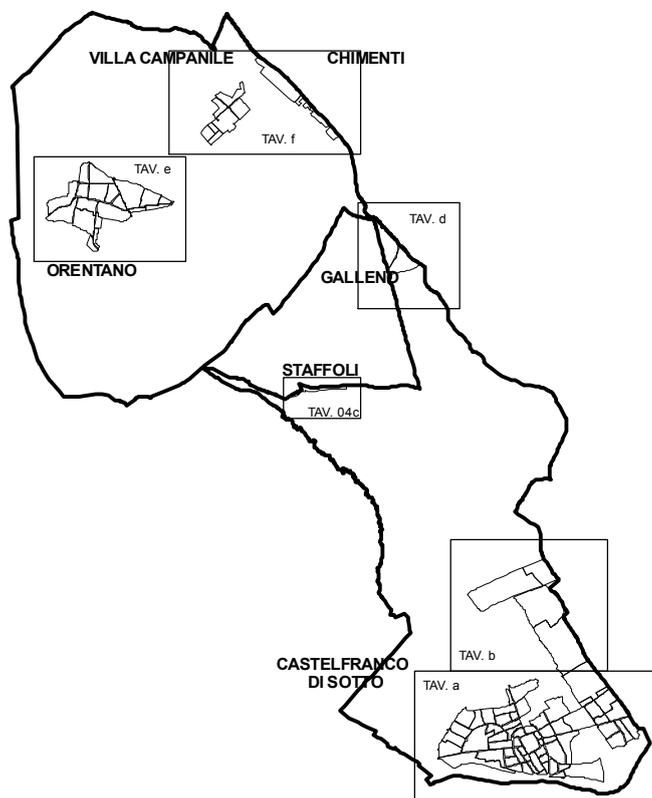




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

Procedimento di VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco:

Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica:

Cristian Pardossi

Responsabile del Procedimento:

Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione:

Dott.ssa Daria Romiti

Adozione:

Data: Luglio 2013

Approvazione:

Documento

Tav.09b

Schede Norma relative alle zone R, Er, Ed.

Allegato alle N.T.A.

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede Norma relative alle zone

R - Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne alle UTOE

Er - Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto

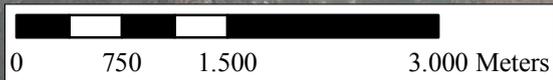
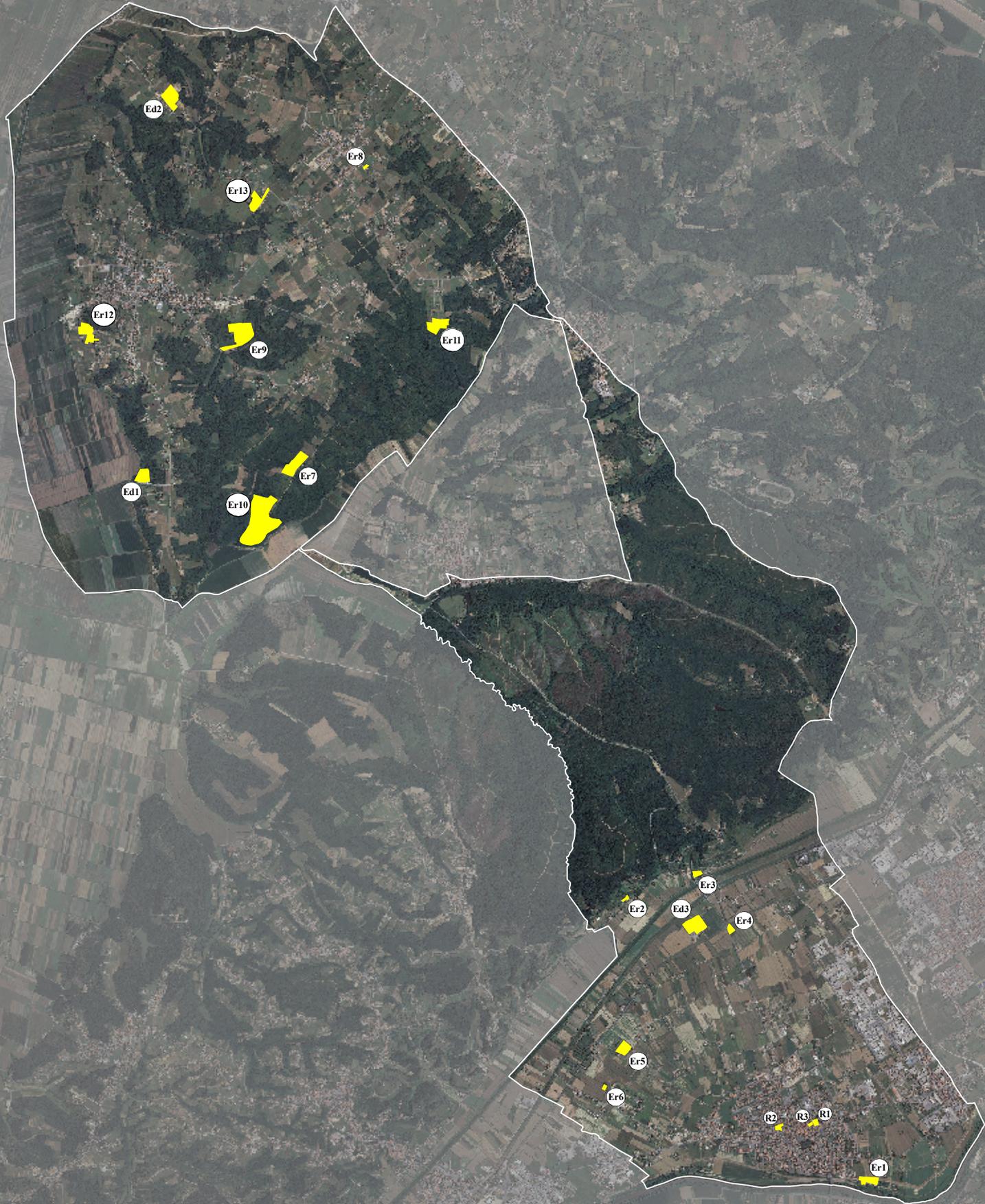
Ed – Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

Allegato 09b alle NTA

INDICE

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA R, ER, ED	5
R – AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO ALL’INTERNO DELLE U.T.O.E.....	7
R1 – Ex Cinema Lux, Via p.le Francesca Nord -Via Magenta, Capoluogo	9
R2 – PdR Ciampoltrini, Via p.le Francesca Sud, Capoluogo	11
R3 – Complesso immobiliare “Ex Morelli e Spini”, Via Magenta, Capoluogo.....	13
ER – AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.....	15
Er1 – Ex fornace, Via Molino del Callone	17
Er2 – Ex immobile artigianale, Via Lungomonte.....	19
Er3 – Ex tabaccaia di Montefalcone, Via Lungomonte.....	21
Er4 – Pdr Marinai, Via Usciana-Via p.le Francesca Bis	25
Er5 – Pdr Panchetti, Via dell’Iserone.....	27
Er6 – Cascina Quarteroncina, Via Quarterona.....	29
Er7 – Centro “Amici della Zizzi”	31
Er8 – Attività di pensione per cani, Via Ulivi	33
Er9 – Area Campeggio, Via delle Fontine	35
Er10 – Area Campeggio Scout, località Macchione.....	37
Er11 – Area Campeggio, località Nandone	39
Er12 – Corte Tommasi.....	41
Er13 – PdR Corte Lippo.....	43
ED – ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O ESTRATTIVE NEL TERRITORIO APERTO	45
Ed1 – Attività artigianale “Ditta Camarlinghi”, Via della Repubblica, Orentano	47
Ed2 – Centro ippico “I Gelsi”, Orentano.....	49
Ed3 – Impianto produttivo “Ex Resapel”, Via p.le Francesca Bis	51

