z82 (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa con spessore che arriva fino oltre 50,0 ml su substrato stratificato lapideo) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.  A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.3 (elevata) per il limitatissimo settore occidentale del comparto e in area I.2 (media) per la quasi totalità del lotto soggetta a possibilità di esondazione già per tempo di ritorno > 200 anni (pericolosità da alluvione poco frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno, né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.



**FATTIBILITA':** si indicano classe di fattibilità idraulica FI.3, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

L'intervento di trasformazione sostitutiva risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 12, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

Art. 12

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai

commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.**

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Art. 8

Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

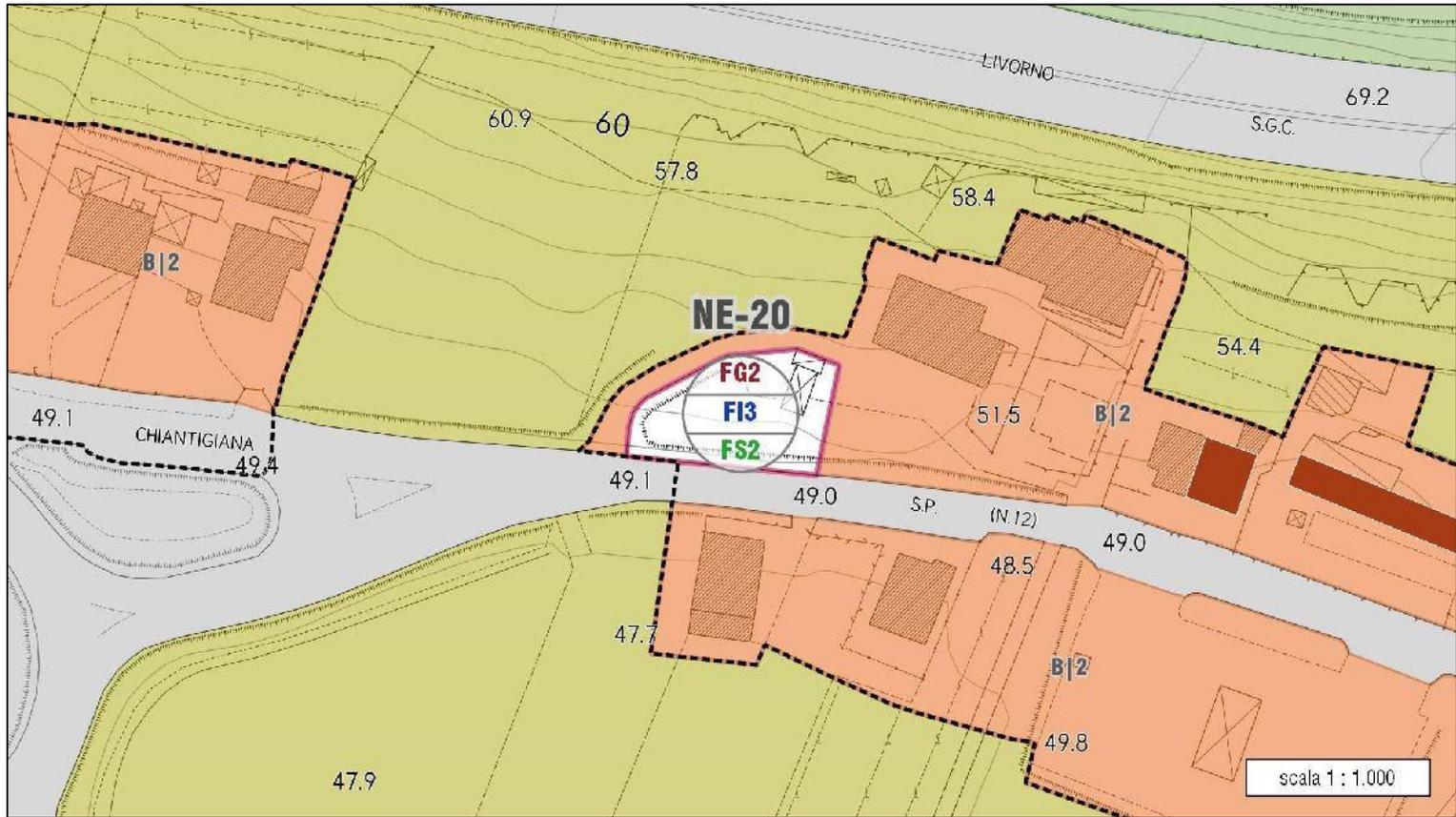
3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Prescrizioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 51,07 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 50,57 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

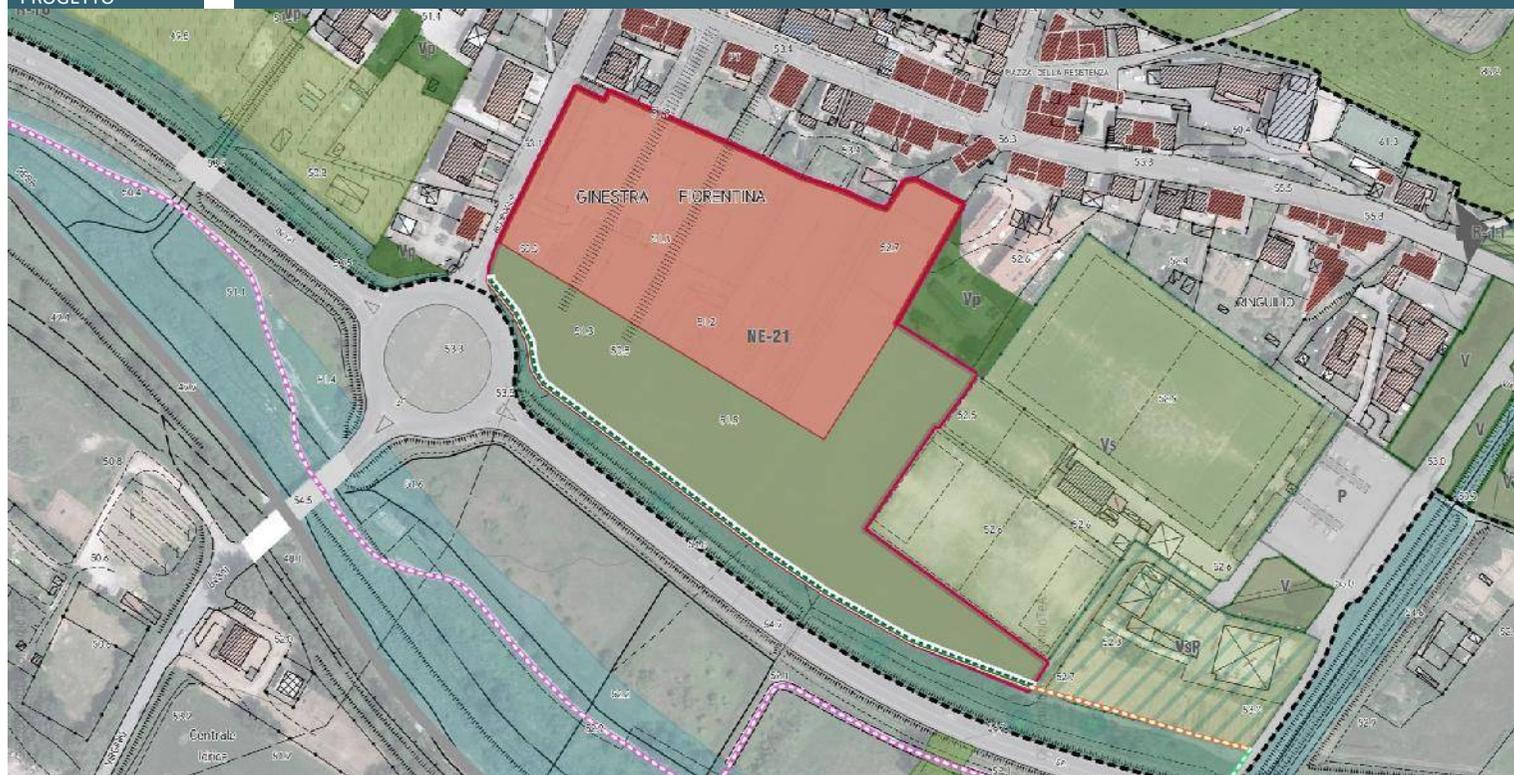
Commentato [EL70]: Parere Genio Civile



NE-21   Ginestra	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	art.142 c.1 lett c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, zona di rispetto pozzi acquedottistici art.94 D.lgs 192/2006, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -D- sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale il passaggio dalla città alla campagna; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito attualmente in parte destinato ad attrezzature pubbliche (parcheggio e verde pubblico) e a spazi aperti in stato di degrado. L'area è stato oggetto di un processo partecipativo che ha visto coinvolta l'Università di Firenze e i cui principi sono stati ripresi nella presente scheda
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione e miglioramento della qualità dell'abitare di Ginestra attraverso la creazione di un nuovo centro vitale e dinamico all'interno del contesto cittadino in grado di favorire la compresenza di un mix funzionale e di offrire servizi e spazi diversificati, costituendo relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con il centro urbano e il contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale, Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4), direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3 e.4, e.5, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)

STRUMENTO ATTUATIVO	PA– Piano attuativo di iniziativa pubblica/privata
COMPENSAZIONE	la cessione di numero 2 alloggi, sistemazione e cessione del parcheggio e del verde pubblico di nuova collocazione, realizzazione e cessione ad uso pubblico di percorso lungo la fascia di protezione ambientale da concordare con gli uffici comunali competenti
PRESCRIZIONI	<p>Intervento subordinato alla realizzazione della cassa di laminazione e degli interventi di messa in sicurezza sul borro di Ringuillo come da indagini idrologiche e idrauliche di supporto al PS</p> <p>Il PA deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento all'andamento altimetrico del terreno, dell'insediamento che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti degli elementi caratteristici del territorio rurale contermini;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del mantenimento dei rapporti percettivi verso il territorio aperto e una composizione spaziale articolata degli edifici che favorisca la mixité garantendo la permeabilità fisica e funzionale tra il tessuto insediativo e il territorio aperto;</li> <li>- prevedere una gerarchizzazione e funzionalizzazione del sistema della rete di distribuzione interna e degli spazi aperti anche tenendo conto degli aspetti percettivi del paesaggio limitrofo;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e rurale circostante;</li> <li>- la ricollocazione, all'interno di un progetto complessivo, dell'area di parcheggio pubblico esistente di circa 2600mq;</li> <li>- l'unitarietà dello spazio aperto di pertinenza degli edifici che non deve essere frazionato in spazi privati ma in continuità fisica e funzionale con il verde pubblico, tramite un progetto complessivo che definisca un'immagine unitaria e qualificata anche attraverso l'utilizzo di materiali coordinati per lo spazio collettivo (illuminazione, segnaletica, arredi, pavimentazioni, etc.);</li> <li>- la realizzazione di un verde pubblico che accolga attività ricreative mantenendo il carattere di naturalità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona e spontanea, evitando l'utilizzo di specie ornamentali, fruibile attraverso un sistema di connessioni pedonali e ciclabili in un'ottica di percorrenza protetta e di continuità con i servizi esistenti e previsti;</li> <li>- compattare le aree verdi esistenti con quelle di progetto per ottenere masse vegetali che aumentino i livelli di funzionalità ecosistemica;</li> <li>- la realizzazione e cessione ad uso pubblico di percorso lungo la fascia di protezione ambientale da concordare con gli uffici comunali competenti, finalizzato a connettere l'area con l'abitato di Ginestra nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo idonei all'ambiente periurbano in cui si inserisce;</li> </ul>

DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato per le porzioni da esso interessate, dei parcheggi esistenti per le porzioni da essi interessate, del verde pubblico per le porzioni da esso interessate.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina che sarà definita in sede di piano attuativo.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato per le porzioni da esso interessate, dei parcheggi esistenti per le porzioni da essi interessate, del verde pubblico per le porzioni da esso interessate.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	26.624
SE mq	6.000
NP	2
N.ALLOGGI	25

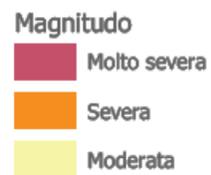
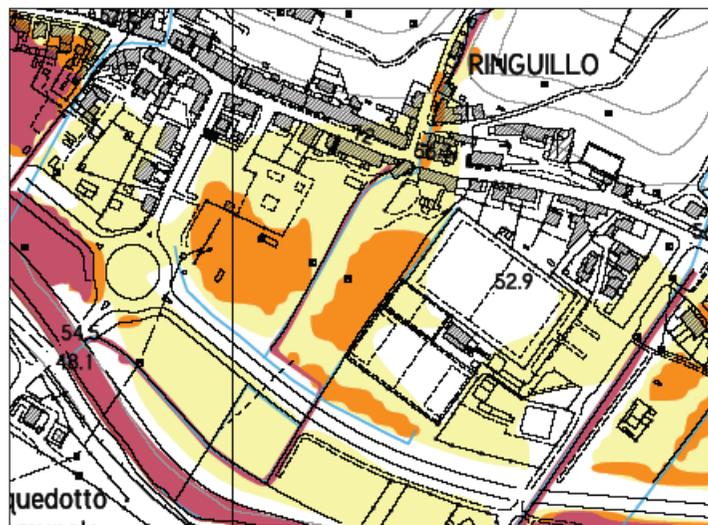


-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  verde pubblico
-  connessioni pedonali e/o ciclabili
-  permeabilità percettiva

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_21</b>	<b>LOCALITA':</b> Ginestra Fiorentina
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_21</b> Tavola Q di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale e servizi
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica/privata	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area pianeggiante stabile per posizione.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è collocato in una zona di basso morfologico, in un settore compreso fra due affluenti in destra idraulica della Pesa e il Torrente Pesa stesso ed è attraversato dal Borro di Ringuillo (tutti corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale).	
	

