



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Aggiornate alla 13a variante al R.U.

Stato approvato



Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Prima stesura

Sindaco

e Assessore all'urbanistica

Luca Rugi

Progettisti

Arch. Etra Occhialini

Arch. Marco Vidotto

con

Arch. Milena Caradonna

Arch. Michele Lodola

Arch. Ann Schepens

Comune di Poggibonsi

Settore Gestione del Territorio

Arch. Adriano Bartoli

Geom. Marco Martini

P.I. Pietro Bucciarelli



Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 29 del 22 aprile 1999 ed approvato in via definitiva mediante accordo di pianificazione sottoscritto dal Comune di Poggibonsi, dalla Provincia di Siena e dalla Regione Toscana ratificato dai Consigli dei tre Enti con proprie deliberazioni pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 24 maggio 2000.

Il Regolamento urbanistico è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 26 luglio 2001 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 5 del 31 gennaio 2002, divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. del 27 marzo 2002.

Successivamente sono state apportate le seguenti varianti:

- La *prima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 46 in data 26 luglio 2002 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 65 in data 28 novembre 2002 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 5 febbraio 2003.
- La *seconda variante* relativa alle sedi delle Associazioni di volontariato è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 16 in data 26 marzo 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 56 in data 24 luglio 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 3 settembre 2003.
- La *terza variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 in data 24 luglio 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 97 in data 18 dicembre 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 4 febbraio 2004.
- La *quarta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 25 in data 22 aprile 2004 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 79 in data 26 ottobre 2004 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 7 dicembre 2004.
- La *quinta variante* relativa alla individuazione dei tracciati della nuova strada regionale nr. 429 e della pista ciclabile per Siena è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 12 in data 3 febbraio 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 41 in data 10 giugno 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 luglio 2005.
- La *sesta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 43 in data 10 giugno 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 83 in data 11 novembre 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 21 dicembre 2005.
- La *settima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 65 in data 10 novembre 2006 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 11 in data 12 marzo 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 23 maggio 2007.
- L'*ottava variante* relativa alla verifica delle previsioni infrastrutturali che contengono vincoli preordinati all'esproprio (art.55 L.R. 1/2005) e a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 29 in data 24 maggio 2007 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 58 in data 16 novembre 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 dicembre 2007.



- La *nona variante* è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 24 in data 20 aprile 2011 ed approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 59 in data 30 settembre 2011, divenendo efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 47 del 23/11/2011. Con detta variante sono state apportate modifiche normative agli articoli 3 - 6 - 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 34 - 42 - 43 - 47 e 50 delle NTA.
- La *decima variante* è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 6 in data 24 febbraio 2012 ed approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 67 in data 16 novembre 2012, divenendo efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 51 del 19/12/2012. Con detta variante sono state apportate modifiche normative agli articoli 2 - 14 - 16 - 17 e 42 delle NTA, oltre ad una serie di modifiche grafiche. Con detta variante è stata modificata la rappresentazione cartografica degli elaborati del Regolamento Urbanistico al fine di consentirne la consultazione interattiva on-line sul portale del S.I.T. comunale;

Il Comune di Poggibonsi, con atto del Consiglio Comunale n. 84 del 22/07/2013, ha adottato il nuovo **Piano Strutturale** (avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 34 del 21/08/2013), il quale è stato approvato definitivamente con atto n. 11 dello stesso Consiglio in data 10/02/2014, divenendo efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 11 del 19/03/2014;

Successivamente sono state apportate le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico, anticipatrici del nuovo Piano Operativo (con Del. C.C. n. 53 del 25/07/2016 è stato dato avvio al procedimento per la formazione del nuovo P.O. nonché per la contestuale Variante al P.S. con adeguamento al PIT Paesaggistico ex art. 17 LRT 65/2014):

- La *Variante Semplificata 2014/15 (undicesima variante)* è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 110 in data 15 dicembre 2014 ed approvata in via definitiva con atto n. 12 dello stesso Consiglio in data 3 marzo 2015, divenendo efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 10 del 11/03/2015. Detta variante interessa la zona industriale dei Foci ed un'area per servizi, attrezzature ed edilizia residenziale sociale in Via Aldo Moro. Vengono inoltre apportate alcune modifiche agli artt. 26 e 31 alle Norme di Attuazione.
- La *Variante Stralcio Semplificata 2015 (dodicesima variante)* è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 71 in data 1 agosto 2015 (avviso adozione pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 12/08/2015). Poiché nei termini previsti per legge non sono pervenute osservazioni, la variante stessa è divenuta efficace a seguito della pubblicazione dello specifico avviso sul B.U.R.T. n. 39 del 30/09/2015. Detta variante ha ad oggetto alcune zone dell'area industriale dei Foci, disciplinate dalle schede D8.35 F1, E1, E2, E3, E4, A, F2-H-I-L e dalle schede D8.1, D8.2, D8.20, D8.23.
- La *tredicesima variante*, anticipatrice del nuovo Piano Operativo, è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 20 in data 13 aprile 2017 ed approvata in via definitiva con atto n. 4 dello stesso Consiglio in data 25 gennaio 2018, divenendo efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 12 del 21/03/2018. Con detta variante sono state apportate modifiche normative agli artt. 12, 16, 19, 21, 22, 33 delle NTA e introdotto l'art. 22bis. Sono state modificate le "scheda-norma" n. B3.45 (Via Aldo Moro) e D8.35 (zona industriale Foci), introdotte le nuove "scheda-norma" n. P.46 (Scuola infanzia S.Lucchese), n. D1c.47 (zona D1 Via Pisana) nonché la scheda per l'ampliamento del Cimitero di Megognano. La variante ha comportato anche alcune modifiche cartografiche.



1. Cave ed attività estrattive



La Querciola

Descrizione geologica: Sabbie marine e conglomerati con subordinati livelli sottili di argille (età Pliocene).

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Coltivazione per lotti mediante spianamenti inclinati realizzati nella direzione a rittochino. Lo scoperchiamento di spessore inferiore al metro verrà accantonato lateralmente ai bordi dei lotti, mentre la direzione di spostamento del materiale procederà lungo la linea di massima pendenza fino ai punti di caricamento.

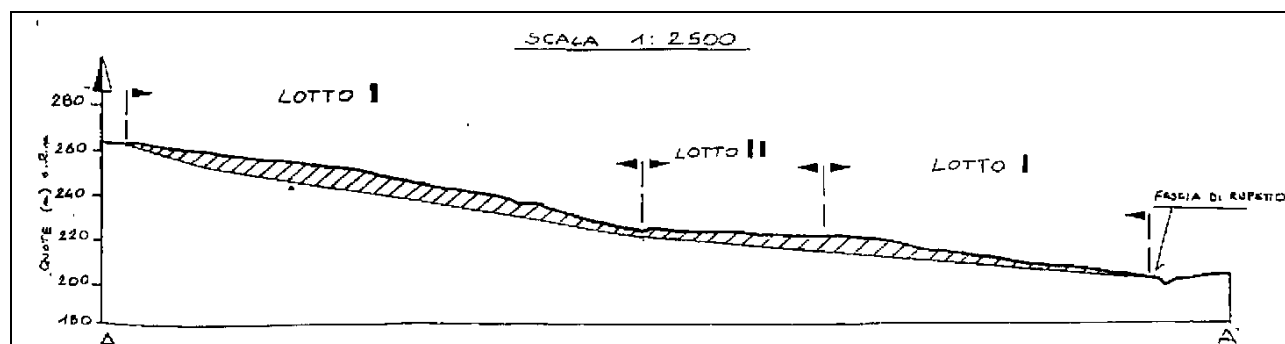
Prescrizioni: Prima di procedere alla coltivazione del II lotto il I lotto dovrà essere già recuperato all'uso agrario. I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

<i>Dati dimensionali:</i>	Area	Spessore	Volume in banco
Lotto I	mq.40.000	ml. 5.0	mc. 200.000
Lotto II	mq. 31.800	ml. 5.0	mc. 159.000

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale ondulato simile alla geometria dei versanti limitrofi, conservando in forma meno incisa il drenaggio dei fossi attuali ad ovest ed al centro dell'area, con destinazione finale ad uso agricolo (seminativo asciutto).