Inquadramento Schede Norma



INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA R, Er, Ed

**R – Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico all'interno delle
U.T.O.E.**

R1 – Ex Cinema Lux, Via p.le Francesca Nord -Via Magenta, Capoluogo

Descrizione dell'area:

L'ex Cinema Lux è ubicato ad est del centro storico di Castelfranco di Sotto, Via p.le Francesca Nord-Via Magenta e ricompreso nell'Isolato 43 definito dal R.U.. L'edificio realizzato nel dopoguerra conserva un modesto interesse architettonico e tipologico, con accesso dalla viabilità pubblica tramite un'ampia scala curvilinea. Nelle adiacenze dell'edificio è presente uno spazio scoperto adibito a piazzale dotato di accessi anche carrabili dalla viabilità pubblica.

Attualmente l'immobile risulta inutilizzato: è volontà della A.C. restituire a questo spazio un ruolo centrale in rapporto al contesto urbano, dotandolo di funzioni di interesse collettivo.

Obiettivi da perseguire:

Riquilibrare l'area a destinazione ex ricreativa verso una destinazione commerciale (media struttura di vendita) e di servizi, al fine di rifunzionalizzare l'immobile dismesso in considerazione della sua vicinanza al centro storico, al fine di rivitalizzare anche i servizi e le attività già presenti all'interno del nucleo storico di Castelfranco di Sotto.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA: commerciale (media struttura di vendita), esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (1.380 mq)

SC <= SC esistente

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli standard relativi ai parcheggi pubblici si ritengono soddisfatti attraverso la realizzazione degli spazi di relazione così come definiti all'art.17.4.2. delle NTA. Per quanto riguarda gli spazi a verde pubblico attrezzato, questi si ritengono soddisfatti attraverso le prescrizioni di carattere progettuale di seguito riportate. In considerazione che la struttura di cui alla presente scheda norma dovrà svolgere funzioni di interesse generale, in caso di intervento di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica il nuovo fabbricato dovrà essere arretrato rispetto alla strada pubblica, al fine di creare uno spazio a destinazione pubblica nella parte prospiciente la viabilità. La quota del piano terra del nuovo fabbricato dovrà essere ribassata rispetto all'attuale livello, anche per ragioni di migliore accessibilità al pubblico. Tale spazio potrà ospitare i parcheggi di relazione opportunamente organizzati in modo che permangano spazi pedonali per il pubblico in misura sufficiente. La qualità architettonica dei prospetti dovrà tenere in considerazione la vicinanza con il centro storico e pertanto l'uso di forme architettoniche e materiali, pur caratterizzati da elementi di contemporaneità, dovranno armonizzarsi con i materiali e i colori dell'insediamento storicizzato. Considerato che l'ubicazione del nuovo fabbricato è in un punto particolarmente critico rispetto alla viabilità,

gli accessi dovranno essere collocati in posizione marginale con attenzione alle norme di sicurezza stradale. Il nuovo fronte esterno lungo strada nel punto prospiciente l'attuale curva potrà essere caratterizzato da filari di alberi, ovvero quinte edilizie forate, al fine di mantenere la percezione della cortina edilizia presente negli edifici limitrofi. Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 27 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-063 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 17,00 m.s.l.m. e per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.44 m.s.l.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

R2 – PdR Ciampoltrini, Via p.le Francesca Sud, Capoluogo

Descrizione dell'area:

L'area posta nel Capoluogo in Via p.le Francesca Sud, Viale Europa angolo via Bellini, corrisponde al complesso immobiliare interessato dal Piano di Recupero denominato "PdR Ciampoltrini Giancarlo" approvato con DCC n.70 del 03.11.2005 parzialmente realizzato tramite il recupero della parte ex artigianale verso la funzione commerciale. Gli edifici ancora da recuperare hanno una destinazione in parte ex artigianale e in parte residenziale.

Obiettivi da perseguire:

Completare il Piano di Recupero già approvato secondo le relative destinazioni d'uso.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private; comunque sono fatte salve le destinazioni autorizzate.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA, fatto salvo il P.di R. approvato.

Parametri urbanistici:

Parametri urbanistici del Piano di Recupero approvato.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Per quanto riguarda gli spetti progettuali si fa riferimento a quanto già previsto e autorizzato nell'ambito del P. di R. approvato; tuttavia in occasione di eventuali varianti al P. di R. o ai permessi a costruire di cui alle U.M.I. non ancora attuate, è opportuno che i caratteri prospettici dei fabbricati prospicienti gli spazi pubblici, la qualità dei materiali e i colori siano valutati anche in funzione della ubicazione centrale dei manufatti in rapporto al centro storico. Analoghe considerazioni devono essere fatte per gli arredi degli spazi destinati a parcheggio pubblico o privato prospicienti la viabilità pubblica. E' possibile adottare e approvare varianti al P. di R. secondo le procedure di cui all'art.12.3 delle NTA: in questo caso potranno essere aggiornate le destinazioni d'uso ed eventuali interventi sulle pertinenze. Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 27 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-063 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 17,00 m.sl.m. e per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.44 m.sl.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

R3 – Complesso immobiliare “Ex Morelli e Spini”, Via Magenta, Capoluogo

Descrizione dell’area:

L’area posta nel Capoluogo corrisponde al complesso immobiliare ex artigianale “Morelli e Spini” con accesso principale da via Magenta e con ingresso secondario da via Giuseppe Verdi. Gli edifici presentano un elevato stato di degrado sia architettonico che urbanistico.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l’area a destinazione ex artigianale verso le destinazioni di seguito indicate, al fine di rifunzionalizzare il complesso immobiliare dismesso in considerazione della sua vicinanza al centro storico, e al fine di rivitalizzare anche le attività e i servizi già presenti nell’insediamento storico di Castelfranco di Sotto.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

Artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi e direzionale (al piano terra), di servizio pubbliche e private e direzionale (al piano primo).