A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'intero comparto risulta soggetto a magnitudo molto moderata e severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.

Dal citato studio si desumono, per la sopra citata limitata porzione nord orientale del, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **52,15/52,27** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 50,80/51,50 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar). Per l'area in esame è stata inoltre rilevata possibilità di esondazione ("transito") per l'evento trentennale con battente stimato in circa 20/30 cm di altezza.



*Configurazione della "magnitudo idraulica" desunta dagli studi di modellazione in condizioni di "stato attuale"*

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

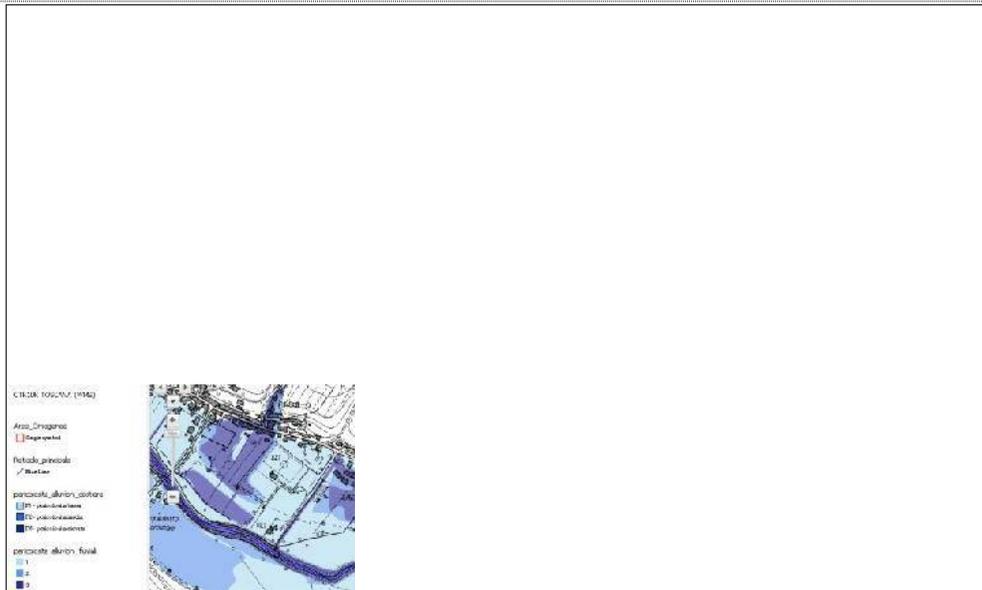
- Z8o per la porzione occidentale (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa su substrato lapideo stratificato) con risposta a misurazioni HVSR tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.4 (molto elevata), con possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni (pericolosità da alluvione frequente – ex L.R. n. 41/2018).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale i vari settori del comparto risultano mappati in classe di pericolosità P1 (pericolosità da alluvione bassa), in classe P2 (pericolosità da alluvione media) comunque soggetta a possibilità di esondazione per T 200 anni ed in classe P3 (pericolosità da alluvione elevata) esondabile per tempo di ritorno 30 anni.



Si riportano di seguito passaggi salienti della Disciplina del PGR per le aree classificate in classe P<sub>3</sub> e P<sub>2</sub>:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>3</sub>, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
2. Nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGR delle U.O.M. Arno, ecc :
  - a) ..... Omissis .....
  - b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione di interventi nelle aree P<sub>3</sub>.

#### *Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P<sub>3</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P<sub>3</sub> per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

#### *Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P<sub>2</sub>) – Norme*

1. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P<sub>2</sub> per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITA'**: per l'intervento di trasformazione sostitutiva si indicano classe di fattibilità idraulica FI.4, sismica FS.3, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di Piano Attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetto sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio

profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale **1D**.

L'intervento di nuova costruzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in area a pericolosità da alluvione frequente risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 11, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, della L.R. n. 41/2018 che recitano:

#### Art. 11

##### Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

- 1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).**
2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.

#### Art. 8

##### Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R<sub>2</sub>:
  - a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
  - b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;**

Commentato [EL71]: Pare Genio Civile

c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate

previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione

della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni

urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

#### Indicazioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

Si prescrive pertanto che già a livello di Piano Attuativo venga predisposta la progettazione delle opere strutturali di sistemazione e riduzione del rischio idraulico sul Fosso di Ringuillo così come preliminarmente dettagliate nella relazione idrologico idraulica (elaborato R.IDR.01 redatta dall'Ing. D. Settesoldi – West Systems srl. Marzo 2018) al paragrafo n. 9 "Interventi di messa in sicurezza" specifica gli interventi da realizzare sul Borro di Ringuillo e rappresentati nella tavola IDR.09.02 "Planimetria degli interventi di messa in sicurezza". consistenti in:

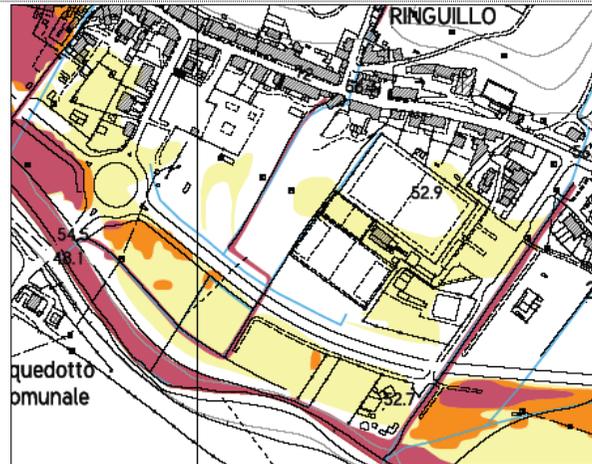
- Demolizione dei due attraversamenti a monte del tratto tombato e ripristino della sezione a cielo aperto;

- Adeguamento del tratto tombato con un nuovo scatolare di dimensioni 2.0 m x 1.5m

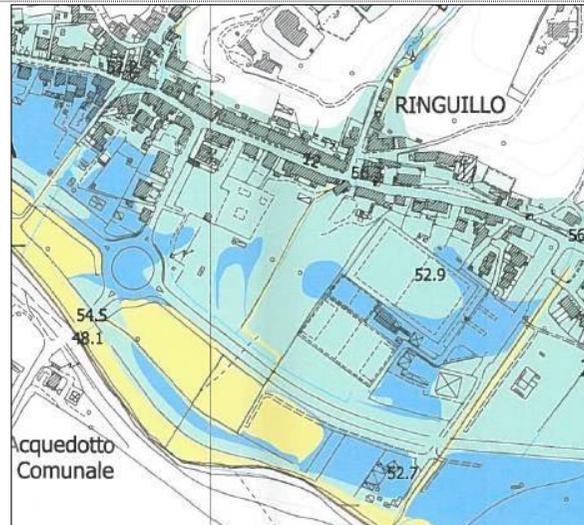
- Adeguamento della sezione a cielo aperto fino alla variante della Chiantigiana.

A seguito della realizzazione di tali interventi la configurazione della situazione di magnitudo idraulica (ex L.R. n. 41/2018) e di pericolosità idraulica di cui al Reg. Reg. n. 53/R risulterà quella desumibile dagli estratti cartografici di cui ai codici IDR.13.4 e IDR. 13.2 di cui si riportano stralci cartografici:

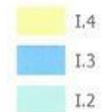
Commentato [EL72]: Parere Genio Civile



*Configurazione della "magnitudo idraulica" a seguito degli interventi prescritti(stralcio cartografico da tav. IDR.13.4)*



Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R

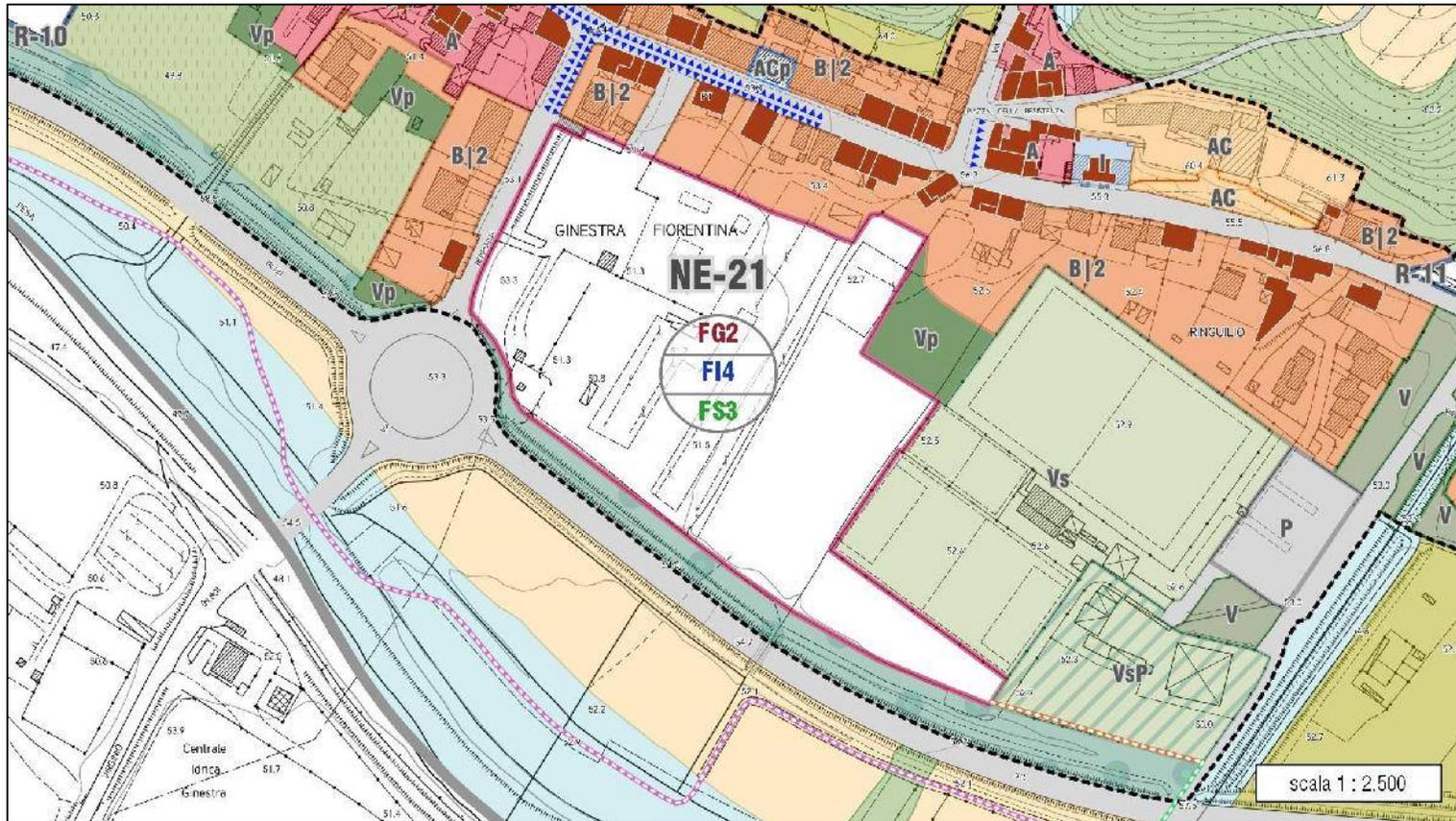


Configurazione della "pericolosità idraulica da 53/R" a seguito degli interventi prescritti  
(stralcio cartografico da tav. IDR.13.2)

Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di + 0,60 ml sull'attuale piano campagna, in maniera da avere un franco di ml 0,30 sulla battente duecentennale "residuo di transito" stimato in cm 30 (permanente a seguito dei lavori di riduzione del rischio idraulico sul Borro Ringuillo) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.

Si esclude la possibilità di realizzazione di locali interrati.

Si dovrà inoltre provvedere a mantenere una fascia di 10,0 ml di larghezza misurata dalla base esterna dell'argine del Torrente Pesa libera da qualsiasi nuova costruzione e/o modifica morfologica.