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

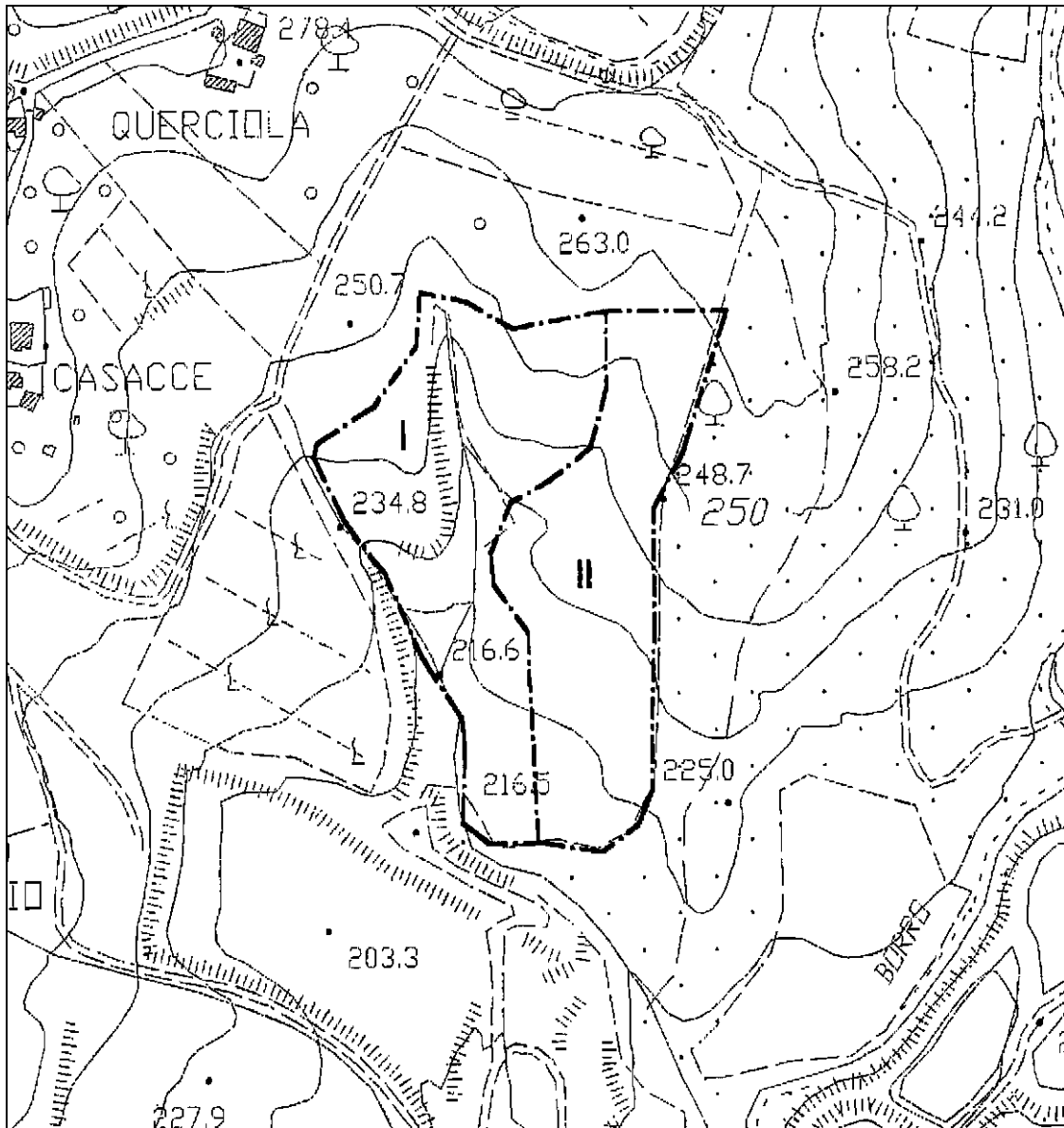
Schema di coltivazione:



Scheda nr.1 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



La Querciola



Scheda nr.1 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Strolla - 2

Descrizione geologica: Argille marine del Pliocene e conglomerati lacustri del Miocene.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 35.300 circa.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto dei depositi conglomeratici e per spianamenti nella parte argillosa.

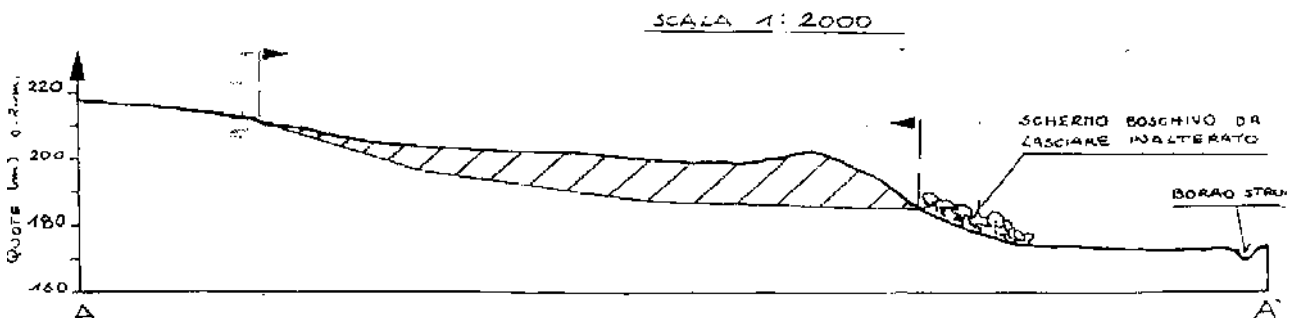
Prescrizioni: Regolarizzazione della superficie agricola finale con idonee canalette per il drenaggio delle acque superficiali.

Dati dimensionali: Argille mc. 185.000 Sabbie e ghiaie mc. 58.000.

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale in unica pendenza con riuso agricolo dell'area escavata. Schermo boscato da lasciare inalterato nella fascia sud dell'area.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

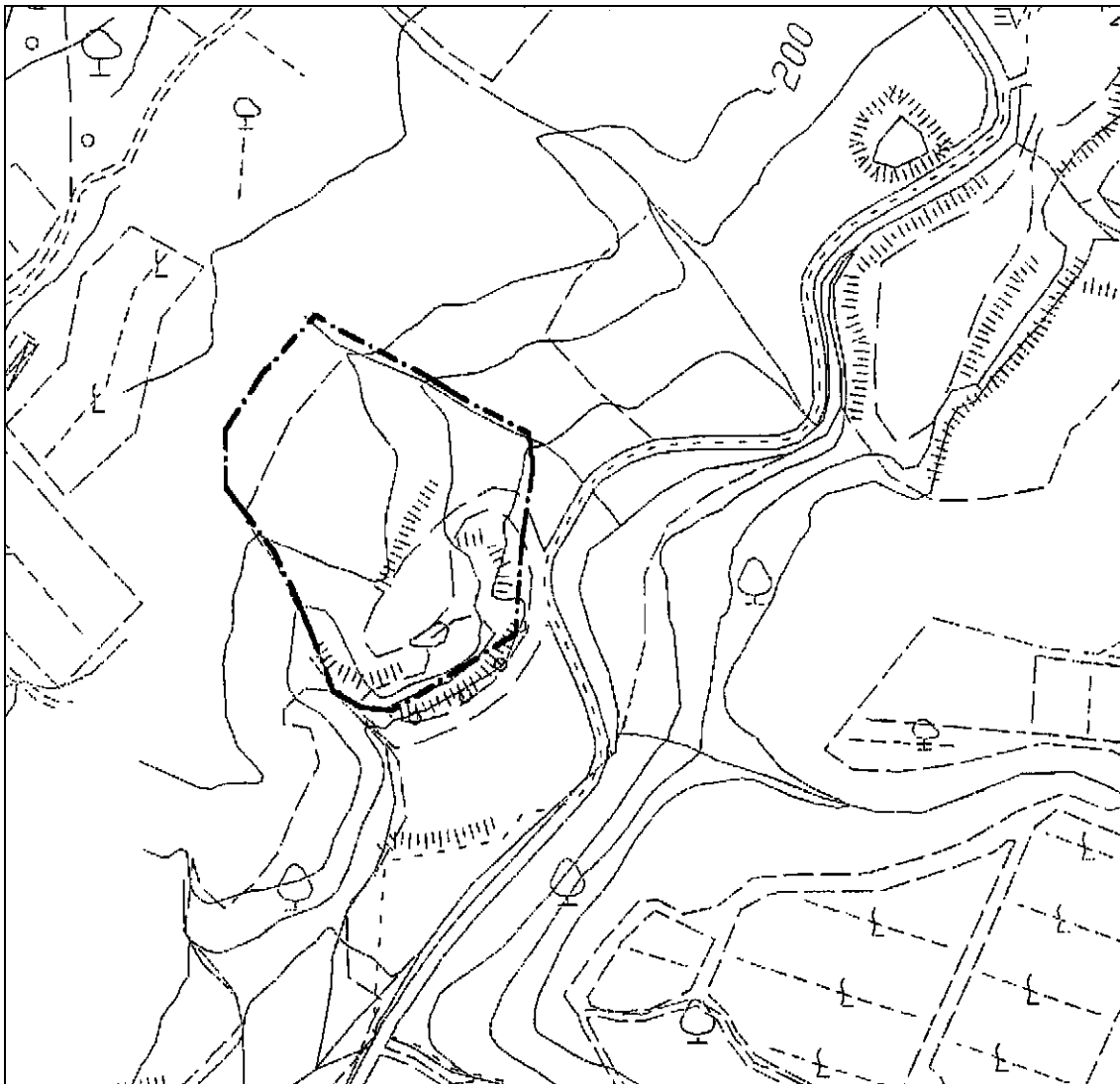
Schema di coltivazione:



Scheda nr.2 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Strolla - 2



Scheda nr.2 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Villole

Descrizione geologica: Cava ubicata nei depositi argillosi del Pliocene con al letto conglomerati lacustri del Miocene.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 189.500 circa.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Asporto ed accantonamento del suolo. Asporto delle lenti di sabbia e ghiaia. Coltivazione dell'argilla con spianamenti orizzontali/inclinati fino a raccordarsi alla quota del Borro Strolla. Verifica costante della stabilità del fronte. Possibilità di maturazione e stoccaggio dei materiali in sito all'interno del perimetro dell'area estrattiva anche al coperto.

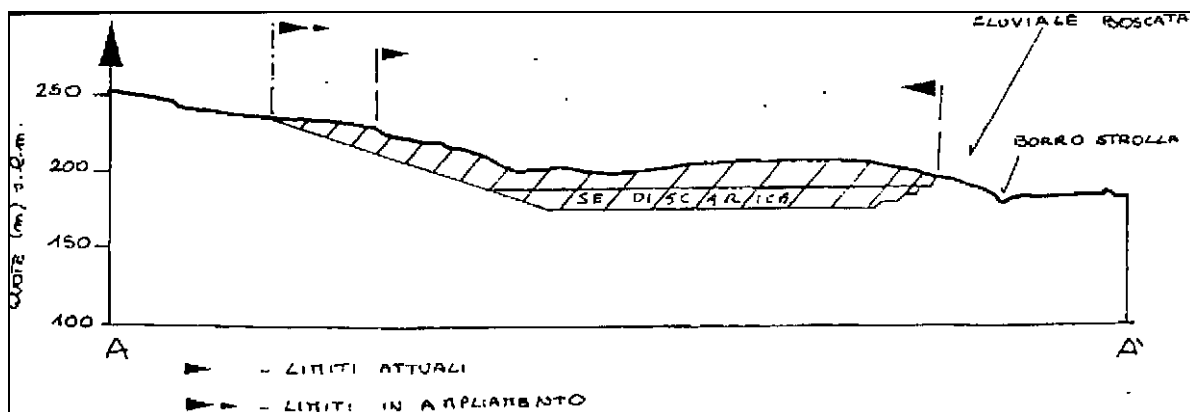
Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque superficiali onde evitare il ruscellamento.