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (1.020 mq)

SC <= SC esistente

H max = 3 piani

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA, salvo deroghe per le zone A.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Considerato che l’intervento riveste un particolare interesse dal punto di vista urbanistico per il collegamento fra il centro storico e gli insediamenti post-bellici, il recupero del complesso immobiliare dovrà tendere a inserire nell’area funzioni di interesse generale, a conservare il percorso pedonale centrale e a caratterizzare gli edifici esistenti con finiture, forme, materiali, colori e arredo urbano più consoni con il tessuto storicizzato del centro urbano. Dal punto di vista planivolumetrico l’edificio ad una falda lato sud dovrà essere conservato con la stessa tipologia architettonica, quand’anche sopraelevato per ragioni igienico e funzionali, mentre l’edificio a tre piani sul lato opposto potrà articolare diversamente al proprio interno i singoli piani con lo sbassamento dell’ultimo solaio al fine di renderlo idoneo ad ospitare le attività previste. Tutta l’involucro edilizio dovrà essere rimodellato prospetticamente per renderlo più armonico con il tessuto storicizzato, soprattutto per quanto riguarda le forature. I due manufatti prospicienti via Verdi dovranno essere risanati nel rispetto dei caratteri architettonici originari più significativi, compreso l’accesso centrale. Tutto il percorso centrale dovrà essere pavimentato con materiale lapideo e acquisire un carattere di percorso pubblico non carrabile. I fronti dei locali posti al piano terra prospicienti il suddetto percorso dovranno valorizzarne la componente pubblica: in tal senso le funzioni commerciali e di servizio possono trovare nello spazio aperto antistante occasione di allestimento all’aperto stagionale. Inoltre l’intervento di recupero dovrà facilitare il collegamento pedonale fra le nuove funzioni insediabili nell’ex cinema Lux di cui alla Scheda

Norma R1 con il centro storico. Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 27 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-063 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 17,00 m.s.l.m. e per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.44 m.s.l.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

Er – Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto

Er1 – Ex fornace, Via Molino del Callone

Descrizione dell'area:

L'area e gli immobili della ex fornace sono ubicati nella parte sud del territorio comunale, lungo Via Molino del Callone. Il complesso immobiliare è costituito dagli impianti della ex fornace di mattoni attualmente dismessa. Il complesso architettonico da tempo abbandonato determina un degrado ambientale e urbanistico della zona agricola ricompresa nel *Subsistema ambientale dell'Arno*.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l'area dal punto di vista ambientale ed urbanistico tramite lo spostamento della SUL esistente, ("aree di decollo") in aree urbane del Capoluogo ("aree di atterraggio"), tramite la sistemazione a parco fluviale degli spazi aperti che rappresentano l'originaria resede della fornace e di quelli recuperati dalla demolizione e dal trasferimento e mediante il recupero a funzioni ricreative, sociali e didattiche dei manufatti più interessanti dal punto di vista dell'archeologia industriale.

Funzioni e destinazioni d'uso:

La SUL di trasferimento nel comparto zona C2 all'interno dell'Isolato 14 del Capoluogo potrà essere declinata nelle seguenti funzioni e destinazioni d'uso secondo l'art.16 delle NTA: residenziale, artigianato di servizio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, servizio pubblico e privato.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art.12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (2.500 mq.) maggiorata del 30% come incentivo al trasferimento ai sensi dell'art.11 delle NTA.

RC= SC/SF: vedasi parametri urbanistici del comparto C2 nell'Isolato 14 del Capoluogo riportati nella Tav.09a.

H max = 3 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art. 17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Prescrizioni e indirizzi progettuali per l'“area di decollo” (zona Er1):

L'area, una volta demoliti i fabbricati, dovrà essere bonificata e restituita alla destinazione agricola e ambientale. I manufatti di testimonianza di archeologia-industriale dovranno essere recuperati nel rispetto dell'art.19 delle NTA ad uso pubblico, compreso la resede di pertinenza da definire in modo puntuale in sede di P. di R., anche al fine della individuazione dei percorsi di accessibilità pubblica. Le funzioni e le destinazioni pubbliche di tali manufatti dovranno essere concordati con l'A.C. in sede di convenzionamento pubblico-privato, comunque essi dovranno essere compatibili con la pericolosità PI4 presente in golena d'Arno, e pertanto gli stessi manufatti saranno destinati ad attività legate alla fruizione del fiume (parco fluviale), con permanenza stagionale e temporanea delle persone e comunque compatibilmente con le condizioni di pericolosità molto elevata presente nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 21/2012.

Prescrizioni e indirizzi progettuali per l'“area di atterraggio” (comparto zona C2 nell'Isolato 14 del Capoluogo):

La SUL maggiorata come sopra definito, dovrà essere trasferita nell'ambito del comparto zona C2 nell'Isolato 14 del Capoluogo a ciò predisposto. Ai fini del trasferimento e compatibilmente con i parametri urbanistici riportati nella Tav.09a, potrà essere individuato nel comparto di atterraggio uno stralcio funzionale in base alla quantità di SUL da trasferire, comunque da concordare con l'A.C. in sede di elaborazione del P. di R.. Come enunciato all'art.11 delle NTA, dovrà essere trovato un accordo tra le proprietà delle "aree di decollo" e quelle delle "aree di atterraggio" ai fini della efficacia del trasferimento; in mancanza di tale accordo le suddette "aree di decollo" e "aree di atterraggio" non potranno effettuare alcun intervento se non di carattere agricolo per le aree libere e di manutenzione straordinaria per i manufatti edilizi esistenti. Lo stralcio funzionale dovrà essere tale da consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in maniera adeguata e proporzionale all'intero comparto di atterraggio; nell'ambito del comparto e/o stralcio funzionale di esso si dovrà operare come stabilito all'art. 12.2.. I nuovi fabbricati da realizzare dovranno, in termini di tipologie, forme, materiali e colori, inserirsi nel contesto urbano al fine di riqualificare lo stesso dal punto di vista architettonico e urbanistico. Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 27 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G3 (pericolosità elevata).

Pericolosità idraulica: classe I4 (pericolosità molto elevata).

L'area è ubicata a ridosso dell'argine del Fiume Arno, all'interno della zona golenale. La classificazione di pericolosità deriva dalla P.I.4 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 30 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

Essendo all'interno della zona golenale, non esiste alcuna cella di riferimento.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati senza alcuna rilevanza architettonica e la restituzione del suolo alla destinazione agricola previa bonifica del sito. E' previsto che i manufatti di importanza per l'archeologia industriale vengano recuperati per essere destinati ad attività legate alla fruizione del fiume (parco fluviale), con permanenza stagionale e temporanea delle persone e comunque compatibile con le condizioni di pericolosità molto elevata, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 21/2012 e dal PAI Bacino Fiume Arno.

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata).

Er2 – Ex immobile artigianale, Via Lungomonte

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare è ubicato nella parte di territorio corrispondente al *Subsistema ambientale delle Cerbaie* con accesso da Via Lungomonte. Esso è costituito da un edificio principale di tipo ex artigianale ad unico livello e da un fabbricato minore ex ricovero mezzi e attrezzi agricoli.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare e valorizzare il manufatto edilizio esistente tramite la riconversione del complesso immobiliare anche attraverso intervento di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dalla funzione artigianale/agricola a quelle di seguito indicate.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (245 mq.)

SC <= SC esistente

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.3 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art. 17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Per quanto riguarda il recupero dei fabbricati verso altre funzioni e destinazioni d'uso devono essere rispettati i criteri di cui all'art.31.4 delle NTA, in particolare i criteri da rispettare per la nuova destinazione residenziale. Il recupero dei manufatti dovrà consentire la creazione di un nuovo fabbricato correttamente inserito nel contesto ambientale delle Cerbaie e si dovranno rispettare tipologie, materiali e colori in sintonia con il contesto rurale circostante. Inoltre dovranno essere rispettate le distanze dalla strada pubblica ai sensi degli artt. 15.4 e 17. Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 31 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I2 (pericolosità media).