NE-22   Ginestra Case Nuove	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -J- lineare Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
DESCRIZIONE AREA	L'area si sviluppa in quota lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza alla previsione di riqualificazione dell'area R-011 in cui attualmente sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa.
OGGETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione attraverso il miglioramento e la ridefinizione dei fronti urbani con operazioni di completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 <sup>b</sup> delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso attraverso la viabilità esistente a est del comparto, via della Fornace;</li> <li>- il completamento del fronte urbano lungo via Chiantigiana attraverso l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'edificio con gli orientamenti e allineamenti dell'insediamento previsto nella scheda R-11;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le</li> </ul>

Commentato [EL73]: Osservazione 45

	<p>caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti, in qualità di fascia di transizione tra insediamento e spazi aperti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B)1 con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1196
SE mq	200
NP	2
N.ALLOGGI	2

Commentato [EL74]: Osservazione 45



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



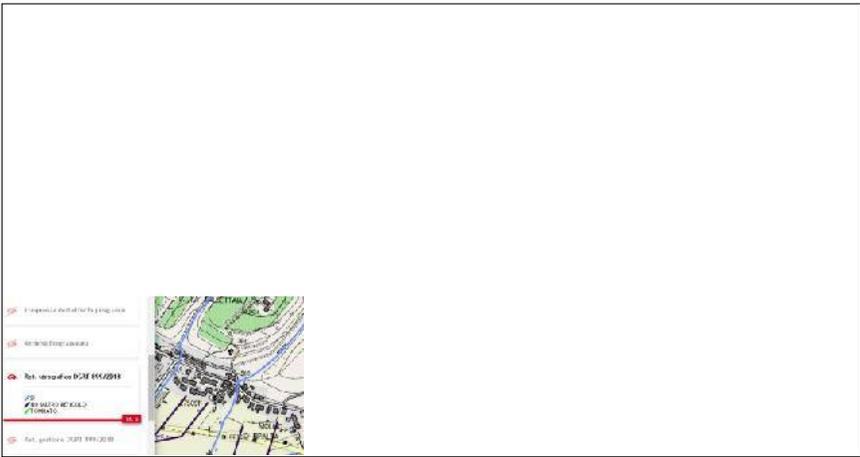
limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



allineamento

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_22</b>	<b>LOCALITA':</b> Ginestra - Case Nuove
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_22</b> Tavola Q di "Carta Assetto del Territorio"	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b> Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b> Intervento da attuarsi mediante PUC.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna) e depositi eluvio colluviali (b2a).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> nell'area in esame non risultano presenti fenomeni geomorfologici in atto; il margine di monte del comparto risulta definito da una scarpatina antropica.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è ubicato in prossimità di un corso d'acqua censito nel reticolo idrografico regionale.	
	

A seguito dello studio di modellazione idrologica idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'area in esame non è risultata soggetta a possibilità di esondazione né per tempo di ritorno 30 anni né per tempo di ritorno 200 anni; non interessata pertanto da valutazioni in merito a "magnitudo idraulica alcuna" (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z82 (coltre di materiali alluvionali ed eluvio colluviali di copertura a prevalente composizione ghiaioso-sabbiosa e limoso-argillosa con spessore che arriva fino oltre 50,0 ml su substrato stratificato lapideo) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 (media) con possibilità di esondazione per tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni.

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA una limitatissima porzione orientale del comparto risulta classificata in classi P2 e P1.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P2 e P1:

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

**g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

**1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P1.

**FATTIBILITA'**: si indicano classe di fattibilità idraulica FI.3, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

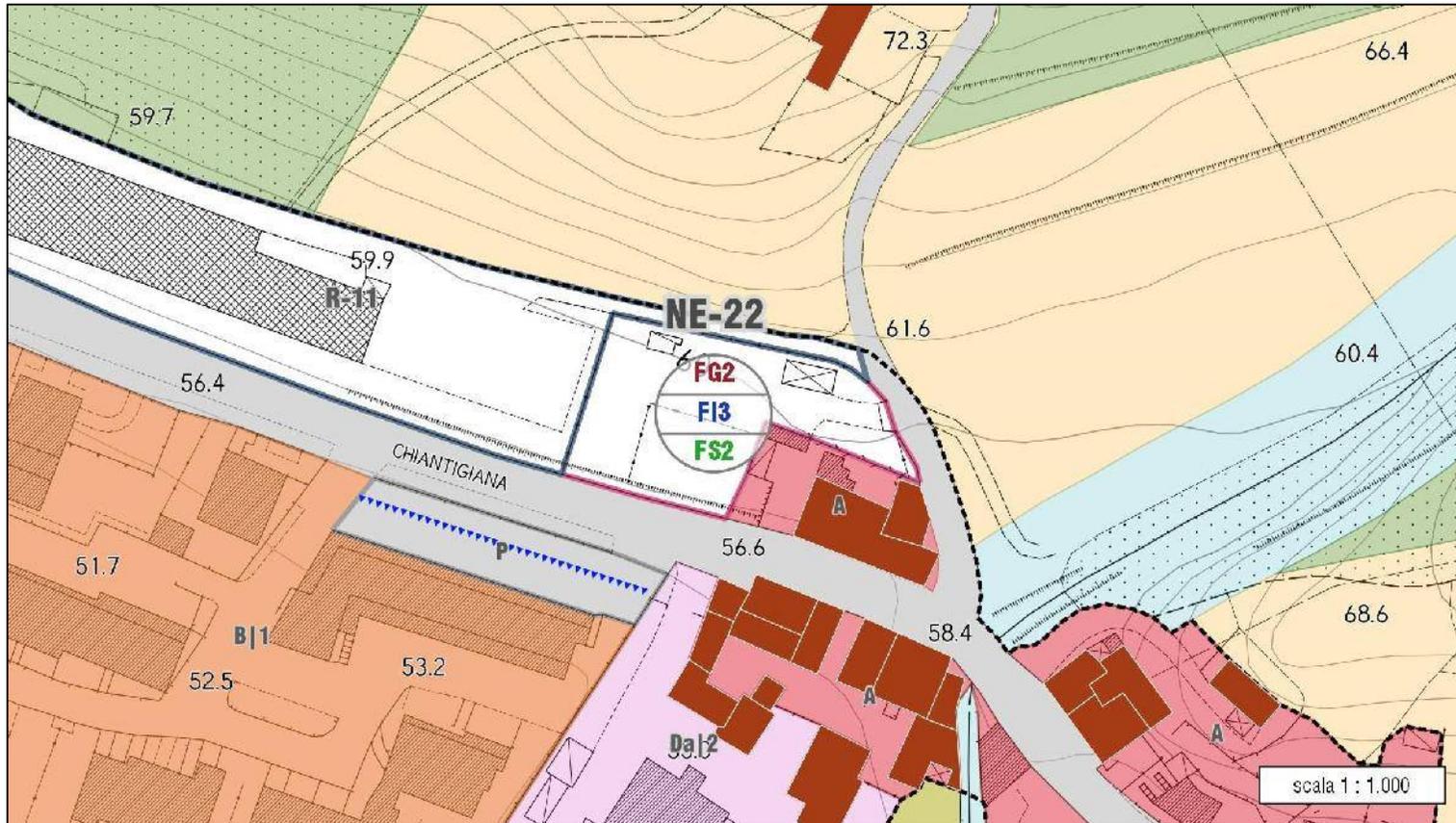
Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Indicazioni puntuali in merito a problematiche idrauliche

In relazione all'aspetto idraulico in funzione alla classificazione in classe P2 di PGRA di limitata porzione orientale del lotto, ancorché in dimostrata assenza di possibilità di esondazione per lo stesso tempo di ritorno T 200 anni, si prescrive di provvedere a rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 50 cm rispetto alla quota del piano campagna in maniera da risultare in sicurezza anche per eventuali eventi di "transito idraulico superficiale".

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

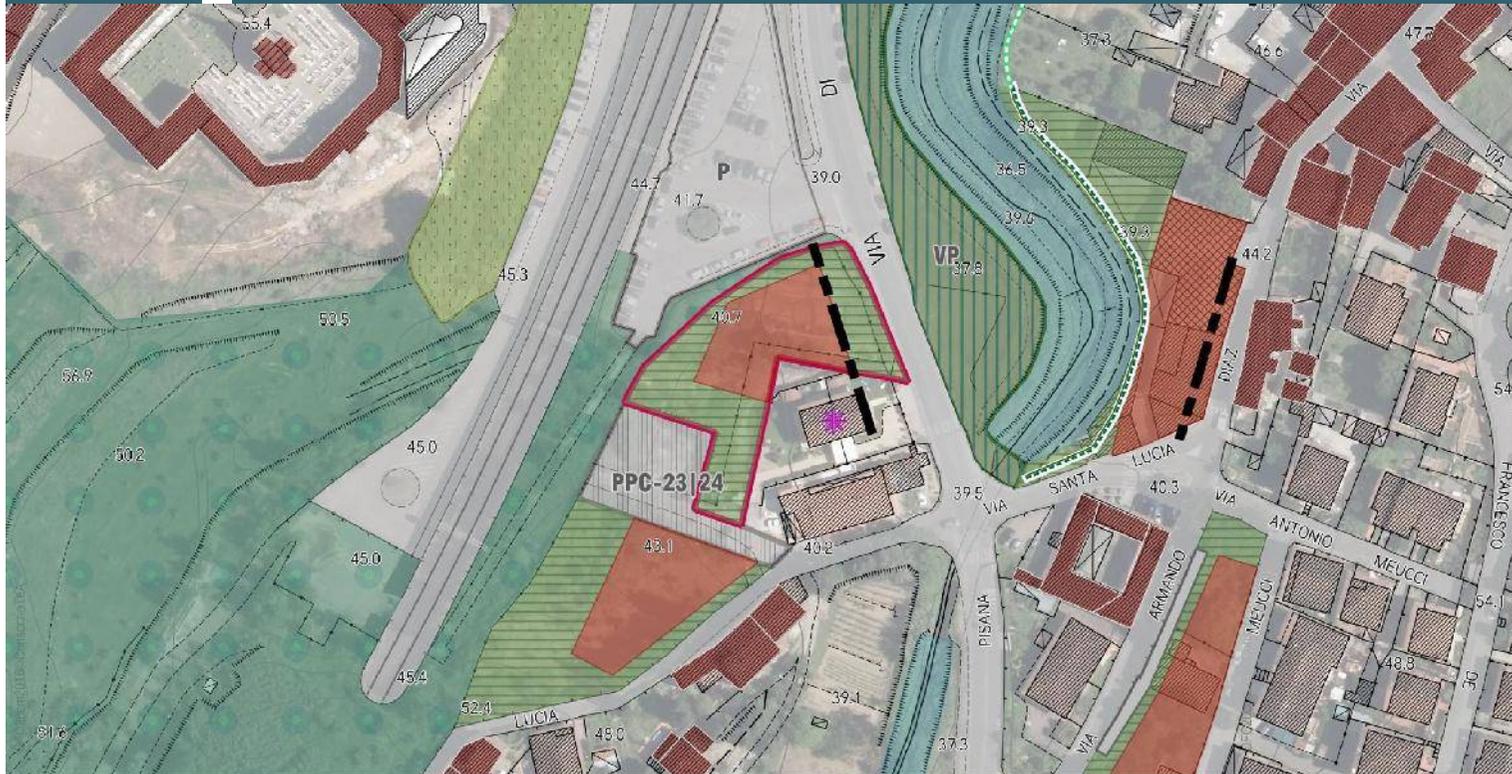
Commentato [EL75]: Parere Civile



NE-23   Rimaggio 1	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967); intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici; ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR9 -A- reticolare o diffuso Riqualificazione dell'area e garantire permeabilità e fruizione da e verso la città storica e da e verso l'ambito periferico; progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-24   Rimaggio 2. L'ambito è localizzato lungo la S.p. 72 a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria e in prossimità del borro di Rimaggio che la fronteggia.
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-24   Rimaggio 2) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato

Commentato [EL76]: Osservazione 4, 21

COMPENSAZIONE	Cessione dell'area interessata dal Parcheggio pubblico compensativo PPC-23]24 e della porzione di p.lla 1101 foglio 5 interessata dalla previsione di Parcheggio pubblico di progetto (PP) localizzato a nord del cimitero di San Martino a Gangalandi
PRESCRIZIONI	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento del fronte urbano lungo S.p. 72 attraverso l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, materiali, finiture e cromie, dell'edificio con gli orientamenti e allineamenti del contesto di riferimento;</li> <li>- il rispetto dell'altezza e dell'allineamento dell'edificio limitrofo per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto urbano e dei rapporti percettivi con il territorio conterminare;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio urbano e fluviale prossimo;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti che devono per quanto possibile divenire parte di un disegno complessivo che preveda una fascia verde di transizione tra insediamento e ferrovia, privilegiando vegetazione autoctona o riferibile al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- la previa verifica del reale tracciato del corso d'acqua MV34332 ed eventuale aggiornamento del reticolo.</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina della fascia di protezione ambientale.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B]1);</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina della fascia di protezione ambientale.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1946
SE mq	250
NP	2 e comunque contenendo la sagoma dell'edificio entro il profilo dell'edificio limitrofo



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 allineamento

 verde pertinenziale

 edificio limitrofo

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

**INTERVENTO – Area NE\_23**

**SCHEDA DI FATTIBILITA' NE\_23**

Tavole G di "Carta Assetto del Territorio"

**CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Intervento di nuova edificazione da attuarsi mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) per 250 mq di nuova SE.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC) e poco a valle del lotto si passa ai terreni argillitici della Formazione di Sillano (SIL).

**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** il comparto è ubicato in sinistra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018). Il comparto non mostra interferenza con tratti di corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.