Dati dimensionali: Argilla in concessione mc. 800.000 e in ampliamento mc. 470.000 Sabbia e ghiaia in concessione 50.000 e in ampliamento mc. 30.000.

Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

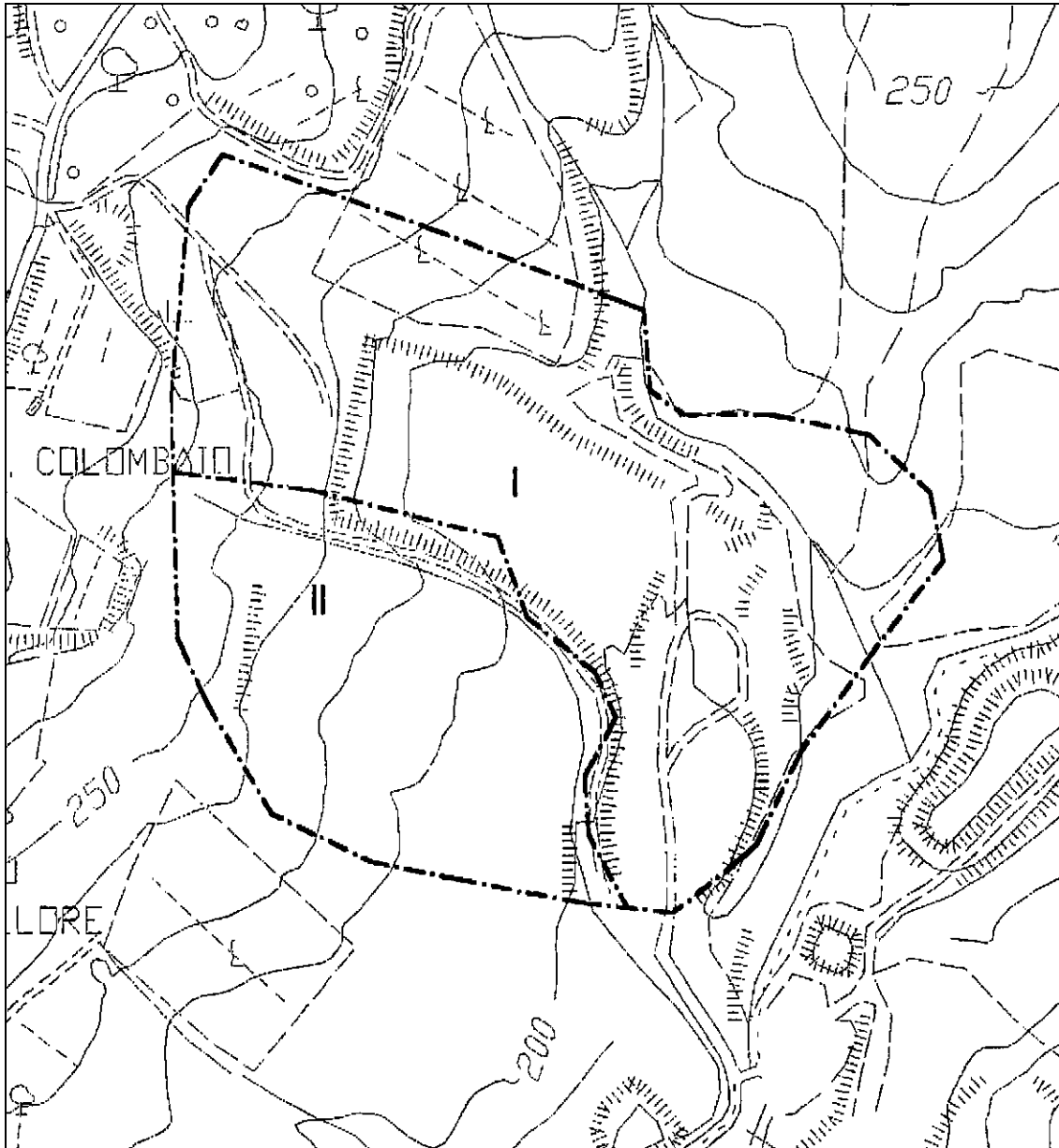
Schema di coltivazione:



Scheda nr.3 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Villole



Scheda nr.3 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Lisoia

Descrizione geologica: Cava ubicata nelle sabbie plioceniche.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 12.950.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto, adeguando il nuovo profilo morfologico a condizioni di sicurezza e lasciando lo stesso già nelle condizioni di sistemazione finale.

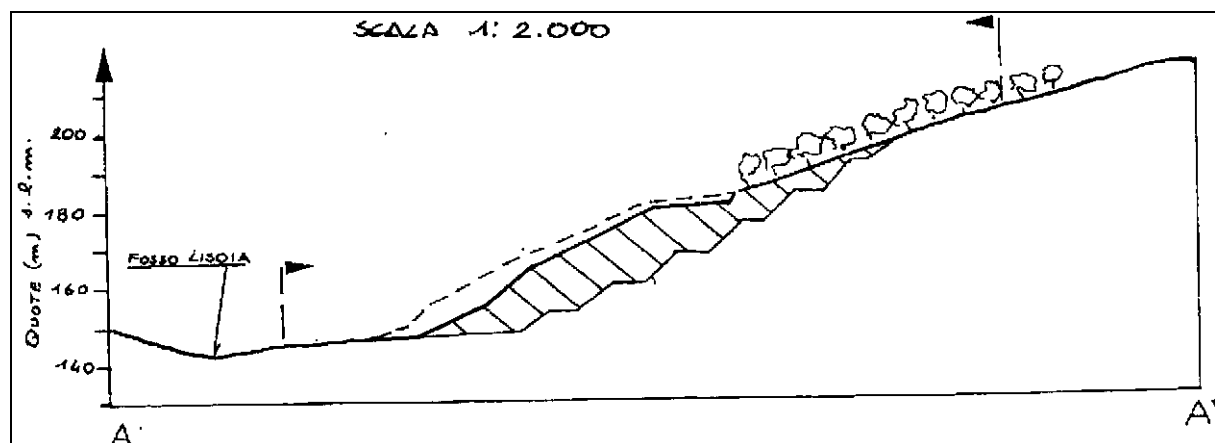
Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

Volumi di scavo totale: mc. 230.000.

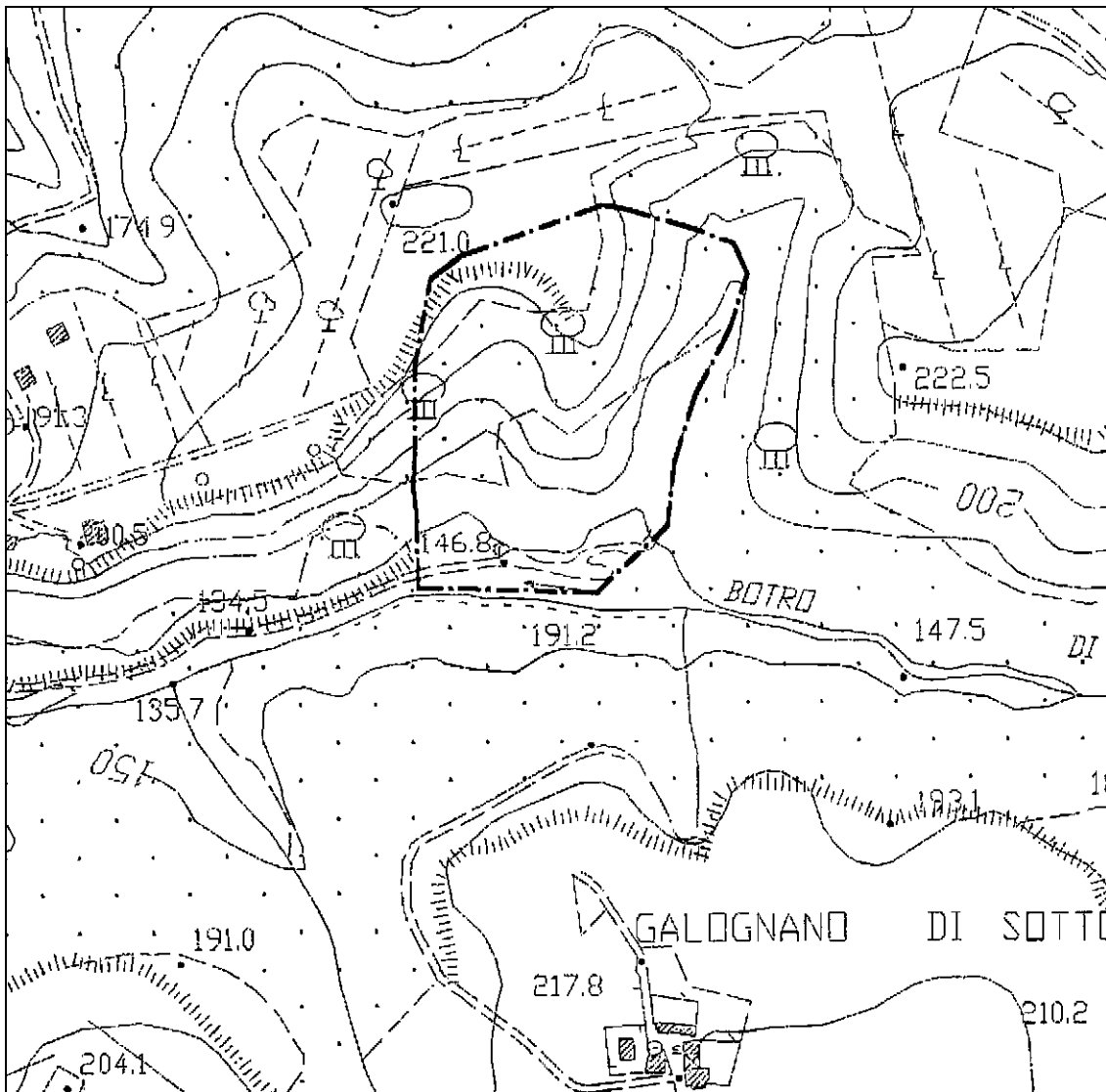
Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto, ad eccezione di un frantoio primario. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:



Scheda nr.4 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



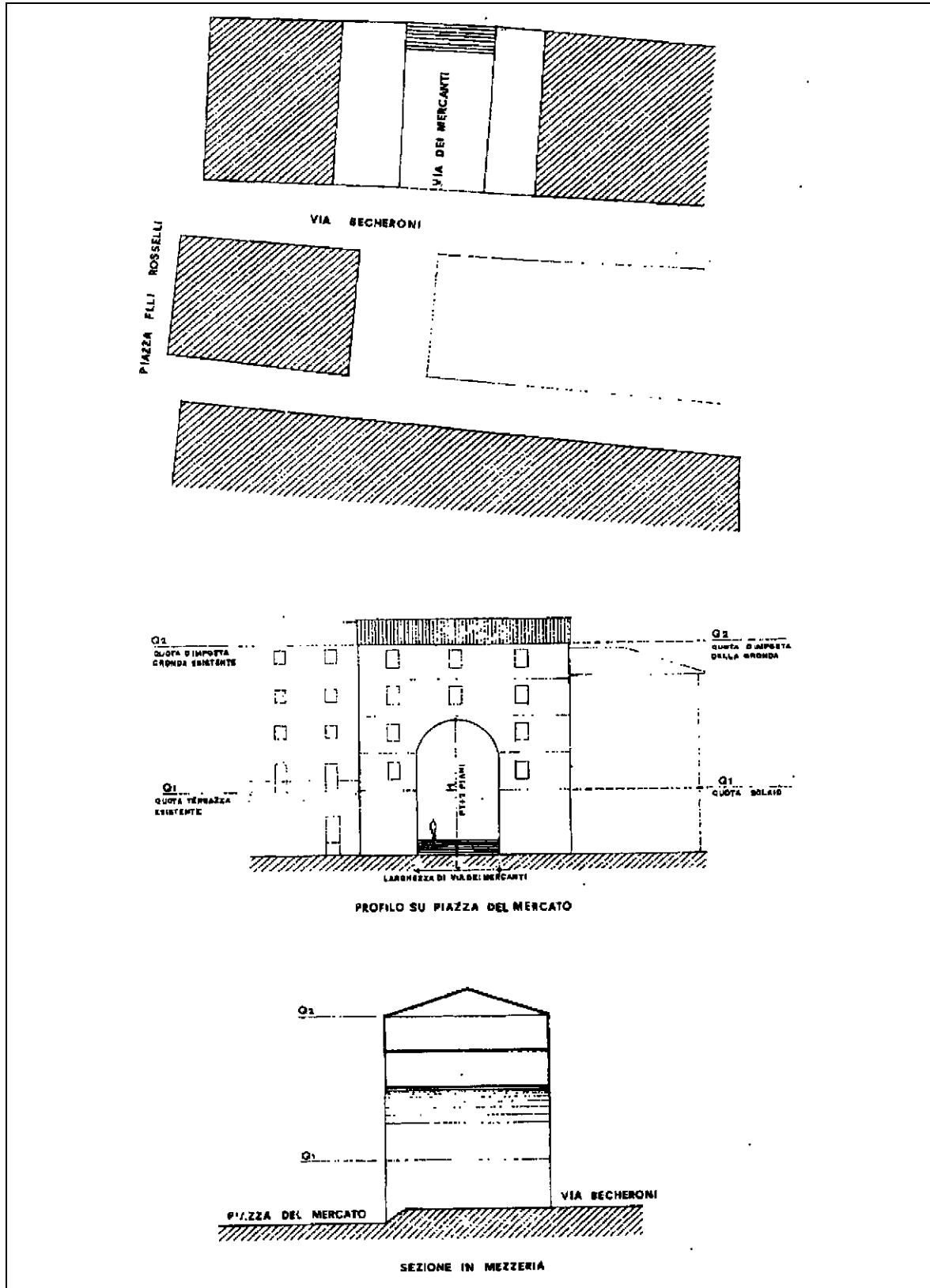
Scheda nr.4 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