Il sito si pone sostanzialmente al di sopra del Fondovalle del Fiume Arno, all'interno di depositi alluvionali terrazzati

Pericolosità sismica: classe S3 (pericolosità elevata).

Il giudizio di pericolosità è funzione della particolare posizione del sito, ubicato all'interno dei depositi alluvionali terrazzati posti immediatamente al piede dei rilievi collinari di Montefalcone. Le sezioni stratigrafiche e sismiche di riferimento sono la numero 3 e 4 riportate nella Tavola 07-B degli elaborati geologici. L'area si pone all'interno della fascia di terreni nei quali i depositi alluvionali attuali e recenti che poggiano sui rilievi collinari delle Cerbaie hanno spessori calcolati entro 20 metri (come indicato nella carta MOPS Tav 07-I2). Tale condizione può dar luogo a fenomeni di amplificazione stratigrafica.

Inoltre la costituzione prevalentemente sabbiosa delle alluvioni terrazzate impone, sempre nella carta MOPS, l'inserimento dell'area tra quelle "susceptibili di instabilità per fenomeni di liquefazione" alle quali compete la pericolosità sismica elevata S3.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità sismica.

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle suddette normative, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni puntuali del sito.

Relativamente agli aspetti sismici e geologici, gli approfondimenti da eseguirsi in sede di piano attuativo o di intervento diretto, dovranno essere mirati alla puntuale caratterizzazione geotecnica del substrato ed all'individuazione di variazioni laterali ed in profondità dei litotipi, in modo da fornire ogni utile dettaglio per il corretto posizionamento e dimensionamento delle strutture fondazionali. Le indagini geognostiche dovranno caratterizzare granulometricamente i terreni, per l'intera zona edificabile, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione, ed all'esecuzione di verifiche alla liquefazione. Dovranno essere inoltre approfonditi gli aspetti legati a possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica

Relativamente agli aspetti idraulici, la pericolosità idraulica dedotta dagli studi idrologici idraulici redatti a supporto del RU comunale, è corrispondente alla classe I2 pericolosità media ($Tr > 200$ anni). In funzione di ciò non vengono prescritte condizioni per la messa in sicurezza idraulica, pur essendo sempre possibile perseguire l'obiettivo della messa in sicurezza per tempi di ritorno superiori a 200 anni, ponendo in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, e tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Er3 – Ex tabaccaia di Montefalcone, Via Lungomonte

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare ex tabaccaia, attualmente in stato di rudere, è ubicato nella parte di territorio corrispondente al *Subsistema ambientale delle Cerbaie* con accesso da Via Lungomonte, in prossimità del ponte sul Canale Usciana. Esso è costituito da tre corpi di fabbrica in muratura di mattoni e copertura a doppia falda con la tipologia riconoscibile degli impianti per la lavorazione del tabacco presenti in Toscana fino dai primi anni del Novecento.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare e valorizzare il patrimonio architettonico e tipologico della ex tabaccaia tramite la riconversione del complesso ex agricolo verso le funzioni come di seguito diversificate.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, commerciale di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi, direzionale, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private.

La S.U.L. a destinazione residenziale pari al 50% di quella esistente, dovrà essere attuata con il trasferimento della stessa nel comparto C2 nell'isolato 14 del capoluogo attraverso il meccanismo di "perequazione a distanza" di cui all'art. 11, maggiorata del 30% come incentivo al trasferimento. La restante quota di S.U.L. dovrà essere utilizzata in loco per la funzione turistico-ricettiva.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (3.000 mq.)

SC <= SC esistente

H max = H esistente per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo: per gli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo, da considerare come testimonianza storico-tipologica, è possibile utilizzare per le destinazioni ammesse i solai intermedi esistenti, oppure crearne di nuovi, nel rispetto delle tipologie architettoniche originarie; H pari a 2 piani per gli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione in loco, salvo soluzioni progettuali diverse da valutare con l'A.C. in sede di Piano di Recupero.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art. 17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Prescrizioni e indirizzi progettuali per l'“area di decollo” (zona Er3):

All'interno dell'area di decollo è possibile mantenere le destinazioni d'uso di cui ai punti precedenti ad esclusione della funzione residenziale che non può superare il recupero del 50% della SUL esistente, così come definito all'art.31.5 delle NTA. La parte di SUL da destinare alla residenza non utilizzabile in loco potrà essere trasferita, tramite la perequazione a distanza definita all'art.11 delle NTA maggiorata del 30%, nel comparto zona C2 posto nell'Isolato 14 del Capoluogo definito “area di atterraggio”, all'interno di uno stralcio funzionale dello stesso comparto da definire in sede di elaborazione del P. di R. e in sede di

convenzionamento con l'A.C.. E' possibile in sede di elaborazione di Piano di Recupero proporre trasferimenti di SUL anche per le destinazioni d'uso diverse dalla funzione residenziale, sino al completamento della potenzialità del comparto di atterraggio. La SUL recuperabile nell'ambito della resede di pertinenza dei fabbricati ex rurali di cui alla presente scheda norma, dovrà essere riorganizzata in modo funzionale rispetto al contesto interno anche in relazione al complesso architettonico da recuperare, e rispetto al contesto esterno in relazione ai caratteri del paesaggio agricolo e ambientale circostante. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, lo standard si ritiene soddisfatto con l'uso pubblico permanente degli spazi di sosta privati di uso pubblico. Per quanto riguarda lo standard di verde pubblico, si fa riferimento all'art.12.3 delle NTA, organizzando gli spazi verdi a standard nell'ambito di uno studio progettuale con particolare riferimento all'accessibilità pedonale e ciclabile dall'esterno. Devono essere mantenuti i caratteri tipologici dei manufatti ex agricoli originari della Tabaccaia e quelli soggetti a sostituzione edilizia dovranno essere riprogettati in armonia con la morfologia architettonica esistente, quand'anche riprogettati in chiave contemporanea. Per quanto concerne il recupero dei manufatti di archeologia industriale attraverso il progetto di recupero è possibile introdurre soluzioni tecniche e architettoniche che, nel rispetto delle testimonianze archeologiche, consentano di superare le criticità idrauliche di cui ai commi successivi al fine di consentire nuove destinazioni d'uso; analogamente e conseguentemente tale possibilità vale anche per i fabbricati soggetti a sostituzione edilizia.

Prescrizioni e indirizzi progettuali per l'“area di atterraggio” (comparto zona C2 nell'Isolato 14 del Capoluogo):

Per quanto riguarda la SUL da trasferire nell'area di atterraggio, dovranno essere rispettati i parametri urbanistici del comparto zona C2 posto nell'Isolato 14 del Capoluogo indicati nella Tav.9a.