Nella rappresentazione ufficiale del Reticolo Regionale appare "ancora" tracciato in mezzo al comparto un tratto di corso d'acqua che appare in rappresentazione intersecare sovrastandolo il tracciato ferroviario FI-PI in prossimità del portale relativo all'imbocco della galleria ferroviaria Bellosguardo. In realtà come potuto ravvisarsi in fase di svolgimento di ripetuti sopralluoghi tale corso d'acqua non esiste ormai più con il suo percorso "a giorno" essendo stato collettato, in occasione dei lavori ferroviari, in una serie di pozzetti di raccolta e condotta fognaria per la raccolta e l'allontanamento delle acque provenienti da monte rispetto al frontale della galleria e quelle di emungimento stesso dell'opera infrastrutturale. L'attuale tracciato della condotta fognaria non interessa il lotto in esame svolgendosi al suo esterno su viabilità pubbliche e/o di ordine secondario. Il prodotto di tale raccolta risulta ad oggi convogliato nel Borro di Rimaggio mediante immissione fognaria in corrispondenza del sovrappasso ("ponte" in corrispondenza dell'incrocio fra Via Santa Lucia e Via Vecchia Pisana) sul Borro Rimaggio stesso.

A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) limitate porzioni orientali del comparto (quelle più prossime al Borro di Rimaggio) risultano soggetto a magnitudo idraulica molto severa e moderata (ex L.R. n. 41/2018), per limitate fasce di estensione da valle verso monte, come mostrato in tav. IDR.07.4.

Dal citato studio si desumono, per la porzione di lotto maggiormente depressa, valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **39,60** m.s.l.m. a fronte di quota del piano campagna, nel punto più basso del comparto, di 39,05 m.s.l.m. (quote desunta da cartografia Lidar) con un battente massimo nel punto maggiormente depresso di 0,55 m di altezza.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z<sub>2</sub> Z<sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi e/o su substrato litoide stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;

- nella porzione di valle del comparto si segnala una zona di attenzione per possibilità di cedimenti differenziali correlabile al passaggio fra la Formazione di Sillano e quella del Macigno.

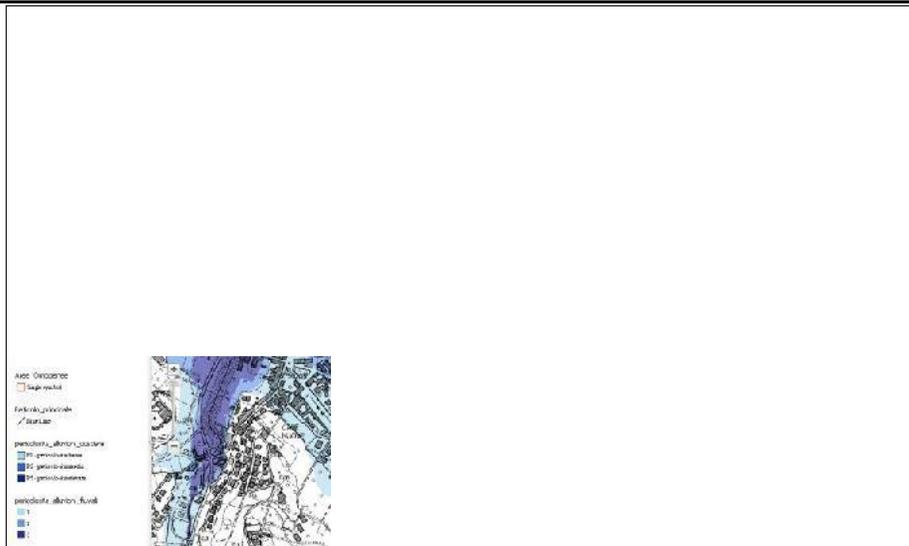
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) derivante dalla caratterizzazione delle colonne MOPS Z<sub>2</sub> e Z<sub>3</sub> e classe di pericolosità sismica S.3 (elevata) per la fascia di contatto fra terreni a comportamento meccanico significativamente diverso.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** alle limitate porzioni di fondovalle del comparto sono attribuite classi di pericolosità idraulica molto elevata I.4 (esondabile per tempo di ritorno 30 anni – tale settore precluso all'edificazione è ben marcato da tratteggio nero in estratto cartografico di fattibilità che segue), pericolosità idraulica elevata I.3 (esondabile per tempo di ritorno 200 anni – alluvione poco frequente – una sottile fascia parallela alla precedente) e per la rimanente prevalente porzione di monte in classe di pericolosità media I.2. (esondabile per tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni).

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata, per fasce circa parallele al corso d'acqua, in pericolosità da alluvione elevata P<sub>3</sub>, media P<sub>2</sub>, bassa P<sub>1</sub> e nella porzione di monte verso Via Diaz non classificata a pericolosità da alluvione, come risulta da stralcio cartografico sotto allegato desunto con accesso al link:

<http://dati.adbarno.it/mapstore/composer?locale=it&mapId=252&configId=175&config=ConfigComposerAdB> effettuato in data 14.02.2020.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P3 e P2:

*Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme*

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 **sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico**, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:
  - a) ..... Omissis .....
  - b) ..... Omissis .....

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) ..... Omissis .....

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

*Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.**

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) ..... omissis .....

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

g) **le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;**

h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;

i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. **Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

**FATTIBILITÀ:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità sismica FS.3, geologica FG.2 e idraulica FI.3 nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art 11, comma 2 ed in relazione alle disposizioni di cui all'art. 8 comma 1c della L.R. n. 41/2018 come al dettaglio delle prescrizioni che seguono.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

In relazione all'aspetto sismico, per la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

L'intervento risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 11, comma 2, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, comma 1. lettera c), della L.R. n. 41/2018 che recitano:

**Art. 11**

**Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti**

- 1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).**
- 2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).**
- 3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).**
- 4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.**
- 5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.**

**Art. 8**

**Opere per la gestione del rischio di alluvioni**

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

**c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;**

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate

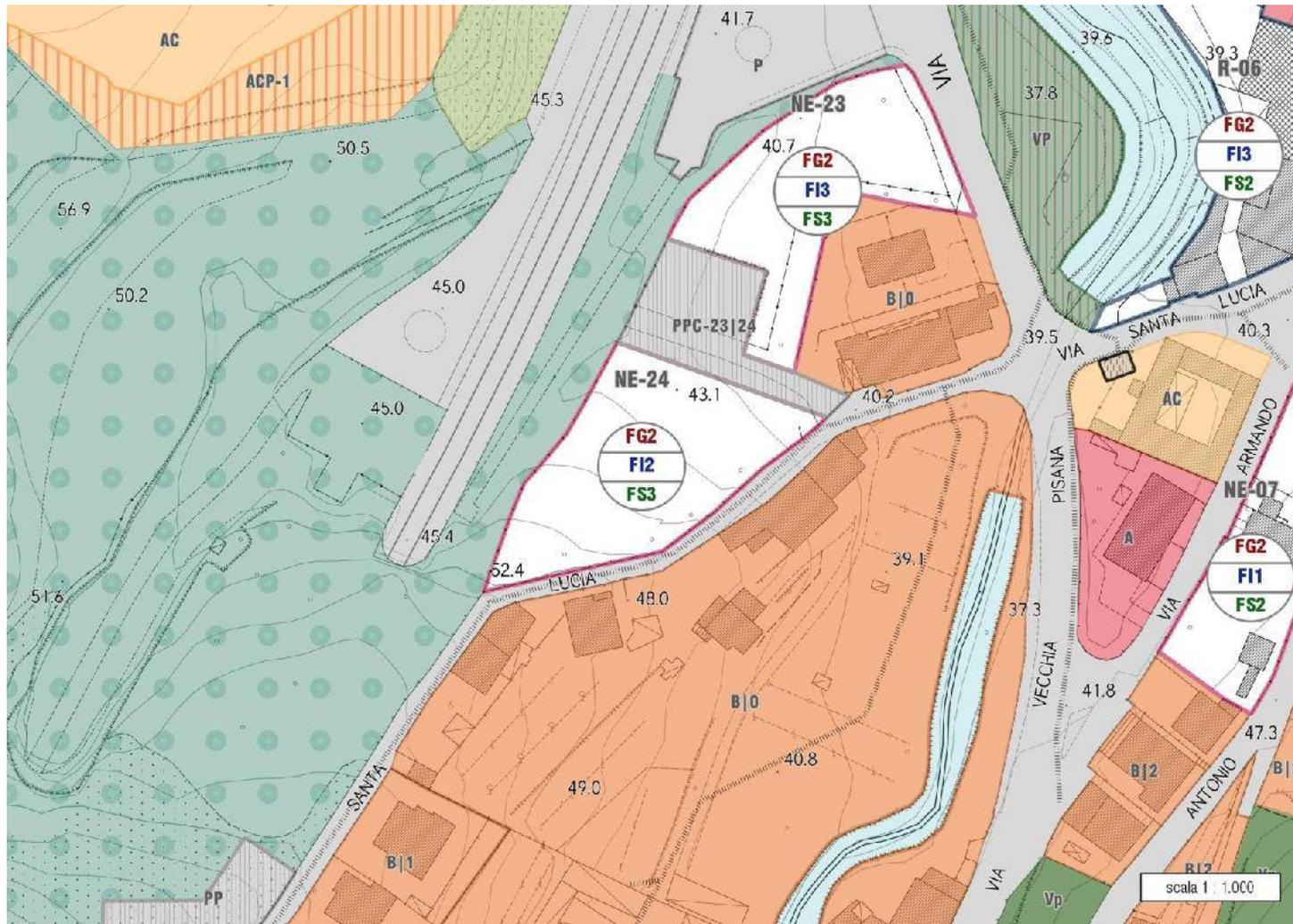
previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione

della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni

urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

**Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 41,10 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 39,60 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni di rischio in zone contermini.**



NE-24   Rimaggio 2	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967); intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici; ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR9 -A- reticolare o diffuso Riqualificazione dell'area e garantire permeabilità e fruizione da e verso la città storica e da e verso l'ambito periferico; progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-23   Rimaggio 1. L'ambito è localizzato lungo via Santa Lucia a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-23   Rimaggio 1) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PUC – Progetto unitario convenzionato

Commentato [EL77]: Osservazione 4, 21

COMPENSAZIONE	Cessione della p.lla 1067 e porzione della p.lla 1068 foglio 5 interessate dalla previsione di Parcheggio pubblico di progetto (PP) localizzato lungo via Santa Lucia e realizzazione del Parcheggio pubblico compensativo PPC-23]24 da concordare con gli uffici comunali competenti previa acquisizione comunale dell'area interessata o monetizzazione in mancanza di acquisizione.
PRESCRIZIONI	<p>Il PUC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'integrazione morfologica dell'edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento dell'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico al fine di limitarne la percezione;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo evitando fuoriscala rispetto alle altezze degli edifici limitrofi anche in riferimento alle quote altimetriche diversificate della porzione urbana di riferimento;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio prossimo;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti che devono per quanto possibile divenire parte di un disegno complessivo, che preveda una fascia verde tra muro storico e insediamento e una fascia di transizione tra insediamento e ferrovia, privilegiando vegetazione autoctona o riferibile al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- realizzazione di Parcheggio pubblico compensativo PPC-23]24, da concordare con gli uffici comunali competenti e da realizzare nel rispetto della disciplina di cui all'art.33 delle Norme</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina della fascia di protezione ambientale.  Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1);  Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina della fascia di protezione ambientale.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	2171
SE mq	250
NP	2 piani e comunque contenendo la sagoma dell'edificio entro 7m



 ambito di trasformazione

 area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_24</b>	<b>LOCALITA': Rimaggio 2 – Ponte a Signa</b>
<b>SCHEDE DI FATTIBILITA' NE_24</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavole G di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento di nuova edificazione da attuarsi mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) per 250 mq di nuova SE.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC) e poco a valle del lotto si passa ai terreni argillitici della Formazione di Sillano (SIL).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 5%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto è ubicato in sinistra idraulica del Borro di Rimaggio, corso d'acqua censito come elemento del reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 899/2018), in posizione di "alto morfologico". Il comparto non mostra interferenza con tratti di corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.	



Nella rappresentazione ufficiale del Reticolo Regionale appare "ancora" a nord del comparto l'indicazione di un tratto di corso d'acqua che appare in rappresentazione intersecare sovrastandolo il tracciato ferroviario FI-PI in prossimità del portale relativo all'imbocco della galleria ferroviaria stessa. In realtà come potuto ravvisarsi in fase di svolgimento di ripetuti sopralluoghi tale corso d'acqua non esiste ormai più con il suo percorso "a giorno" essendo stato collettato, in occasione dei lavori ferroviari, in una serie di pozzetti di raccolta e condotta fognaria per la raccolta e l'allontanamento delle acque provenienti da monte rispetto al frontale della galleria e quelle di emungimento stesso dell'opera infrastrutturale. Il prodotto di tale raccolta risulta ad oggi convogliato nel Borro di Rimaggio mediante immissione fognaria in corrispondenza del sovrappasso ("ponte" in corrispondenza dell'incrocio fra Via Santa Lucia e Via Vecchia Pisana) sul Borro Rimaggio stesso.

A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) l'estensione del comparto non risulta soggetta a possibilità di esondazione fino al tempo di ritorno T 200 anni. Risulta esondabile per l'evento compreso fra 200 e 500 anni.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z2 Z3 (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi e/o su substrato litoide stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;
- nella porzione di valle del comparto si segnala una zona di attenzione per possibilità di cedimenti differenziali correlabile al passaggio fra la Formazione di Sillano e quella del Macigno.