2. Centro storico



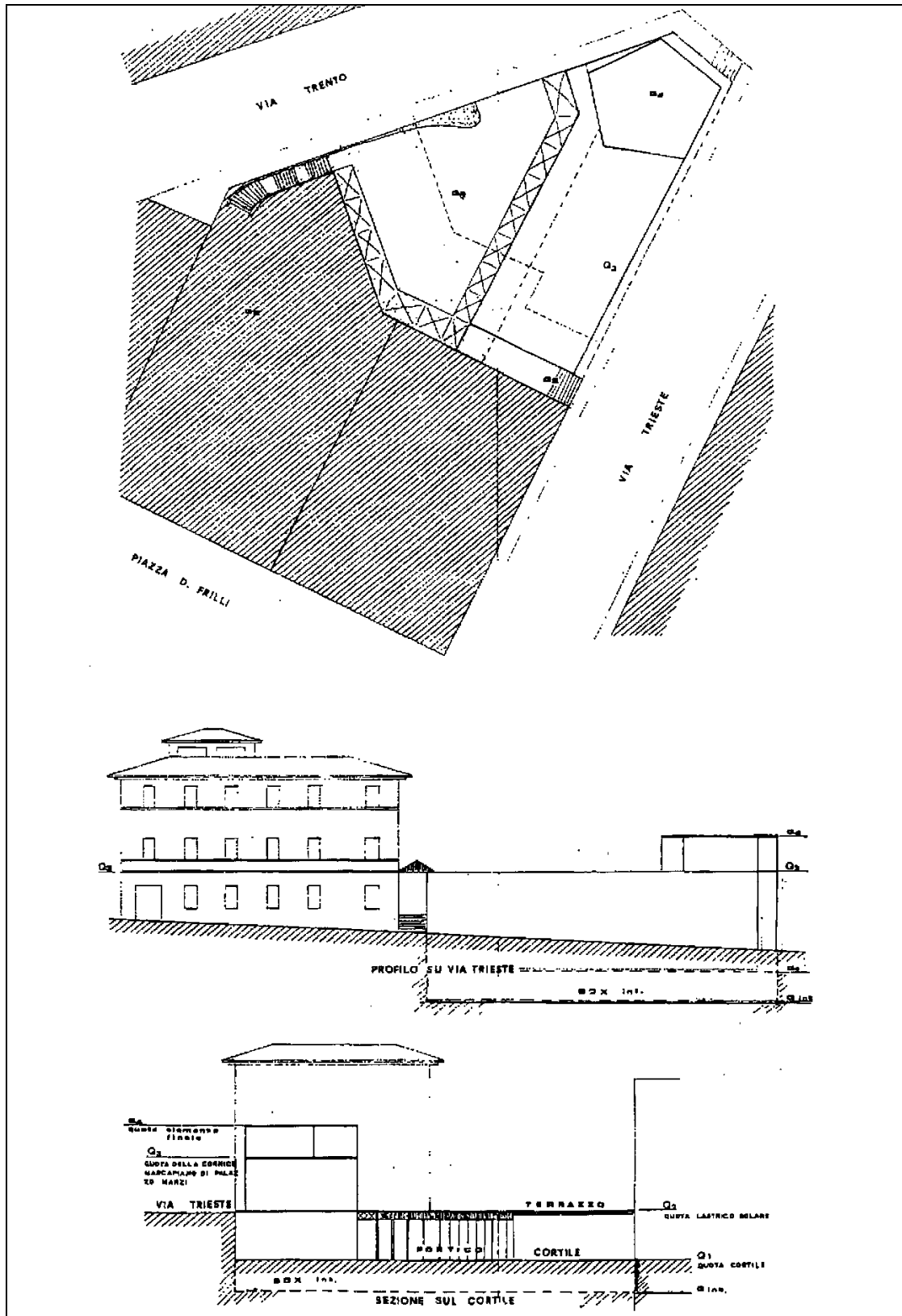
Nuova costruzione in Via Becheroni



Scheda nr.5 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



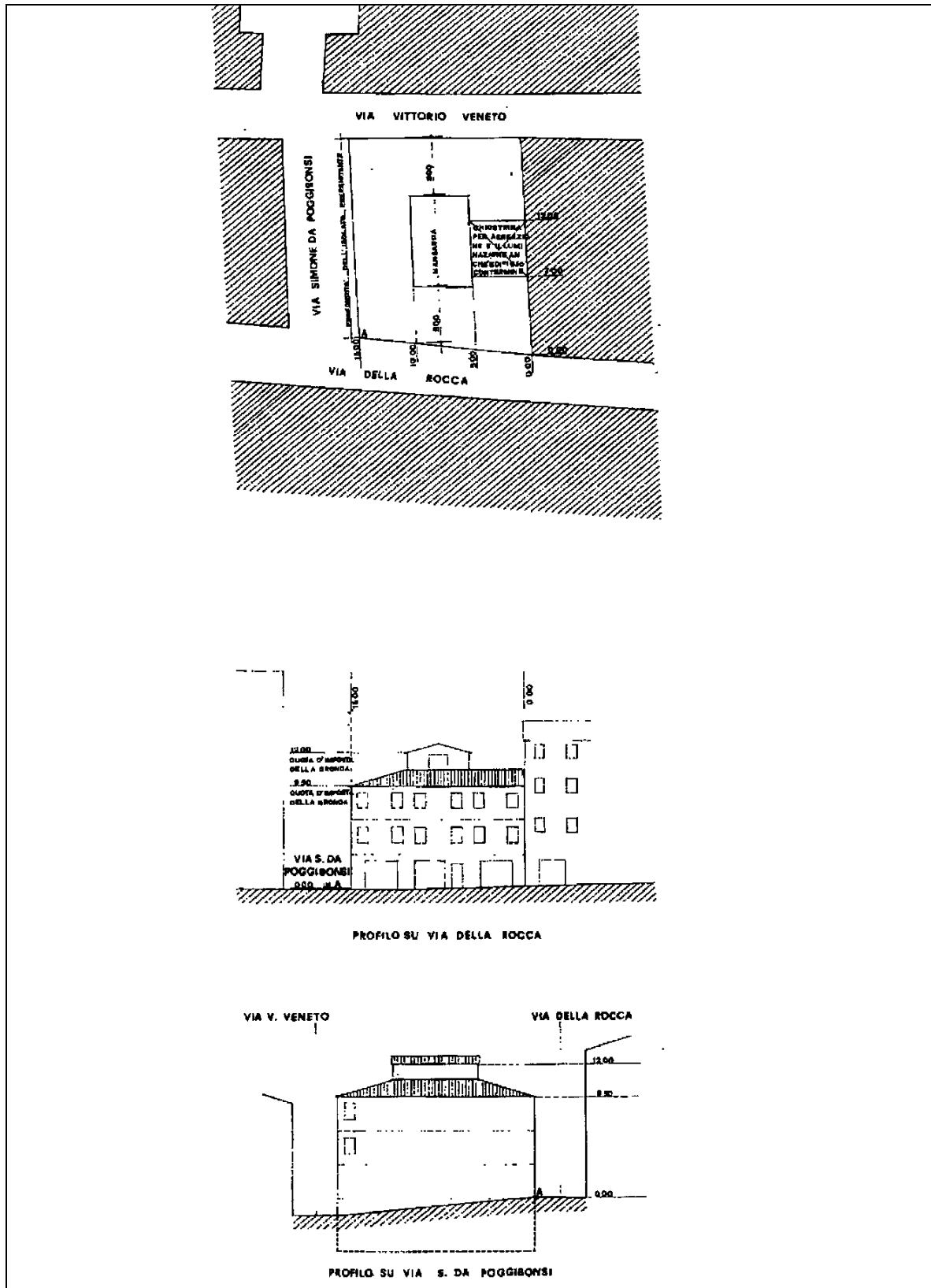
Nuova costruzione in Via Trento



Scheda nr.6 per l'attuazione degli interventi nei centri storici

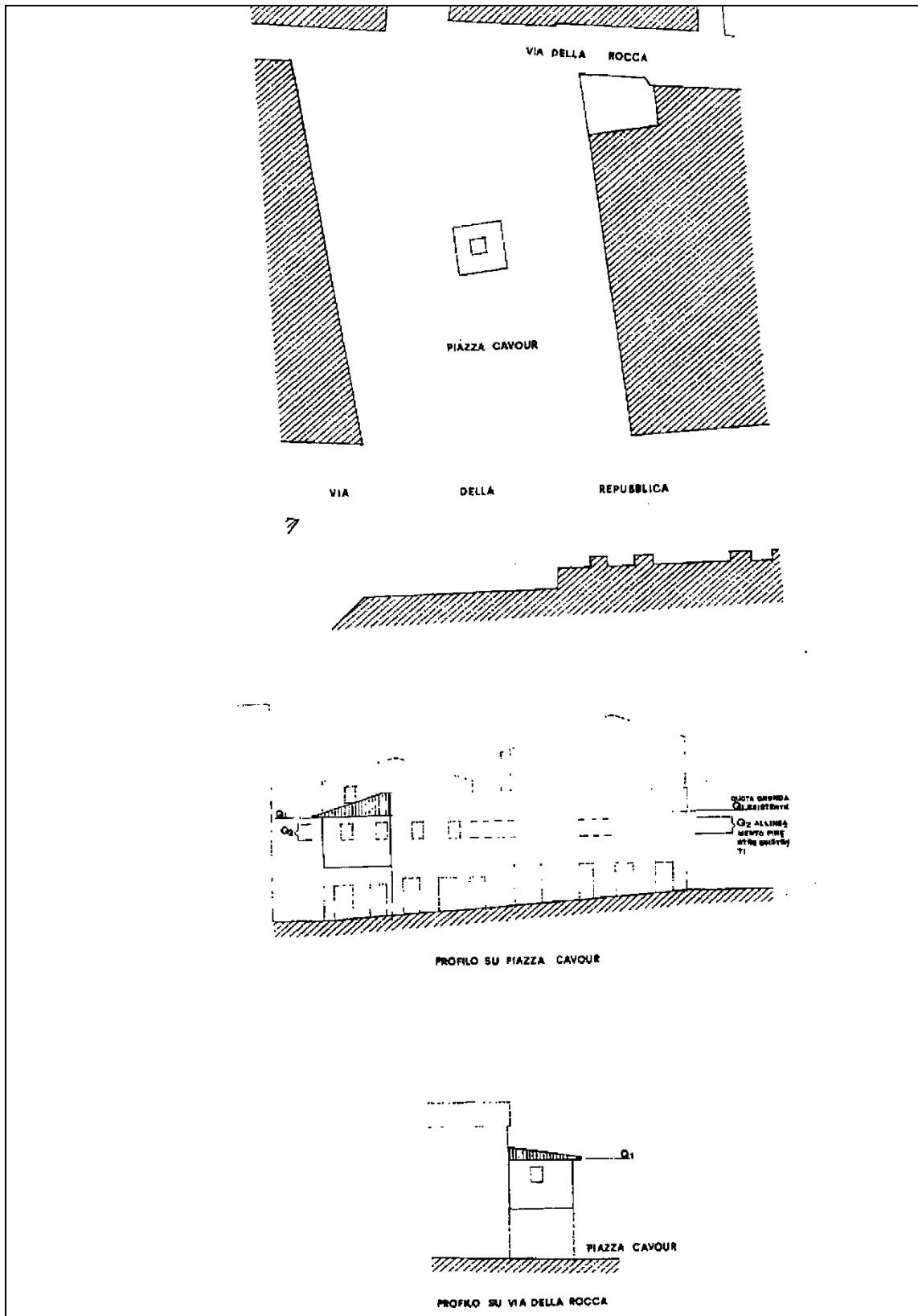


Nuova costruzione in Via Vittorio Veneto





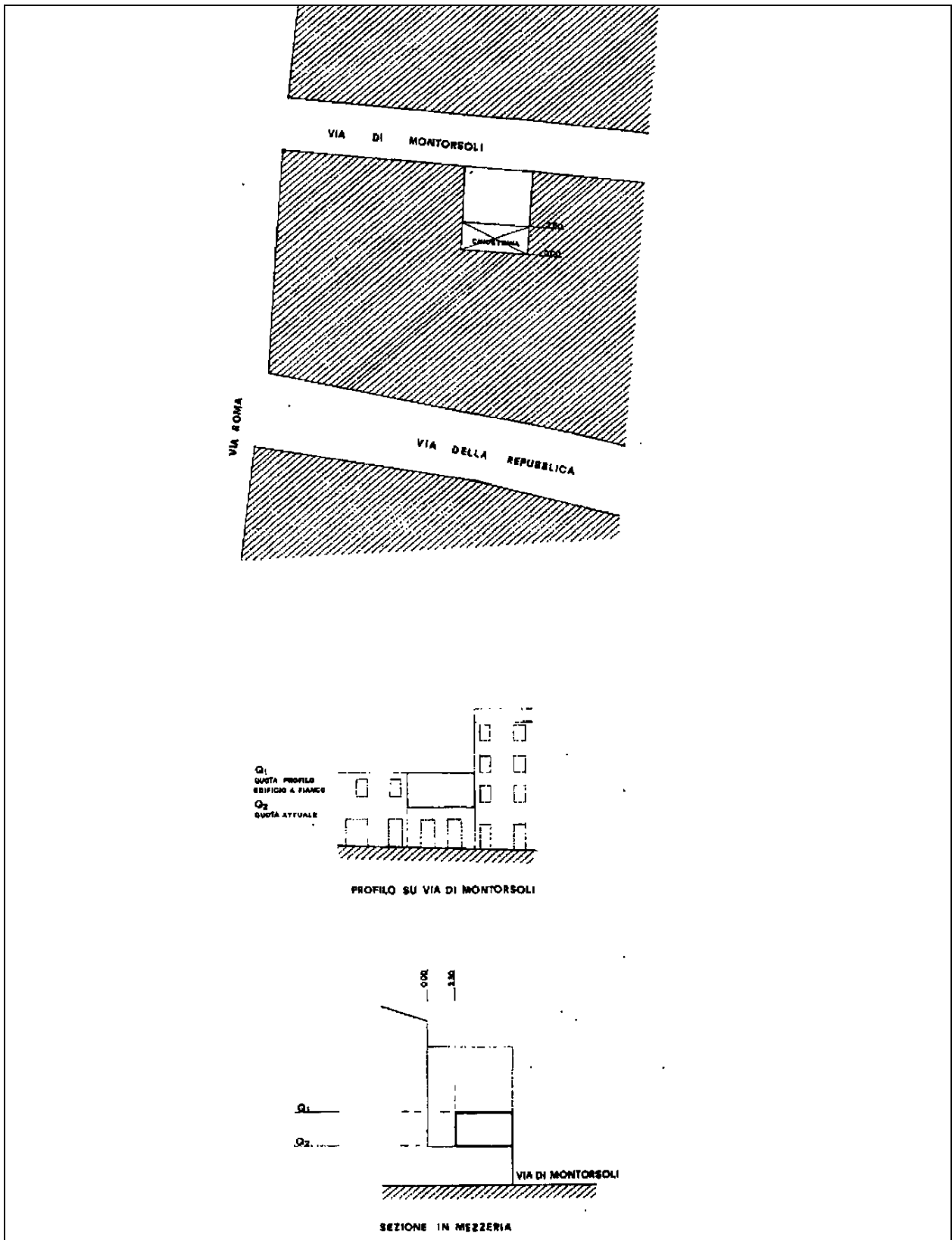
Nuova costruzione in Piazza Cavour