Una volta definito lo stralcio funzionale dell'area di atterraggio, i fabbricati da realizzare dovranno, in termini di tipologie, forme, materiali e colori, inserirsi nel contesto urbano al fine di riqualificare lo stesso dal punto di vista architettonico e urbanistico. Oltre alle presenti prescrizioni devono essere rispettate anche tutte le prescrizioni e i criteri progettuali contenuti negli artt. 20, 21, 22, 31 delle NTA.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

L'area in cui insiste il sito è posta tra il Canale Usciana ed i rilievi collinari di Montefalcone. La pericolosità idraulica attribuita dal PAI Bacino Arno equivale alla classe I.1 (pericolosità moderata) considerata fragile per episodi di esondazione con $Tr > 200$ anni. Nelle carte redatte ai sensi del D.P.G.R. 53/R a supporto della presente variante (Tav 07-G2) all'area è stata attribuita la classe di pericolosità I3, basata su criteri morfologici. Pur non avendo notizie storiche di precedenti esondazioni, l'area è infatti morfologicamente in posizione sfavorevole essendo posta nel fondovalle del fiume Arno, altimetricamente entro i 2 metri dal piede esterno dell'argine del Canale Usciana.

Pericolosità sismica: classe S3 (pericolosità elevata).

Il giudizio di pericolosità è funzione della particolare posizione del sito, ubicato all'interno dei depositi alluvionali terrazzati posti immediatamente al piede dei rilievi collinari di Montefalcone. Le sezioni stratigrafiche e sismiche di riferimento sono la num 3 e 4 riportate nella Tavola 07 B degli elaborati geologici.

La costituzione prevalentemente sabbiosa delle alluvioni terrazzate impone, nella carta MOPS, l'inserimento dell'area tra le “zone suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione” alle quale compete la pericolosità sismica elevata S3.

L'area si pone inoltre immediatamente all'esterno della fascia di terreni nei quali i depositi alluvionali attuali e recenti che poggiano sui rilievi collinari delle Cerbaie hanno spessori calcolati entro 20 metri.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità sismica e di pericolosità idraulica.

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle suddette normative, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni puntuali del sito.

Relativamente agli aspetti sismici e geologici, gli approfondimenti da eseguirsi in sede di piano attuativo o di intervento diretto, dovranno essere mirati alla puntuale caratterizzazione geotecnica del substrato ed all'individuazione di variazioni laterali ed in profondità dei litotipi, in modo da fornire ogni utile dettaglio per il corretto posizionamento e dimensionamento delle strutture fondazionali. Le indagini geognostiche dovranno caratterizzare granulometricamente i terreni, per l'intera zona edificabile, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione, ed all'esecuzione di verifiche alla liquefazione. Dovranno essere inoltre approfonditi gli aspetti legati a possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica

Relativamente agli aspetti idraulici, la pericolosità idraulica redatta secondo il D.P.G.R. 53/R è basata su dati storico-morfologici.

A supporto del piano attuativo o dell'intervento diretto, si ritiene opportuno eseguire uno specifico studio idrologico-idraulico relativamente al tratto del Canale Usciana che scorre nelle immediate vicinanze, al fine di verificare la reale fragilità dei luoghi.

Er4 – Pdr Marinai, Via Usciana-Via p.le Francesca Bis

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area posta nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo di Pianura* con accesso da Via Usciana, è interessata dal Piano di Recupero denominato "PdR Marinai" e relativa Variante approvata con DCC n.17 del 06.03.2008 in corso di attuazione. L'intervento di recupero ambientale e di ricostruzione dell'immobile si colloca in un contesto urbanistico di rilievo dotato già di due poli attrattori, quali la ex tabaccaia di Montefalcone e l'area dove è previsto il "parco tecnologico".

Obiettivi da perseguire:

Completare il Piano di Recupero e relativa Variante in essere, consentendo le destinazioni d'uso corrispondenti a quelle approvate, adeguando se necessario lo stesso piano per quanto riguarda gli standard pubblici.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:
direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3. delle NTA.

Parametri urbanistici:

Parametri urbanistici della Variante al Piano di Recupero approvato.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4. delle NTA.

Standard pubblici: quelli già previsti dal Piano di Recupero approvato e relativa Variante.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Valgono le prescrizioni e gli indirizzi progettuali già contenuti nel Piano di Recupero approvato e convenzionato. Nel caso in cui fosse apportata una Variante di carattere sostanziale al Piano di Recupero approvato, consistente in una riprogettazione planivolumetrica e funzionale del complesso fermo restando la SUL assentita, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i criteri progettuali contenuti nelle NTA ed in particolare gli artt. 19, 20, 21, 22, 26. I locali al piano terra, in presenza di battenti d'acqua elevati, possono essere utilizzati come locali accessori alle funzioni principali da collocare al piano primo: non è consentito aumentare il numero di piani al fine di recuperare la SUL esistente.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-059 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 16.80 m.s.l.m. e per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.00 m.s.l.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

Er5 – Pdr Panchetti, Via dell’Iserone

Descrizione dell’area e dell’immobile:

L’area posta nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo di Pianura* con accesso da Via dell’Iserone, è interessata dal Piano di Recupero denominato “PdR Panchetti” approvato con DCC n.61 del 28.07.2004. L’intervento consiste nel recupero dei fabbricati ex agricoli/produttivi verso la funzione residenziale, posti in un fragile contesto territoriale a carattere rurale.

Obiettivi da perseguire:

Annullare il P. di R. già approvato e presentarne uno nuovo nel rispetto dei nuovi indirizzi della Variante Generale al RU, adeguando l’intervento di recupero e la dotazione degli standard pubblici nel rispetto del corretto inserimento delle tipologie architettoniche e degli spazi scoperti che saranno previsti all’interno del delicato contesto rurale di riferimento.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3. delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (mq. 1.300)

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4. delle NTA. Standard pubblici così come previsto all’art.15.37.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La Variante al P.d.R. dovrà, fermo restante la SUL assentita, rispettare tutte le prescrizioni e gli indirizzi progettuali contenuti nelle NTA ed in particolare quelle contenute negli artt. 20, 21, 22, 26. Per quanto riguarda gli standard pubblici di cui al comma precedente, fermo restando il criterio quantitativo di cui all’art. 15.37, essi potranno essere monetizzati totalmente o parzialmente e realizzati, in accordo con la Pubblica Amministrazione in ambiti urbani. Per gli edifici storicizzati valgono le categorie d’intervento di cui all’art.19 delle NTA. I locali al piano terra in presenza di battenti d’acqua elevati, possono essere utilizzati come locali accessori ad abitazioni o ad altre funzioni principali da collocare al piano primo: non è consentito aumentare il numero di piani al fine di recuperare la S.U.L. esistente.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, con battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-061 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 16.90 m.sl.m. E per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.10 m.sl.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

Er6 – Cascina Quarteroncina, Via Quarterona

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'immobile ex agricolo è posto nella parte di territorio rurale corrispondente al *Subsistema agricolo di Pianura* con accesso da Via Quarterona: l'edificio presenta caratteri tipologici rurali di interesse architettonico con impianto rettangolare, copertura a capanna e scala caratterizzata da una loggia posta sul prospetto orientato a Sud. Gli spazi esterni attualmente inerbati, si fondono con la riconoscibile maglia agraria dei terreni adiacenti.

Obiettivi da perseguire:

Promuovere l'intervento di recupero del fabbricato ex agricolo tramite la conservazione dei caratteri tipologici dell'edificio rurale, consentendo le destinazioni d'uso idonee rispetto all'ambito agricolo circostante, adeguando l'intervento per quanto riguarda gli standard pubblici e dimostrando il corretto inserimento dell'intervento e degli spazi scoperti previsti nel delicato contesto rurale di riferimento.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art.12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (900 mq.)