A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) derivante dalla caratterizzazione delle colonne MOPS Z<sub>2</sub> e Z<sub>3</sub> e classe di pericolosità sismica S.3 (elevata) per la fascia di contatto fra terreni a comportamento meccanico significativamente diverso.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA:** al comparto è attribuita classe di pericolosità idraulica I.2 (da modellazione quantitativa) in quanto esondabile per tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni.

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:** Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno.

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale l'area relativa al comparto risulta mappata in pericolosità da alluvione bassa P<sub>1</sub> con la limitatissima punta orientale (di valle) in classe media P<sub>2</sub> (la cui estensione areale risulta comunque irrilevante), come mostrato in stralcio cartografico sotto allegato desunto con accesso al link:

<http://dati.adbarno.it/mapstore/composer?locale=it&mapId=252&configId=175&config=ConfigComposerAdB> effettuato in data 14.02.2020.



Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P2 e P1:

*Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme*

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.
2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:
  - a) ..... omissis .....
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:
  - f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
  - g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
  - h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
  - i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. **Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**
2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1.

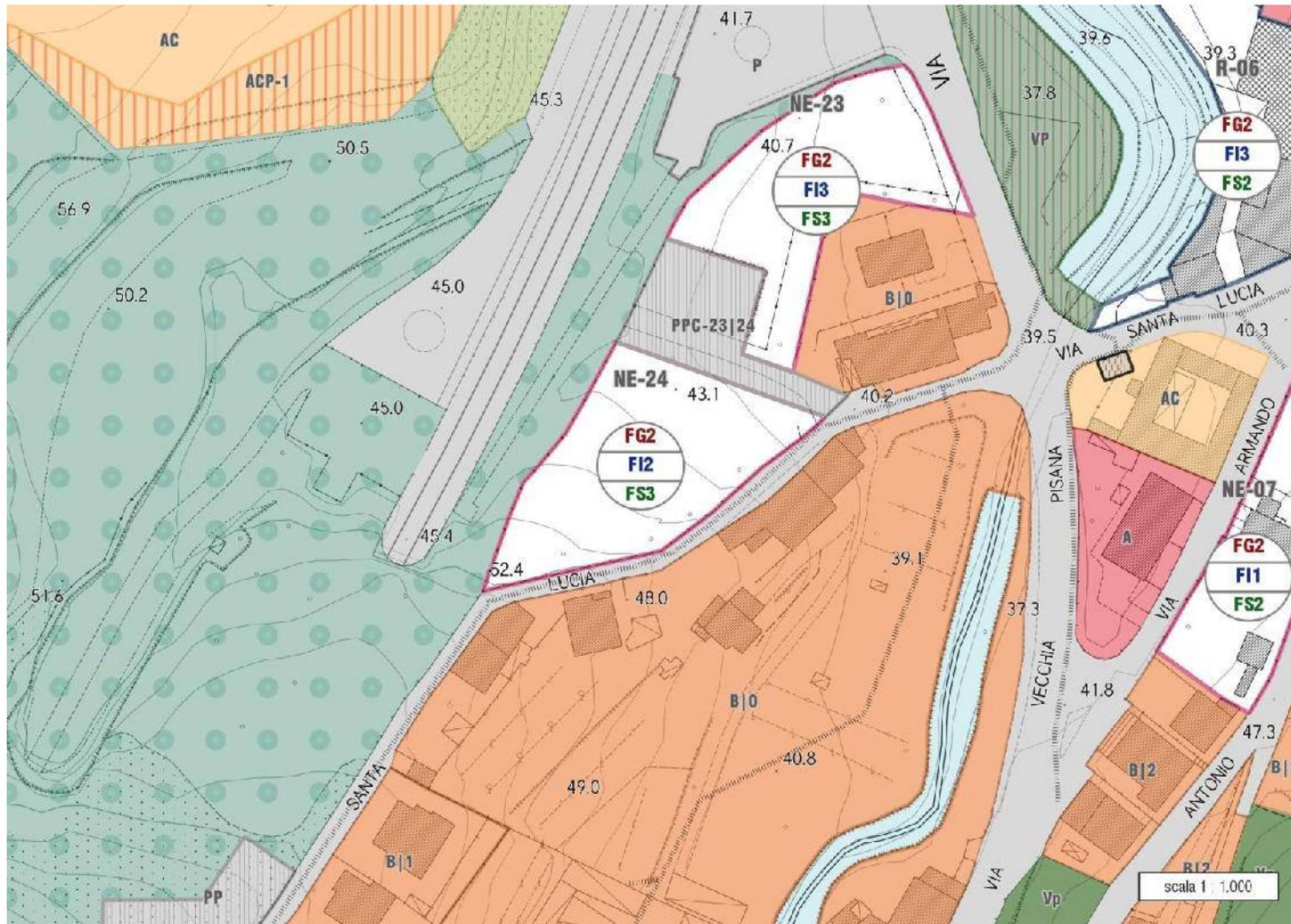
**FATTIBILITA':** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità sismica FS.3, geologica FG.2 e idraulica FI.2. .

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

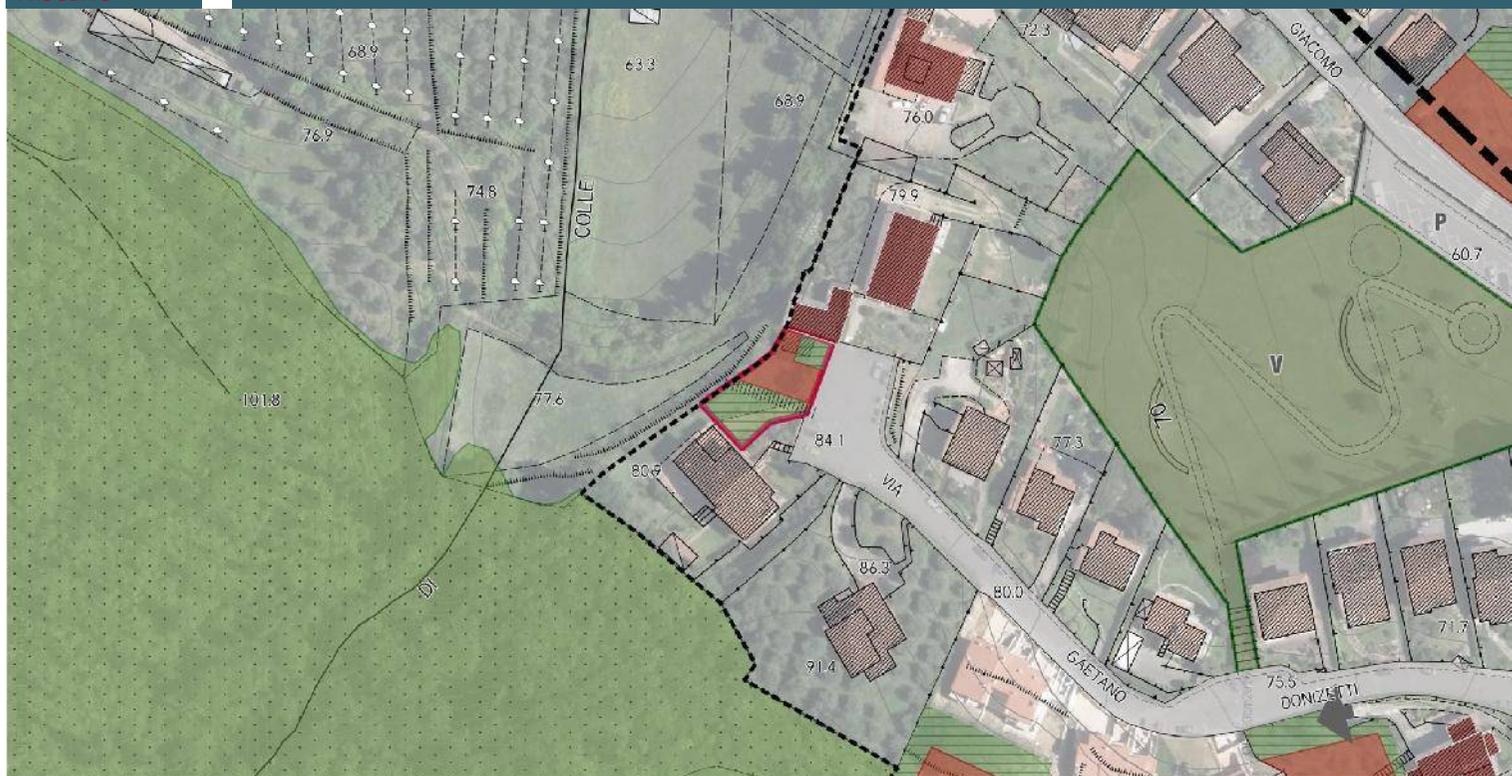
In relazione all'aspetto sismico, per la presenza di litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.



NE-25   Donizetti 2	
TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR4 -C- ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana
DESCRIZIONE AREA	L'area è localizzata in un tessuto residenziale di edilizia recente a margine del territorio urbanizzato lungo via Donizetti, ad una in quota più bassa rispetto l'asse stradale, in prossimità di un annesso classificato di interesse storico e di un ambito periurbano
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale e il mantenimento delle relazioni di permeabilità percettiva verso il territorio rurale limitrofo
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione del manufatto esistente;</li> <li>- il completamento del margine urbano attraverso l'integrazione morfologica del nuovo edificio per localizzazione, forma, materiali, finiture</li> </ul>

Commentato [EL78]: Osservazione 12

	<p>e cromie, che ricomponga e fonda tra loro gli orientamenti e allineamenti del contesto, nel rispetto dell'edificio di interesse storico e dell'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del paesaggio rurale prossimo;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti siano per quanto possibile valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo e fascia di permeabilità percettiva di transizione tra insediamento e spazi aperti privilegiando l'utilizzo di specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- l'eventuale realizzazione di muri a retta dovrà essere eseguita con tecniche di ingegneria naturalistica per un corretto inserimento paesaggistico che ne limiti l'impatto, divenendo parte integrante del progetto nel rispetto del contesto di riferimento, fermo restando la fattibilità strutturale;</li> <li>-</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B o) con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, sono ammessi interventi di conservazione (C) senza cambio di destinazione.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	460
SE mq	175
NP	2 piani + sottotetto con HU <1.80 e seminterrato prevalentemente interrato con HU <2.40 nel punto più alto
N.ALLOGGI	1
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n.1383 rilasciata il 18/07/2018



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

permeabilità percettiva

unità di interesse storico



limite territorio urbanizzato



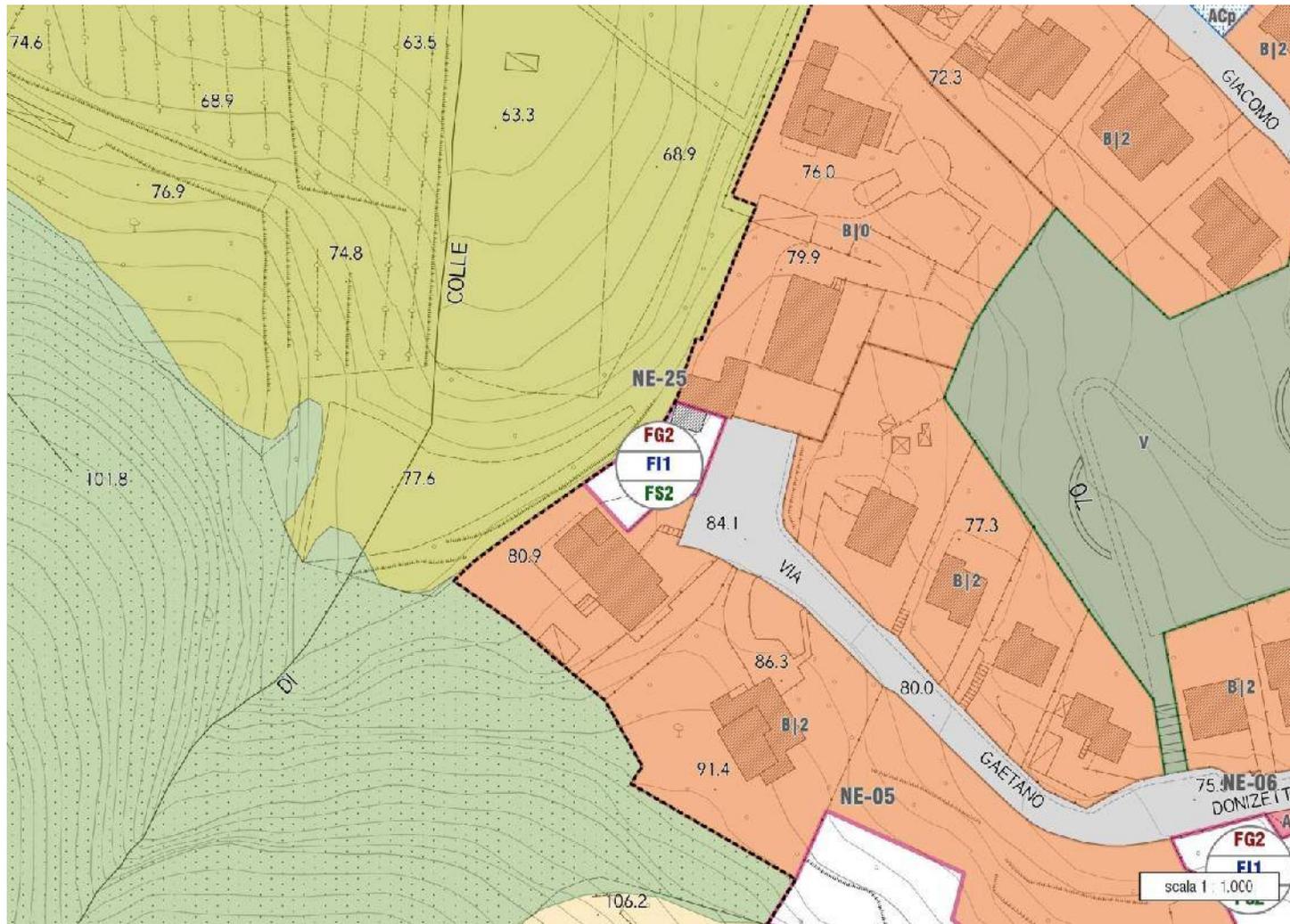
verde pertinenziale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_25</b>	<b>LOCALITA': Donizetti 2 – Ponte a Signa</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_25</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Nuova edificazione da attuarsi mediante intervento diretto con permesso di costruire convenzionato per 175 mq di SE.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico. In coincidenza del margine nord occidentale del comparto nell'immediata area al suo esterno si rileva la presenza di un coronamento di frana quiescente.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z2 (coltre di materiali di copertura con spessore compreso fra 0,0 e 5,0 ml su substrato stratificato litoide) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.2.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..