Scheda nr.8 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



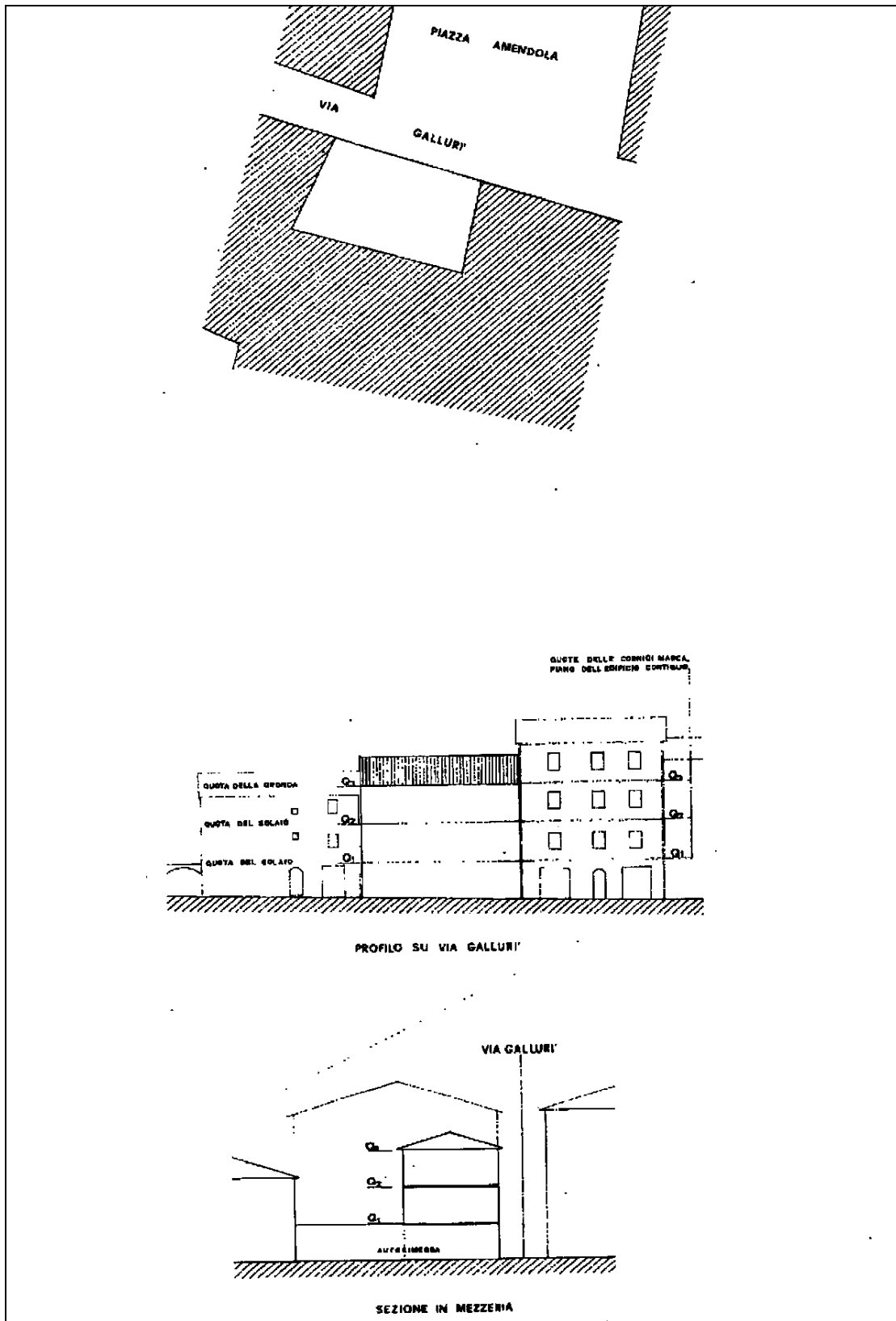
Nuova costruzione in Via Montorsoli



Scheda nr.9 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



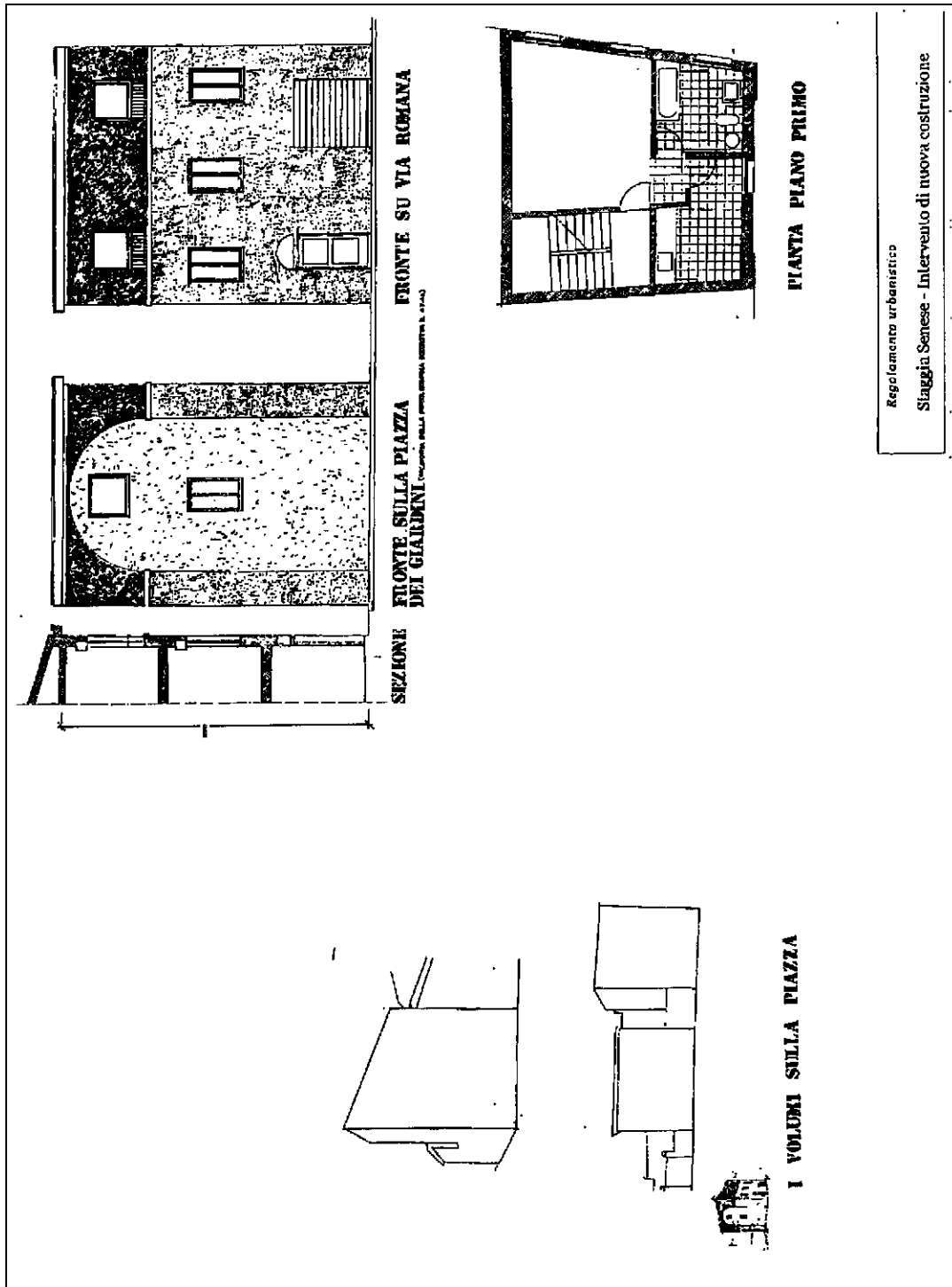
Nuova costruzione in Via Gallurì



Scheda nr.10 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



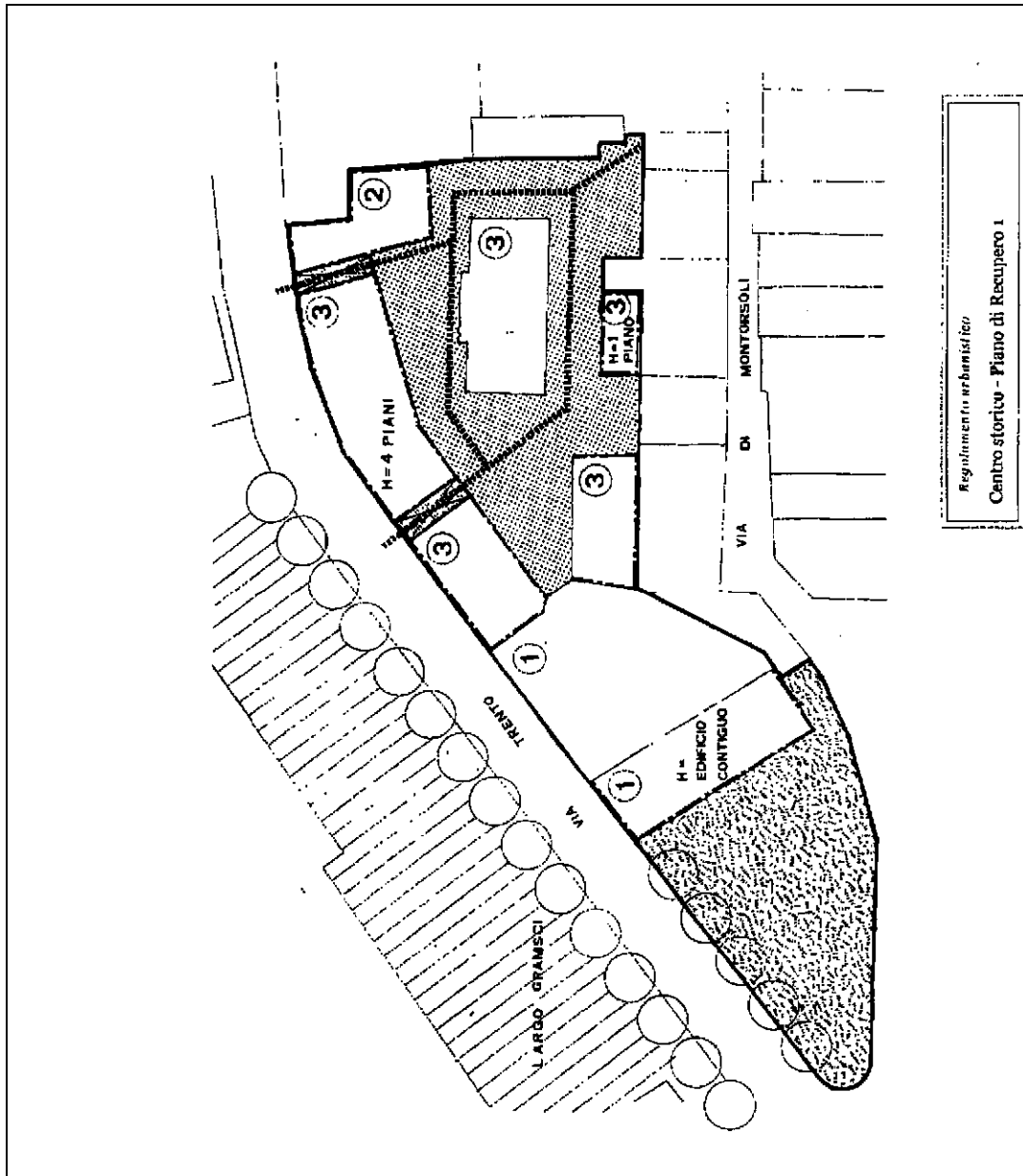
Nuova costruzione a Staggia Senese Via Romana