H max = H esistente = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4. delle NTA. Standard pubblici così come previsto all'art. 15.37.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il recupero dovrà essere eseguito mantenendo l'impianto tipico della casa colonica, quand'anche ristrutturata con fedele ricostruzione, per ragioni di carattere strutturale. Dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici tipici, i materiali e le finiture esterne. Le pertinenze di cui all'art.15.13. potranno essere realizzate purché eseguite con gli stessi materiali e progettate in armonia con il fabbricato esistente. Per quanto concerne gli standard pubblici di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale può richiedere, se non necessari in loco in base alle destinazioni d'uso, di monetizzarli e realizzarli in ambito urbano; in questo caso i parcheggi privati di uso pubblico se previsti in base alle destinazioni d'uso ed eventuali spazi di verde privato dovranno essere lasciati all'accesso pubblico. Oltre alle presenti prescrizioni e indirizzi progettuali dovranno essere rispettati le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli artt. 20, 21, 22, 26. I locali al piano terra in presenza di battenti d'acqua elevati, possono essere utilizzati come locali accessori ad abitazioni o ad altre funzioni principali da collocare al piano primo: non è consentito aumentare il numero di piani al fine di recuperare la S.U.L. esistente. Per l'edificio storicizzato valgono le categorie d'intervento di cui all'art.19 delle NTA e alla Tav.5a.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, con battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-061 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 16.90 m.sl.m. E per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.10 m.sl.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

Er7 – Centro “Amici della Zizzi”

Descrizione dell’area:

L’area e gli immobili di proprietà dell’associazione onlus “Amici della Zizzi” sono posti a sud di Orentano, nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo della Collina* con accesso dalla Strada vicinale del Macchione. Fanno parte del Centro gli edifici, gli spazi aperti, la piscina e gli annessi utilizzati per le attività di servizio per i minori con disagio promosse dall’associazione.

Obiettivi da perseguire:

Valorizzare e riqualificare il Centro esistente tramite la possibilità di realizzare una struttura per ospitare le iniziative e le varie attività promosse dall’associazione.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA: commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato e Piano Unitario di Intervento così come definiti agli artt. 13 e 15.18 delle NTA..

Parametri urbanistici:

SUL max = 500 mq. oltre quella esistente.

H max = 4,00 ml.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Quanto richiesto si inquadra come ampliamento funzionale di una struttura di servizio esistente. Essa dovrà pertanto essere realizzata con materiali adeguati con l’ambiente rurale, muratura, legno; sono possibili anche materiali diversi di tipo leggero, quali tensostrutture come richiesto dall’associazione, tuttavia in questo caso si dovrà fare particolare attenzione ai colori della struttura, alla forma ed eventualmente all’insediamento di schermature piantumate. Oltre alla realizzazione delle strutture di servizio sui fabbricati esistenti sono possibili tutti gli interventi di cui all’art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica; questa è possibile attraverso Piano di Recupero secondo le procedure di cui all’art. 12.3.. Gli standard pubblici non sono richiesti e previsti trattandosi di struttura che svolge funzioni di carattere sociale, essa comunque dovrà dotarsi degli spazi di sosta privati di uso pubblico anche oltre i minimi previsti in base alle esigenze del servizio svolto in maniera comunque che sia salvaguardato l’ambiente naturale interno e al contorno. Tutto ciò dovrà essere regolamentato nell’ambito della convenzione da stipulare con la pubblica amministrazione nella quale dovranno anche essere definite le condizioni e i tempi di durata dei manufatti autorizzati: la nuova struttura sarà strettamente legata alle funzioni sociali svolte dall’associazione ed essa dovrà essere rimossa in caso di cessazione dell’attività. Per l’edificio storicizzato valgono le categorie d’intervento di cui all’art.19 delle NTA e alla Tav.5a. Oltre alle presenti prescrizioni dovranno essere rispettati indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa).

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

In analogia con quanto analizzato per l'abitato di Orentano

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Er8 – Attività di pensione per cani, Via Ulivi

Descrizione dell'area:

L'area interessata dalla presente scheda norma è posta a sud dell'insediamento di Villa Campanile, nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo della Collina* con accesso da Via Ulivi. Attualmente è presente sul terreno di proprietà un fabbricato che si sviluppa su un unico livello.

Obiettivi da perseguire:

Prevedere nell'area e nel manufatto esistente la nuova destinazione di servizio privato, ovvero quella relativa all'attività di pensione per cani, nel rispetto del contesto rurale circostante e della normativa in materia acustica e ambientale.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato e Piano Unitario di Intervento così come definiti agli artt. 13 e 15.18 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (mq. 250).

H max = 1 piano e comunque non superiore a quella della struttura esistente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Quanto richiesto si inquadra come adeguamento funzionale di una struttura esistente per lo svolgimento di attività di servizio che devono necessariamente essere svolte nel territorio aperto. Le strutture pertanto devono essere mantenute e migliorate in armonia con l'ambiente rurale; l'area dovrà essere recintata e piantumata con piante di essenza autoctona, e ciò da un lato per una corretta mitigazione paesaggistica e dall'altro per il benessere degli animali ospitati. Gli standard pubblici non sono richiesti trattandosi di struttura che svolge funzioni di servizio quand'anche a carattere privato: essa comunque dovrà dotarsi degli spazi di sosta privati di uso pubblico anche oltre i minimi previsti all'art. 17.4 se necessari alle esigenze del servizio svolto: tutto ciò dovrà essere regolamentato nell'ambito della convenzione da stipulare con la pubblica amministrazione nella quale dovranno anche essere definiti eventuali accordi per l'esercizio di funzioni di interesse pubblico. Oltre alle presenti prescrizioni dovranno essere rispettati indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 33. In particolare dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali in relazione alle condizioni igieniche della struttura, allo smaltimento dei liquami, all'inquinamento acustico e alle condizioni di lavoro degli addetti. I percorsi ed i parcheggi dovranno essere realizzati in terra battuta.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa) per la gran parte dell'area, classe I2 (pericolosità media)

per la zona limitrofa al fosso che si estende al limite nord dell'area.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Er9 – Area Campeggio, Via delle Fontine

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata a sud di Orentano con accesso da Via delle Fontine: essa è posta nella porzione di territorio corrispondente in parte al *Subsistema agricolo delle Colline* ed in parte al *Subsistema ambientale del Lago di Bientina*. La stessa area è caratterizzata dalla presenza di un ambito agricolo pianeggiante e di un'ampia zona boscata, entrambi ricompresi nel SIC-SIR Cerbaie.

Obiettivi da perseguire:

Dotare l'area della previsione di campeggio nel rispetto del Piano di Gestione provinciale del SIC-SIR Cerbaie e nell'ottica della corretta fruizione e valorizzazione del patrimonio ambientale, forestale e paesaggistico presente.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA: turistico-ricettive, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo convenzionato così come definito all'art. 12.2. delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 200 mq. per strutture di servizio e 500 mq. corrispondenti a 50 posti letto in tenda o camper/roulotte.