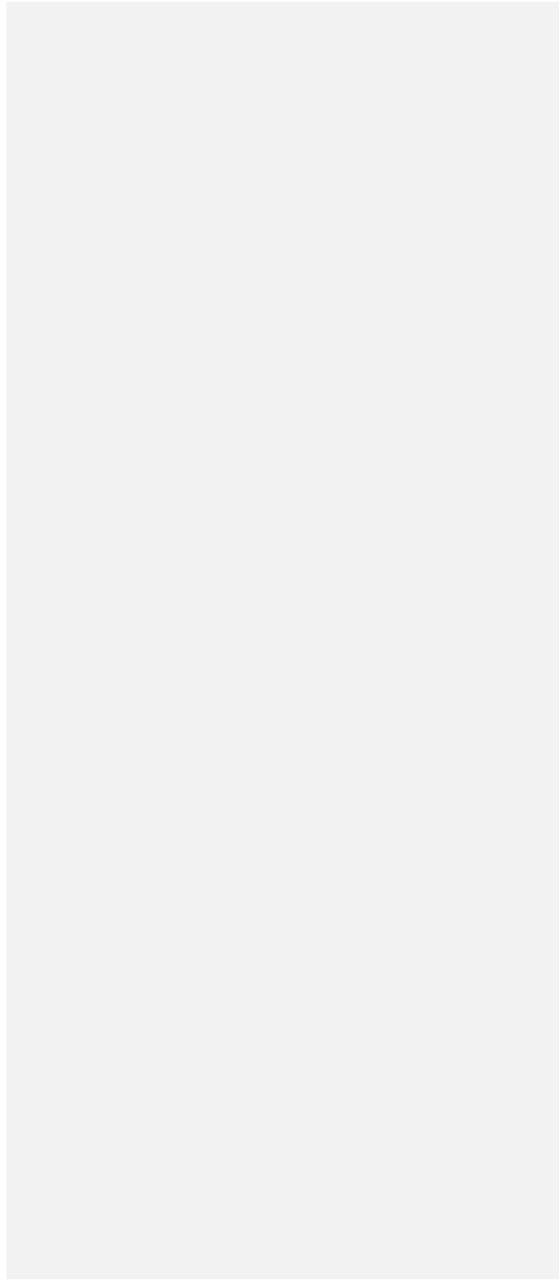
**NE-26 | S.Lucia**

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967; ambito panoramico)
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR9 -A- reticolare o diffuso Riqualificazione dell'area e garantire permeabilità e fruizione da e verso la città storica e da e verso l'ambito perifluviale; progettare il complesso degli spazi aperti interni, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica; dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico. E' localizzato in fascia pedecollinare a monte di un tessuto residenziale discontinuo eterogeneo per tipologia e altezza
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione di un'area degradata e miglioramento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un intervento edilizio rispettoso dei caratteri paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: - l'accesso attraverso via Santa Lucia;

Commentato [EL79]: Osservazione 35

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento del tessuto urbano attraverso l'integrazione morfologica dell'edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, in riferimento dell'andamento altimetrico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico al fine di limitarne la percezione;</li> <li>- la calibrazione delle altezze nel rispetto dell'andamento altimetrico del terreno e del mantenimento dei rapporti percettivi delle visuali verso il paesaggio collinare, finalizzata ad un corretto inserimento paesaggistico che eviti la compromissione delle vedute consolidate;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- nella realizzazione del verde pertinenziale che gli apparati vegetazionali esistenti devono per quanto possibile essere valorizzati e mantenuti, divenendo parte del disegno complessivo, e essere utilizzate specie autoctone o riferibili al contesto ambientale caratteristico;</li> <li>- l'eventuale realizzazione di muri a retta dovrà essere eseguita con tecniche di ingegneria naturalistica per un corretto inserimento paesaggistico che ne limiti l'impatto, divenendo parte integrante del progetto nel rispetto del contesto di riferimento, fermo restando la fattibilità strutturale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B)1 con il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori;</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	1346
SE mq	150
NP	2 e comunque contenendo la sagoma dell'edificio entro 7 m
N.ALLOGGI	2

|





- |   |  |
|---|--|
|  ambito di trasformazione      |  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi |
|  limite territorio urbanizzato |  verde pertinenziale  |

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_25</b>	<b>LOCALITA': Santa Lucia – Ponte a Signa</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_26</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a uso residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Nuova edificazione da attuarsi mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) per 175 mq di SE.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione del Macigno (MAC) con coperture alteritiche e coltre di frana quiescente.	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> il comparto nella sua quasi totalità ricade all'interno di un corpo di frana quiescente.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 15% ed il 25%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> per il comparto in esame non risultano interferenze con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica elevata G.3) in funzione del rapporto litologie/pendenze e della presenza del corpo di frana quiescente.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- area caratterizzata da instabilità di versante per la presenza del corpo di frana quiescente oltre che dalla presenza di sequenza riconducibile al tipo Z2 (coltre di materiali di copertura con spessore compreso fra 0,0 e 5,0 ml su substrato stratificato litoide) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 bassa.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno una parte del lotto risulta censita in pericolosità P.F.3 (area interessata da soliflusso) e pertanto soggetta alle relative Norme di Attuazione dello stesso PAI di cui agli articoli n. 11 e 10 ..	



L'intervento risulta comunque attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area".

Tale parere andrà richiesto dal Comune di Lastra a Signa alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 65/2014 (permesso di costruire e/o altro).

Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**FATTIBILITA':** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3 e geologica FG.3.

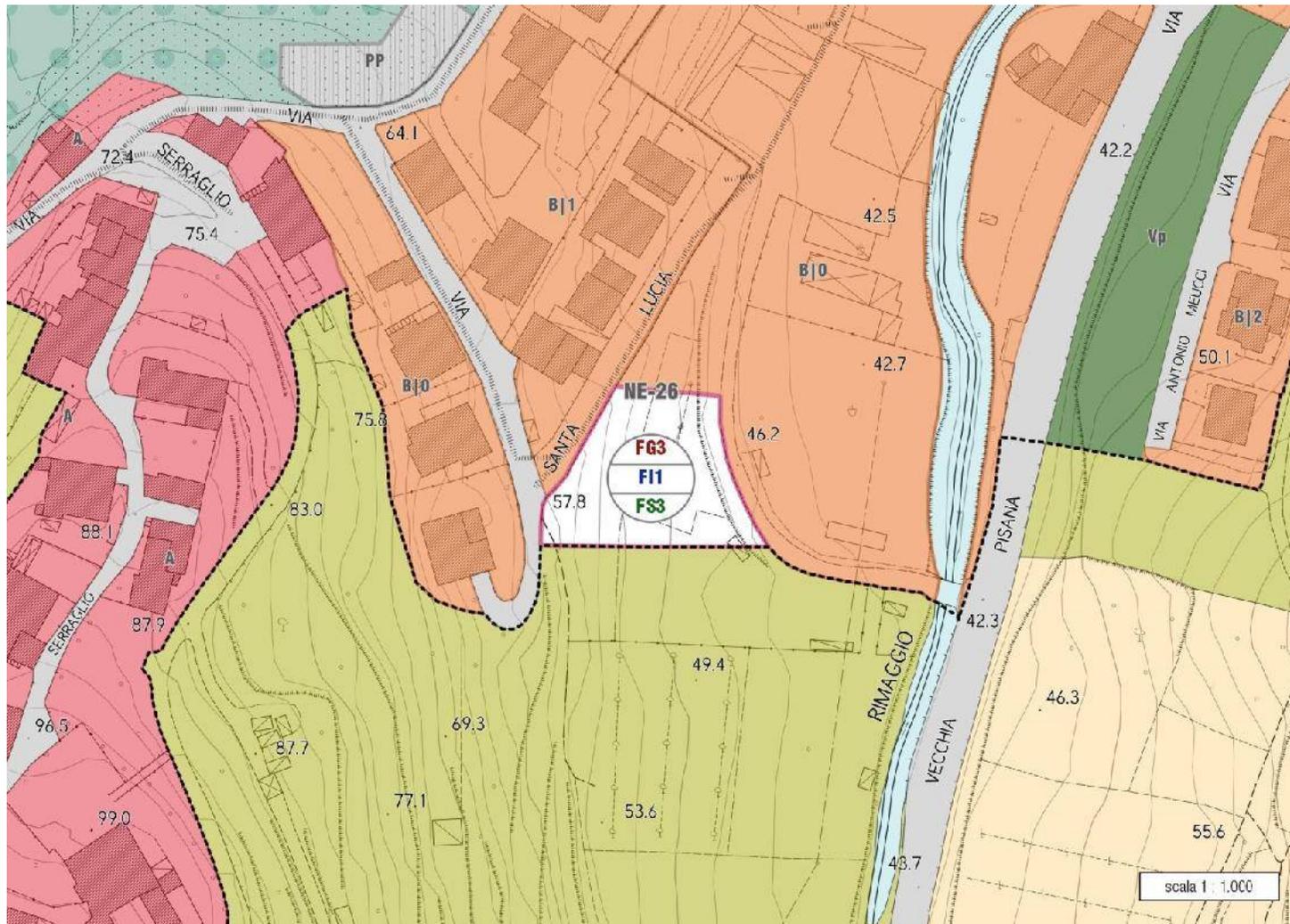
**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Si prescrive, comunque (indipendentemente dalle procedure da attuarsi eventualmente con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale), che in fase di progettazione dell'intervento si provveda alla realizzazione di una struttura di presidio (paratia di pali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) per l'intera estensione del fronte di valle del fabbricato (opportunamente dimensionata) al fine di tutelare il nuovo intervento da fenomeni di possibile coinvolgimento in attività di ripresa del movimento da parte del dissesto in stato di quiescenza.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.



**NE-27 | Quattro Strade 3****Commentato [EL80]:** Osservazione 6

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	M-Malmantile
UTOE	4-Malmantile Collina SUD
VINCOLI	ambito panoramico;
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR12 -B- a piccoli agglomerati isolati Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
DESCRIZIONE AREA	L'area si colloca lungo via Bracciatca al margine sud ovest di Quattro Strade, a contatto con un tessuto residenziale di recente formazione e il territorio rurale
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Definizione e miglioramento del margine urbano verso il territorio aperto con operazioni di completamento del tessuto insediativo recente, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"><li>- la definizione del margine urbano verso il territorio rurale attraverso l'integrazione morfologica del nuovo edificio per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, nel rispetto dell'allineamento con l'edificio contermina e degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico di riferimento, tenendo conto della permeabilità e delle relazioni percettive tra il tessuto insediativo e l'ambito rurale</li><li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico finalizzato a migliorare l'aspetto percettivo verso il territorio rurale del tessuto di recente formazione in cui inserito e al mantenimento della permeabilità e dei rapporti percettivi delle visuali</li></ul>

	<p>verso il paesaggio rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti, in qualità di fascia di transizione tra insediamento e spazi aperti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere rurale nel rispetto del contesto ambientale di riferimento;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B 1);</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	515
SE mq	120
NP	1 sul fronte prospiciente via di Bracciatca (con altezza del fronte contenuta entro i 3,5 m) e con sagoma non eccedente la linea di congiunzione della sommità del fronte prospiciente via di Bracciatca con quella del fronte dell'edificio limitrofo



fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area NE_27</b>	<b>LOCALITA': Quattro Strade 3</b>
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' NE_27</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola N di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a residenziale
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento di nuova edificazione per 120 mq di SE da attuarsi mediante intervento diretto soggetto a permesso di costruire convenzionato.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione Villafranchiana sabbioso-argillosa (VILb) su substrato costituito dalla formazione del Macigno (MAC).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> area non presenta indizi di fenomeni geomorfologici in atto.	
<b>PENDENZE:</b> contenute entro il 10%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non presenta interferenze con elementi censiti nel reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> al settore viene attribuita classe di pericolosità geologica media (G.2) e classe di pericolosità elevata (G.3) in funzione del rapporto litologia /pendenze.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z47 (coltri di materiali di copertura costituite da terreni sabbioso - ghiaioso – limosi e/o coltri di materiali di riporto con spessori anche decametrici su substrato lapideo stratificato) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con elevato contrasto di impedenza.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.3 (elevata).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I.1 (bassa).	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno né nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA.	
<b>FATTIBILITA':</b> si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.3, geologica FG.3, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

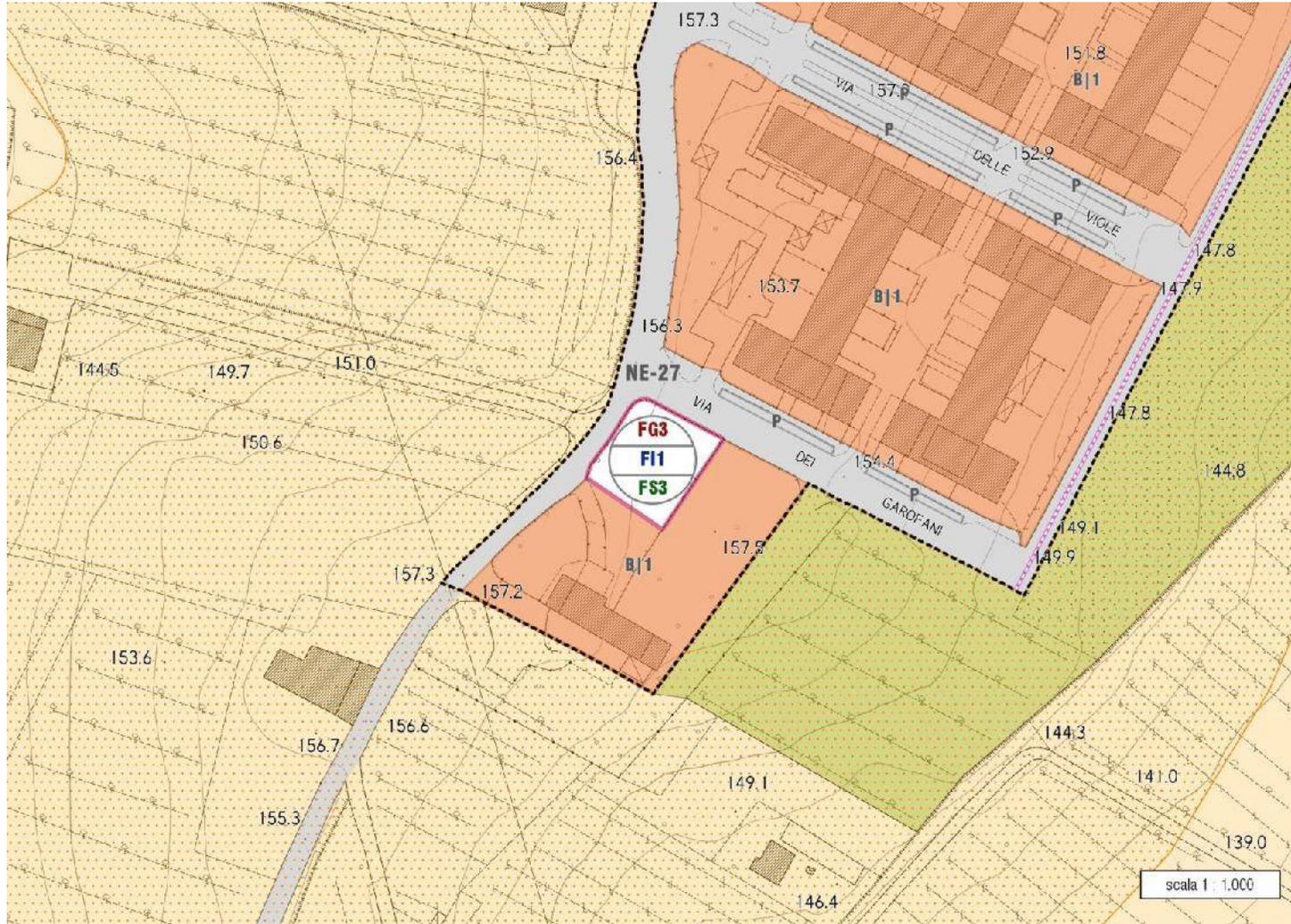
Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

In relazione all'aspetti sismico (possibilità di verificarsi di elevato contrasto di impedenza) si prescrive la realizzazione di una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Trattandosi di zona di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

In relazione alla rilevata situazione di elevato contrasto di impedenza si prescrive in fase di supporto alla progettazione la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.



**NE-28 | Conigliolo 2**

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	P-Ginestra Fiorentina 1; Q-Ginestra Fiorentina 2
UTOE	5-Ginestra e Carcheri
VINCOLI	
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR8 -J- lineare Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
DESCRIZIONE AREA	L'area si sviluppa lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza ad un tessuto residenziale di recente formazione e a contatto con il territorio rurale
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Completamento del fronte urbano nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
FUNZIONI AMMESSE	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO	Nuova edificazione (NE)
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Monetizzazione ai sensi dell'art.67 delle norme
PRESCRIZIONI	Il PdC deve garantire: <ul style="list-style-type: none"><li>- il completamento del fronte urbano lungo via Chiantigiana attraverso l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'edificio con gli orientamenti e allineamenti del tessuto circostante, tenendo conto degli aspetti percettivi del paesaggio limitrofo;</li><li>- la permeabilità percettiva verso lo spazio rurale prossimo;</li><li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando localizzazioni su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione;</li><li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i</li></ul>

Commentato [EL81]: Osservazione 22

	<p>parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione del territorio rurale prossimo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, in qualità di fascia di transizione tra insediamento e spazi aperti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere rurale del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina dei tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento (B1);</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde privato.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	532
SE mq	160
NP	2



-  ambito di trasformazione
-  area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi
-  limite territorio urbanizzato
-  verde pertinenziale
-  permeabilità percettiva

Fattibilità geologica, sismica, idraulica

## INTERVENTO – Area NE\_28

### SCHEDA DI FATTIBILITA' NE\_28

Tavola P di "Carta Assetto del Territorio"

### CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Intervento di nuova edificazione con intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) per 160 mq di SE.

**GEOLOGIA E LITOLOGIA:** l'area è caratterizzata da depositi alluvionali recenti (bna).

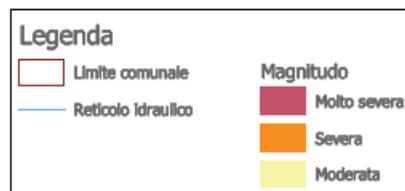
**GEOMORFOLOGIA:** l'area non presenta controindicazioni di carattere geomorfologico.

**PENDENZE:** contenute entro il 5%.

**CONTESTO IDRAULICO:** l'area non presenta interferenze con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale.



A seguito dello studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa (West Systems – Ing. Settesoldi, luglio 2017 - marzo-novembre 2018) il comparto risulta soggetto a magnitudo molto severa (ex L.R. n. 41/2018) come mostrato in tav. IDR.07.5.



Dal citato studio si desumono, per il comparto in esame valori di battente per tempo di ritorno 200 anni pari a **50,57** m.s.l.m. a fronte di quote del piano campagna di 48,53 m.s.l.m. (quote desunte da cartografia Lidar).

Il comparto non risulta soggetto a possibilità di esondazione per tempo di ritorno T 30 anni.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media (G.2).



**FATTIBILITA'**: si indicano classe di fattibilità idraulica FI.3, sismica FS.2, geologica FG.2, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

**PRESCRIZIONI**: La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R..

L'intervento risulta fattibile, relativamente all'aspetto idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo n. 11, comma 2, nelle condizioni descritte all'articolo n. 8, comma 1. lettera c), della L.R. n. 41/2018 che recitano:

*Art. 11*

*Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti*

- 1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).*
- 2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).*
- 3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).*
- 4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.*
- 5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R<sub>2</sub>.*

Art. 8

Opere per la gestione del rischio di alluvioni

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medioR2:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

**c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;**

d) interventi di difesa locale.

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate

previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione

della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni

urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Si prescrive pertanto la realizzazione dei nuovi edifici con impostazione del primo solaio fruibile per qualsivoglia utilizzazione a quota minima di 51,30 m.s.l.m. (in maniera da avere un franco di ml 0,50 sulla battente duecentennale che risulta 50.70 m.s.l.m.) con soluzione tipologia a pilotis in maniera da non aggravare le condizioni

di rischio in zone contermini.

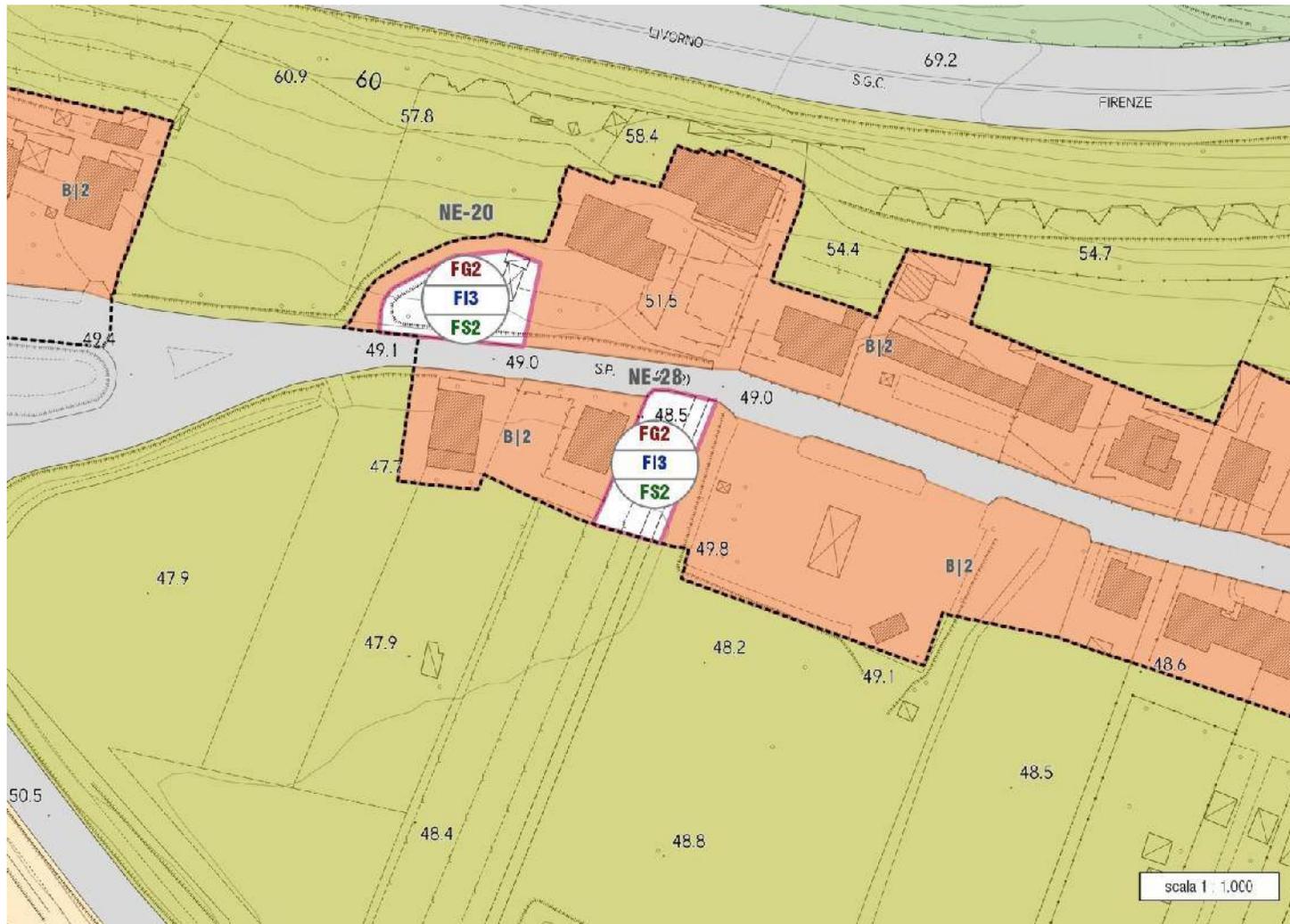


TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	L-Capoluogo
UTOE	1- Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967), ambito panoramico
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO	TR7 -A- sfrangiato di margine Riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa; completare e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
DESCRIZIONE AREA	Si tratta di un'area libera, posta in un tessuto sfrangiato prevalentemente residenziale e carente di servizi, che il piano prevede di destinare a sede di protezione civile; l'area è parte di una strategia di riqualificazione più ampia che interessa anche due comparti di trasformazione limitrofi destinati a funzioni residenziale e di istruzione oltre a aree di fruizione collettiva
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Riqualificazione dell'area attraverso operazione di ricomposizione morfologica dei margini, anche in relazione alle previsioni di incremento della dotazione di servizi urbani e miglioramento della viabilità di quartiere
FUNZIONI AMMESSE	Attrezzature di interesse comune (sede protezione civile)
TIPO DI INTERVENTO	NE- Nuova edificazione
STRUMENTO ATTUATIVO	PdC – Permesso di costruire convenzionato
COMPENSAZIONE	Da definire nei successivi provvedimenti di assegnazione