H max = 1 piano per le strutture di servizio.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art 15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art 17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Le strutture di servizio dovranno essere realizzate in legno e ubicate in spazi non boscati. Percorsi e parcheggi e spazi collettivi all'aperto dovranno essere realizzati con materiali permeabili o pavimenti verdi. Lo smaltimento dei liquami delle strutture di servizio dovrà avvenire attraverso depurazione munita di fitodepurazione. I parcheggi privati e pubblici dovranno essere in quantità sufficiente, anche oltre i minimi di cui all'art. 17.4. in quanto non sono richiesti standard pubblici. Attraverso la convenzione urbanistica saranno regolamentati gli obblighi di carattere tecnico, urbanistico, ambientale dei soggetti attuatori ed eventuali impegni relativi allo svolgimento di funzioni di interesse pubblico, oltre a obblighi in caso di cessazione dell'attività e/o dismissione dei manufatti. Devono essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nelle NTA ed in particolare le prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 30, 31, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa) per la parte più elevata e subpianeggiante, classe G2(pericolosità media) per la porzione di versante.

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa), per la gran parte dell'area, classe I2 (pericolosità media) per la zona collinare al limite del fondovalle e per la porzione di fondovalle inserita nell'area.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

In analogia con quanto analizzato per l'abitato di Orentano.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Relativamente agli aspetti idraulici, la porzione più a valle dell'area di variante è inserita nella classe I2, pericolosità media ($T_r > 200$ anni).

In funzione di ciò non vengono prescritte condizioni per la messa in sicurezza idraulica, pur essendo sempre possibile perseguire l'obiettivo della messa in sicurezza per tempi di ritorno superiori a 200 anni, ponendo in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, e tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Er10 – Area Campeggio Scout, località Macchione

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata a Sud di Orentano, in località *Macchione*, nella porzione di territorio corrispondente in parte al *Subsistema agricolo delle Colline* ed in parte al *Subsistema ambientale del Lago di Bientina*. La stessa area, ricompresa nel SIC-SIR Cerbaie, è caratterizzata dalla presenza di una parte di terreno seminativo agricolo e di una vasta area boscata.

Obiettivi da perseguire:

Dotare l'area di una previsione di campeggio Scout tramite la realizzazione di strutture e spazi per le attività dei ragazzi (anfiteatro) e di nuovi servizi igienici dotati di pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico, nel rispetto del Piano di Gestione provinciale del SIC-SIR Cerbaie e nell'ottica della corretta fruizione e valorizzazione del patrimonio ambientale, forestale e paesaggistico presente.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art16 delle NTA: turistico-ricettive, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano Attuativo Convenzionato come definito all'art.12.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 200 mq. per strutture di servizio e 500 mq. corrispondenti a 50 posti letto in tenda o camper/roulotte.

H max = 1 piano per le nuove strutture.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art 15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art 17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Le strutture di servizio dovranno essere realizzate in legno e ubicate in spazi non boscati. Percorsi e parcheggi e spazi collettivi all'aperto dovranno essere realizzati con materiali permeabili o pavimenti verdi. Lo smaltimento dei liquami delle strutture di servizio dovrà avvenire attraverso depurazione munita di fitodepurazione. I parcheggi privati e pubblici dovranno essere in quantità sufficiente, anche oltre i minimi di cui all'art. 17.4. in quanto non sono richiesti standard pubblici. Attraverso la convenzione urbanistica saranno regolamentati gli obblighi di carattere tecnico, urbanistico, ambientale dei soggetti attuatori ed eventuali impegni relativi allo svolgimento di funzioni di interesse pubblico oltre a obblighi in caso di cessazione dell'attività e/o dismissione dei manufatti. Per gli edifici storizzati valgono le categorie d'intervento di cui all'art.19 delle NTA e alla Tav.5a. Devono inoltre essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nelle NTA ed in particolare le prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 30, 31, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa) per la parte più elevata e subpianeggiante, classe G2(pericolosità media) per la porzione di versante, classe G3 (pericolosità elevata) per la zona della scarpata che si estende lungo il bordo meridionale dell'area

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa), per la gran parte dell'area, classe I2 (pericolosità media) per la zona collinare al limite del fondovalle

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).
In analogia con quanto analizzato per l'abitato di Orentano.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Er11 – Area Campeggio, località Nandone

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata a nord-ovest del centro urbano di Galleno, in località *Nandone*, nella porzione di territorio corrispondente al *Subsistema agricolo delle Colline*. La stessa area di intervento, interamente ricompresa nel SIC-SIR Cerbaie, è caratterizzata dalla presenza di una parte di terreno seminativo agricolo e di un'ampia area boscata.

Obiettivi da perseguire:

Dotare l'area di una previsione di campeggio nel rispetto del Piano di Gestione provinciale del SIC-SIR Cerbaie e nell'ottica della corretta fruizione e valorizzazione del patrimonio ambientale, forestale e paesaggistico presente.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA: turistico-ricettive, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo convenzionato così come definito all'art. 12.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 200 mq. per strutture di servizio e 500 mq. corrispondenti a 50 posti letto in tenda o camper/roulotte.

H max = 1 piano per le nuove strutture.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art 15.13. delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art 17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Le strutture di servizio dovranno essere realizzate in legno e ubicate in spazi non boscati. Percorsi e parcheggi spazi collettivi all'aperto dovranno essere realizzati con materiali permeabili o pavimenti verdi. Lo smaltimento dei liquami delle strutture di servizio dovrà avvenire attraverso depurazione munita di fitodepurazione. I parcheggi privati e pubblici di uso pubblico dovranno essere in quantità sufficiente, anche oltre i minimi di cui all'art. 17.4. in quanto non sono richiesti standard pubblici. Attraverso la convenzione urbanistica saranno regolamentati gli obblighi di carattere tecnico, urbanistico, ambientale dei soggetti attuatori ed eventuali impegni relativi allo svolgimento di funzioni di interesse pubblico, oltre a obblighi in caso di cessazione dell'attività e/o dismissione dei manufatti. Devono essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nelle NTA ed in particolare le prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 30, 31, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa)

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa)

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media)

In analogia con quanto analizzato per gli abitati di Galleno e Villa Campanile.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Er12 – Corte Tommasi

Descrizione dell'area:

L'area posta a Sud di Orentano nella porzione di territorio corrispondente al *Subsistema agricolo delle Colline*, corrisponde al complesso immobiliare interessato dalla Prima Variante al RU approvata con DCC 79 del 29.09.2004, intervento parzialmente realizzato. Del progetto di recupero originario restano da costruire la sala riunione dotata di servizi collaterali e la piscina coperta.

Obiettivi da perseguire:

Completare il Piano di Recupero in essere consentendo destinazioni d'uso parzialmente diverse da quelle approvate, adeguando lo stesso piano per quanto riguarda gli standard pubblici.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art.12.3.delle NTA.