PRESCRIZIONI	<p>Il PdC deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione, di una strada che da Via Calamadrei si atterra all'area destinata a parcheggio pubblico di progetto, da concordare con gli uffici comunali competenti;</li> <li>- l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento nel rispetto degli elementi caratteristici del contesto insediativo e paesaggistico in cui è inserito;</li> <li>- la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area dalle colline;</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando collocazioni, finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo, non percepibili dagli spazi collettivi e pubblici prossimi, anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione</li> <li>- la concentrazione del verde pertinenziale, anche attraverso il mantenimento degli apparati vegetazionali esistenti, in qualità di filtro verde sui fronti prospicienti l'area destinata all'istruzione, attraverso l'utilizzo di associazioni arboree e arbustive, che concili la necessità di schermare l'attività retrostante con quella di perseguire una discontinuità morfologica finalizzata ad evitare l'effetto di macro-barriera privilegiando vegetazione autoctona e spontanea e riducendo l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto ambientale;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina del verde pubblico e il mantenimento della funzione di elisuperficie e di area di accoglienza scoperta di Protezione civile.</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina delle attrezzature di interesse comune e si dovrà prevedere a individuare un nuovo sito con funzione di area di accoglienza scoperta di Protezione civile.</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina del verde pubblico e il mantenimento della funzione di elisuperficie e di area di accoglienza scoperta di Protezione civile.</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	4891
SE mq	1500
NP	2



ambito di trasformazione



area edificatoria - destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi



accesso carrabile



limite territorio urbanizzato



verde pertinenziale



viabilità pubblica



 ambito di trasformazione

 viabilità pubblica

 verde pertinenziale

 accesso carrabile

 area edificatoria – destinata alla concentrazione dell'edificato e delle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi

 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area ACP_2</b>	<b>LOCALITA':</b> Loc. Barberino - Capoluogo
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' ACP_2</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavole L di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione a sede Protezione Civile
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Intervento da attuarsi mediante permesso di costruire.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> l'area è caratterizzata da depositi riconducibili alla formazione di Sillano (SIL) per l'intera estensione del comparto con un'area in corrispondenza del margine nord occidentale in cui si riscontra la presenza di una coltre detritica di materiale da frana (af).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> l'unica notazione di carattere geomorfologico concerne la presenza in corrispondenza del fianco laterale occidentale del comparto, per una larghezza di non più di 20,0 metri, di un corpo di frana quiescente.	
<b>PENDENZE:</b> variabile ma comunque contenute entro il 15%.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non risulta interferire con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> gran parte del comparto ricade in classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze; la fascia marginale sul perimetro occidentale, con presenza di margine laterale di frana quiescente, in classe G.3 di pericolosità elevata.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z <sub>3</sub> (coltre di materiali di copertura alteritici contenuta entro 5,0 ml su substrato stratificato con alternanza di litotipi) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza;	
- settore sul margine occidentale del comparto individuato a possibilità di instabilità per frana quiescente.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media) ed elevata S.3 per la porzione in cui è stato individuato il corpo di frana quiescente.	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> classe di pericolosità idraulica bassa I.1 per la porzione di monte e classe I.2 per la porzione di valle, comunque esente da possibilità di esondazione fino al tempo di ritorno 200 anni.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b>	

La porzione occidentale del comparto, per la presenza dell'area marginale del corpo di frana quiescente, risulta classificata in classe P.F.3 di P.A.I. e pertanto soggetta alle relative Norme di Attuazione dello stesso PAI di cui agli articoli n. 11 e 10 che si riportano per semplicità di consultazione.

#### **Art. 10**

##### **Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

*Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al presente Piano, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:*

- 8. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con le finalità del Piano di bacino;*
- 9. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- 10. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- 11. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni;*
- 12. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
- 13. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- 14. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.*

#### **Art. 11**

##### **Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

*Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente, i seguenti interventi:*

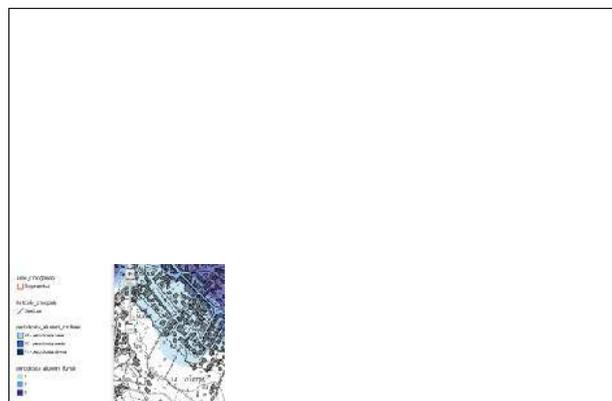
- 3. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area;*
- 4. nuovi interventi relativi a servizi e opere pubbliche purché sia redatto e approvato il progetto preliminare relativo al consolidamento ed alla messa in sicurezza dell'intera unità morfologica interessata al dissesto. È, altresì, necessario che siano realizzate e collaudate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dall'intervento e all'area d'intorno ad esso, tenuto conto anche dei processi geomorfologici di medio - lungo periodo.*

L'intervento risulta comunque pianificabile ed attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle

condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area".

Tale parere andrà richiesto dal Comune di Lastra a Signa alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 65/2014 (permesso di costruire e/o altro).

Nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale la porzione di valle del comparto (quella settentrionale) risulta classificata in classe di pericolosità da alluvione P<sub>1</sub> (possibilità di esondazione superiore al tempo di ritorno T 200 anni); comunque non soggetta a prescrizione alcuna in materia di salvaguardia da rischio idraulico.



*Estratto cartografia PGRA*

Si riportano di seguito passaggi salienti delle Norme di Piano del PGRA in merito alle aree classificate in classe P<sub>1</sub>:

*Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P<sub>1</sub>) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

1. **Nelle aree P<sub>1</sub> sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.**
2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P<sub>1</sub>.

**FATTIBILITÀ'**: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.2, sismica FS.3 e geologica FG.3.

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di Piano Attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Si prescrive comunque, indipendentemente dalle procedure da attuarsi con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, che in fase di previsione e/o realizzazione dell'intervento anche nella porzione di area classificata in classe P.F.3 di PAI dover provvedere a materializzare una struttura di presidio (paratia di pali/micropali di opportuna lunghezza con cordolo di testa) a monte di ciascuna gradonatura per l'imposta dei corpi fabbrica al fine di tutelare la nuova configurazione morfologica ("di progetto") da fenomeni di riattivazione del fenomeno gravitativo rilevato in stato di quiescenza.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Relativamente all'aspetto sismico per la rilevata possibilità di suscettibilità di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

TAVOLA ASSETTO DEL TERRITORIO	G-Ponte a Signa
UTOE	1-Capoluogo
VINCOLI	art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio - DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967); art.142 c.1 lett c) e lett g) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio; art.10 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio - DM 835 4/01/1996; vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 1923, ambito panoramico, area di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
DESCRIZIONE AREA	L'area di intervento è localizzata sulla sommità del Monte Orlando a Gangalandi. La superficie è interessata per gran parte dalla presenza di bosco e da un complesso di edifici ad uso religioso edificati in varie epoche dalla fine del 1300 alla fine del 1700, attualmente denominato Convento di Santa Lucia al Serraglio. È individuata nell'articolazione del territorio dal PS come area con funzione non agricola (ulteriore area, UA), sottoposta a conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della l.r.65/2014 con esito favorevole (verbale del 2/12/2016) e attualmente in fase di procedimento art.35 della l.r.65/2014
OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	Recupero con conversione ad attività turistico-ricettiva e di servizio del complesso storico del Convento di Santa Lucia al Serraglio attraverso il mantenimento dell'unitarietà architettonica del complesso storico e dei relativi spazi storici aperti con riqualificazione di quelli degradati
FUNZIONI AMMESSE	Commerciale al dettaglio (limitatamente agli usi c.3, c.4), Turistico-ricettiva, Direzionale e di servizio (limitatamente agli usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.6, e.7, e.9)
TIPO DI INTERVENTO	interventi ammessi sui Beni culturali, ampliamento (A) e frazionamento (F), demolizione(D) previa autorizzazione della competente soprintendenza
STRUMENTO ATTUATIVO	Procedimento unico SUAP
COMPENSAZIONE	Allacciamento alla rete fognaria mediante estensione della stessa, se tecnicamente possibile anche in relazione ai tempi di realizzazione di un intervento propedeutico da parte del gestore del Servizio idrico integrato
PRESCRIZIONI	Il procedimento unico SUAP deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rispetto di quanto previsto per le aree di potenzialità archeologica all'art.25 delle Norme;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità, nell'ambito dell'obiettivo di recupero e valorizzazione del complesso storico, di demolizione di manufatti di interesse storico, finalizzata a definire una configurazione spaziale coerente con le nuove forme di riuso e comunque nel rispetto dei caratteri di matrice storica e degli aspetti valoriali, identitari e percettivi del sistema storicamente consolidato;</li> <li>- nella realizzazione degli interventi ammessi il rispetto dell'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici storici degli edifici attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali e con il valore identitario del luogo;</li> <li>- la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto delle relazioni percettive tra l'insediamento e le componenti valoriali del paesaggio limitrofo, evitando fuoriscala che possano competere visivamente con il complesso storico del Convento;</li> <li>- la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e l'area di pertinenza paesaggistica del bene, in coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio prossimo, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà degli spazi aperti nel rispetto dei caratteri morfologici e storici evitando la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> </ul>
DISCIPLINE TRANSITORIE	<p>Fino all'attuazione della previsione per l'area si applica la disciplina degli interventi ammessi sui Beni culturali</p> <p>Ad attuazione avvenuta per l'area si applica la disciplina degli interventi ammessi sui Beni culturali</p> <p>Alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, nel caso la stessa non venga attuata, per l'area si applica la disciplina degli interventi ammessi sui Beni culturali</p>
SUPERFICIE COMPARTO mq	43.336
SC mq	4000
V mc (in addizione fuori terra)	7000
Hmax	pari all'esistente
N.POSTI LETTO	150



ambito di trasformazione



area di concentrazione volumetrica



unità di interesse storico



limite territorio urbanizzato



area di diretta pertinenza degli edifici



 ambito di trasformazione

 area di concentrazione volumetrica

 area di diretta pertinenza degli edifici

 confine comunale

Fattibilità geologica, sismica, idraulica	
<b>INTERVENTO – Area RC_UA9</b>	<b>LOCALITA':</b> Ex convento Santa Lucia al Serraglio
<b>SCHEDA DI FATTIBILITA' RC_UA9</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO:</b>
Tavola G di "Carta Assetto del Territorio"	Destinazione turistico ricettiva e di servizio.
<b>CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	
Da attuarsi mediante procedimento unico SUAP. Sono ammessi interventi conservativi sull'esistente con possibilità di ampliamento e frazionamento.	
<b>GEOLOGIA E LITOLOGIA:</b> arenarie della Formazione del Macigno, flysch arenacei a granulometria media-grossolana a composizione quarzoso-feldspatica micacea (MAC). Assetto giaciturale con inclinazione degli stari di 25° verso nord est (traverpoggio).	
<b>GEOMORFOLOGIA:</b> la porzione cacuminale del comparto, ove sorge l'attuale complesso monastico, è cinta da un orlo di scarpata non attivo.	
<b>PENDENZE:</b> comprese fra il 5% ed il 10% nell'area di imposta del fabbricato esistente con aree che raggiungono il 35% nel versante collinare sottostante.	
<b>CONTESTO IDRAULICO:</b> il comparto non risulta interferire con elementi del reticolo idrografico regionale.	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b> il comparto ricade in classe di pericolosità geologica media (G.2) in funzione del rapporto litologie/pendenze. Si tratta di una vasta area in cui gli elementi geomorfologici, litologici e giacaturali non costituiscono condizioni favorevoli per lo sviluppo di dissesti.	
<b>PERICOLOSITA' SISMICA:</b>	
nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:	
- Z1 e Z2 (coltri di materiali alteritici e/o fratturati di formazione lapidea contenute entro 5,0 ml su substrato stratificato lapideo) tale da definire la zona stabile suscettibile di amplificazione locale con basso contrasto di impedenza.	
A tale comparto si attribuisce classe di pericolosità sismica S.2 (media).	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA:</b> classe di pericolosità idraulica bassa I.1.	
<b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO:</b> Non risultano notazioni relative al comparto in oggetto nella cartografia di perimetrazione delle frane del PAI del Bacino del F. Arno, né nella cartografia di pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.	
<b>FATTIBILITA':</b> per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica FI.1, sismica FS.2 e geologica FG.3, quest'ultima in relazione all'importanza e consistenza dell'intervento di nuova edificazione in un settore dall'acclività considerevole benché su formazione lapidea.	

**PRESCRIZIONI:** La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di Piano Attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Si prescrive inoltre la corretta regimazione delle acque superficiali all'interno dell'intero comparto.