Parametri urbanistici:

Parametri urbanistici della Variante al RU approvata con DCC 79 del 29.09.2004.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.13. delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4. delle NTA. Standard pubblici: quelli già previsti della Variante al RU approvata nel 2004.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

In caso di variazione sostanziale del Piano/progetto approvato, fatta salva la SUL autorizzata, si dovranno rispettare le prescrizioni e gli indirizzi progettuali contenuti nelle NTA ed in particolare le prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 33. Per quanto concerne gli standard pubblici pur essendo Corte Tommasi posta in prossimità del centro urbano di Orentano, in caso di variante sostanziale al Piano e di ridefinizione della quantità degli standard pubblici è possibile per quelli non realizzati richiedere da parte della Amministrazione Comunale la monetizzazione e la realizzazione degli stessi nell'ambito urbano, prevedendo nel contempo la permanenza dell'uso pubblico dei parcheggi privati di uso già realizzati o da realizzare in loco.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa).

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e, dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Er13 – PdR Corte Lippo

Descrizione dell'area:

L'area posta tra Orentano e Villa Campanile, nella porzione di territorio corrispondente al *Subsistema agricolo delle Colline*, corrisponde al complesso immobiliare "Corte Lippo" interessato dal Piano di Recupero approvato con DCC n.63 del 28.07.2004 completamente attuato tramite Variante allo stesso P.di R.

Obiettivi da perseguire:

Censire e rappresentare nel R.U. la zona di recupero corrispondente al P.di R. "Corte Lippo" ricompresa nel territorio aperto.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art.12.3. delle NTA.

Parametri urbanistici:

Parametri urbanistici della Variante al Piano di Recupero approvato.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art 115.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4. delle NTA, o comunque quanto già previsto dalla Variante al P.d.R. approvato.

Per quanto riguarda gli standard pubblici già autorizzati con il P. di R. approvato, se non ancora realizzati, è possibile monetizzare tali standard e realizzarli in ambito urbano a condizione che i parcheggi privati di uso pubblico già previsti siano permanentemente destinati all'uso pubblico.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Valgono tutte le prescrizioni urbanistiche, architettoniche, ambientali già contenute nel P.d.R. approvato. In caso di variazione sostanziale al P. di R. dovranno essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni contenuti nelle NTA ed in particolare le prescrizioni contenute negli artt. 20, 21, 22, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa).

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Ed – Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

Ed1 – Attività artigianale “Ditta Camarlinghi”, Via della Repubblica, Orentano

Descrizione dell’area:

L’area e gli immobili artigianali corrispondono all’azienda “Gruppo Camarlinghi” con sede in Via della Repubblica ad Orentano: essi sono posti nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo della Collina* con accesso da Via della Repubblica. Attualmente è presente il capannone utilizzato per la lavorazione e la produzione di prodotti in legno, propri dell’arredamento da giardino ed altri prodotti in legno per gli imballaggi industriali e legnami per l’edilizia.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare e valorizzare gli impianti dell’attività produttiva e artigianale in essere, tramite la possibilità di realizzare una nuova struttura da adibire a magazzino coperto per il prodotto finito (arredi da giardino).

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA: industriale e artigianale, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto convenzionato così come definito all’art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 800 mq. oltre quella esistente.

H max = 5,00 ml.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova struttura dovrà essere realizzata in legno, ferro; potranno essere utilizzati anche materiali tipo tensostruttura, in questo caso le forme e i colori della stessa dovranno essere scelti nel rispetto dell’ambiente naturale in cui è inserita la struttura. Oltre alle presenti prescrizioni dovranno essere rispettati indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa) per la gran parte dell’area; classe I2 (pericolosità media) per la porzione dell’area posta più a valle.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

In analogia con quanto analizzato per l’abitato di Orentano.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Ed2 – Centro ippico “I Gelsi”, Orentano

Descrizione dell’area:

L’area e gli immobili corrispondono alla sede dell’Associazione sportiva dilettantistica e Centro Ippico denominato “I Gelsi” con sede in Corte Brogi ad Orentano: essi sono ricompresi nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema agricolo della Collina* con accesso da Via T. Cristiani. Attualmente sono presenti un fabbricato utilizzato come sede del centro ippico, i box per i cavalli, gli spazi ed i piazzali per l’addestramento degli stessi. Inoltre il centro ha installato, con carattere di temporaneità, un campo con copertura leggera per l’allenamento dei cavalli nel periodo invernale.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare e valorizzare gli impianti dell’attività sportiva ricreativa e di allevamento e addestramento dei cavalli in essere, tramite la possibilità di realizzare una nuova struttura da adibire clinica veterinaria con la dotazione di nuovi box per cavalli.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA: pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, di servizio pubbliche e private, agricola ed attività connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento diretto convenzionato e Piano Unitario di Intervento così come definiti agli art. 13 e 15.18 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 500 mq. oltre quella esistente.

H max = 3,00 ml.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.13 delle NTA. Le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Le strutture dovranno essere realizzate in legno; tutti i percorsi dovranno essere realizzati in terra battuta e permeabili. L’area dovrà essere piantumata con essenze di tipo autoctono per ragioni paesaggistiche e per ragioni di benessere degli animali ospitati. Per l’edificio storicizzato valgono le categorie d’intervento di cui all’art.19 delle NTA e alla Tav.5a. Oltre alle presenti prescrizioni dovranno essere rispettati indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 20, 21, 22, 33.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G1 (pericolosità bassa).

Pericolosità idraulica: classe I1 (pericolosità bassa).

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

In analogia con quanto analizzato per l’abitato di Orentano.

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F2 (fattibilità con normali vincoli).

Ed3 – Impianto produttivo “Ex Resapel”, Via p.le Francesca Bis

Descrizione dell’area:

L’area e l’immobile a carattere industriale corrispondono alla sede dell’azienda “Ex Resapel” con accesso da Via Usciana. L’area si trova nella parte di territorio agricolo corrispondente al *Subsistema territoriale dell’Usciana*.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare e valorizzare gli impianti dell’attività produttiva in essere anche con la possibilità di attuare un intervento di sostituzione urbanistica al fine dell’inserimento di funzioni e destinazioni d’uso coerenti con l’area agricola circostante, in relazione anche alla vicina previsione del parco tecnologico.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA: industriale e artigianale, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Intervento diretto convenzionato così come definito all’art.13 delle NTA per cambio di destinazione d’uso.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente

H max = H esistente

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.13 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4. delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

In qualunque tipo di intervento di carattere edilizio e urbanistico di cui all’art.18 delle NTA dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenuti negli artt.20, 21, 22, 24.

Pericolosità geologica, idraulica e sismica:

Pericolosità geologica: classe G2 (pericolosità media).

Pericolosità idraulica: classe I3 (pericolosità elevata).

La classificazione deriva dalla P.I.3 attribuita dal P.A.I., nel quale la zona è giudicata fragile per episodi di esondazione con Tr 100 anni, e battente atteso maggiore di 30 cm.

La cella di riferimento è la VI-061 per la quale si attendono quote delle esondazioni con Tr 200 anni pari a 16.90 m.sl.m. e per le esondazioni con Tr=100 anni pari a 16.10 m.sl.m.

Pericolosità sismica: classe S2 (pericolosità media).

Fattibilità degli interventi:

La Fattibilità degli interventi definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R e dalle normative del PAI Bacino Fiume Arno, corrisponde alla classe F3 (fattibilità condizionata). Tale giudizio deriva dalle condizioni di pericolosità idraulica.