Scheda nr.11 per l'attuazione degli interventi nei centri storici

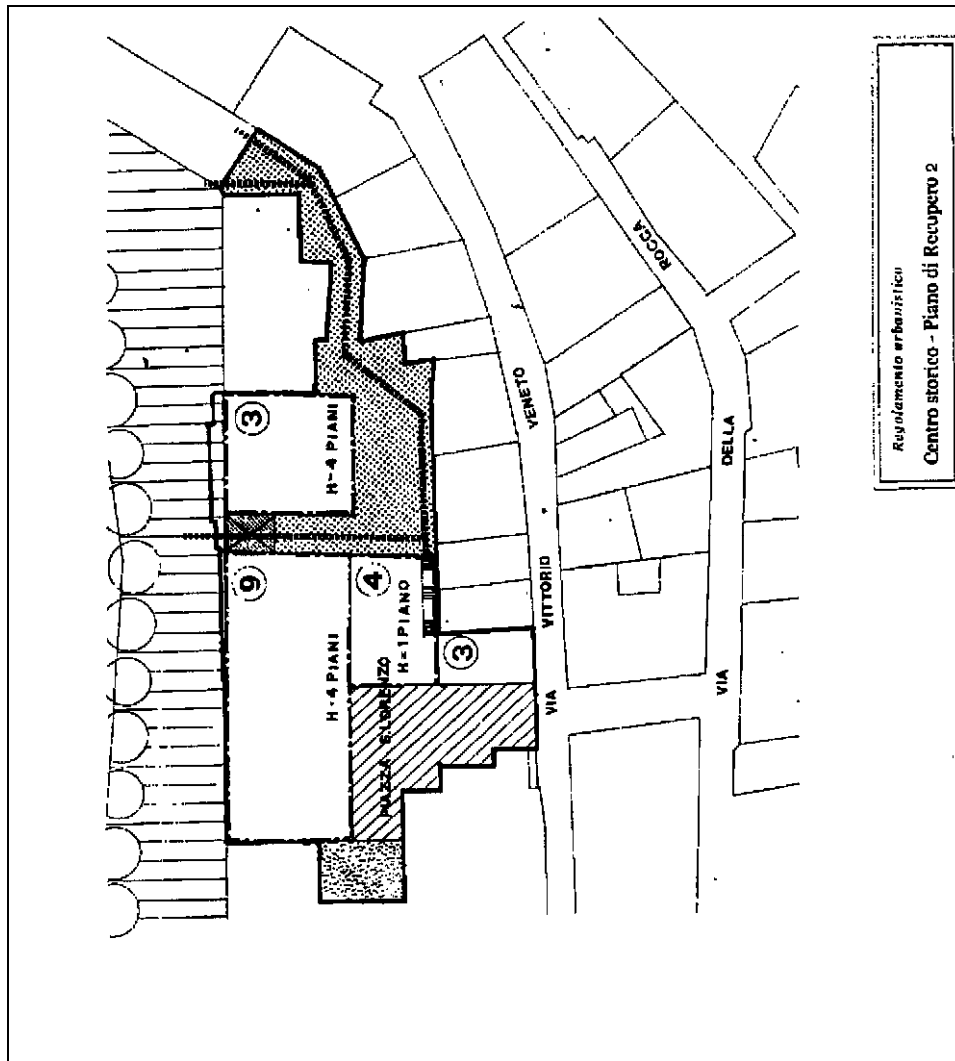


Piano di recupero Via Trento



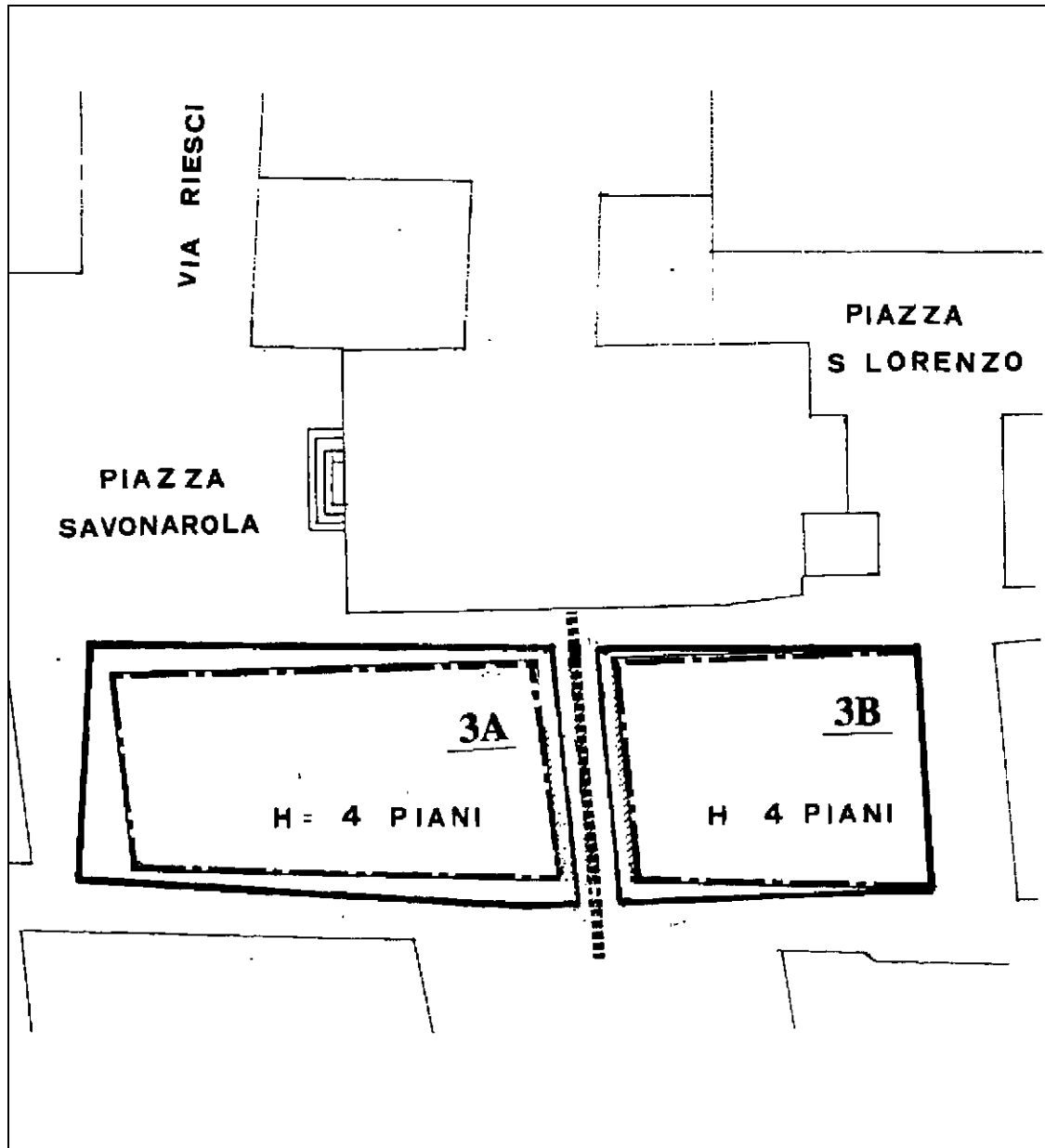


Piano di recupero Via Vittorio Veneto



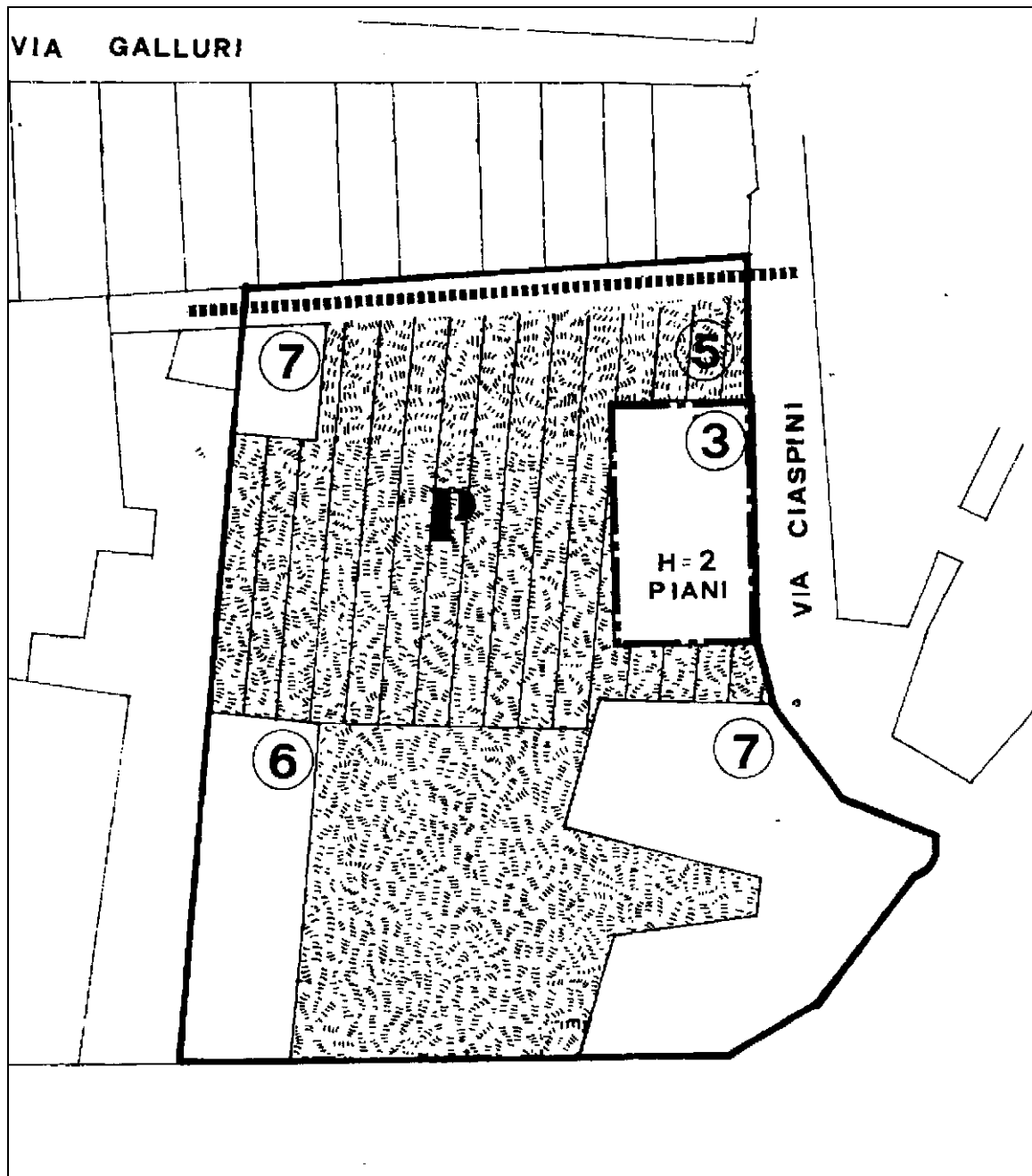


Piano di recupero p.zza Savonarola



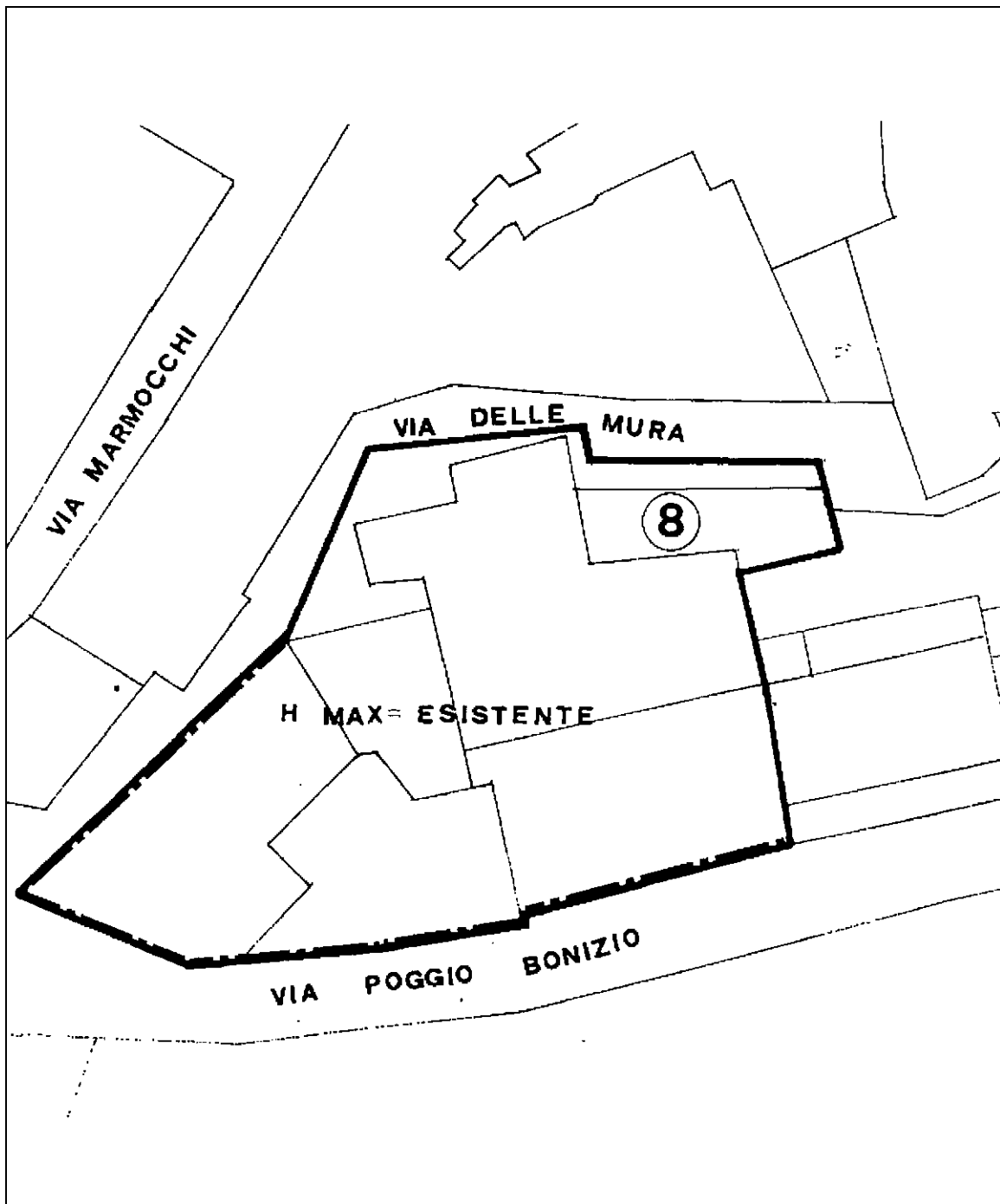


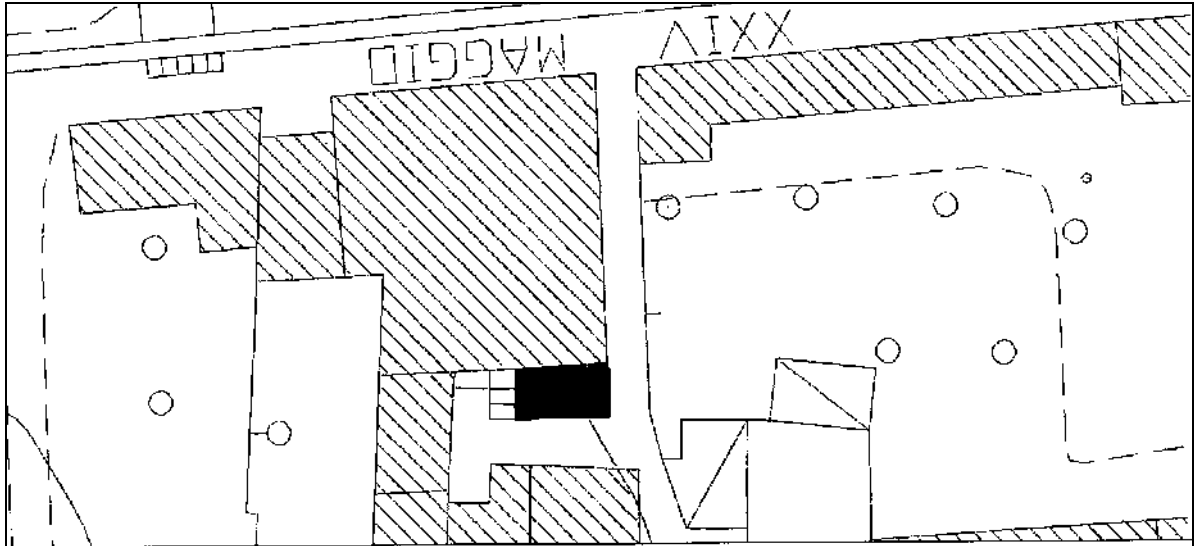
Intervento di recupero in Via Ciaspini





Intervento di recupero in Via Poggio Bonizio





Staggia Senese - Modifica copertura Via XXIV maggio

SITUAZIONE ESISTENTE

colmo della falda
edificio confinante

Edificio
interessato

rinna muraria

Strada stretta

Colmo esistente
INVARIATO

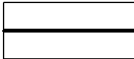
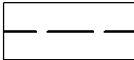
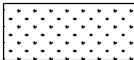

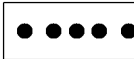
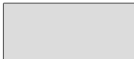
Aumento
del volume
RICHIESTO

SOLUZIONE
PROPOSTA



4. Zone di espansione C1

Articolo 30

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Casalino

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona a margine di una espansione residenziale in corso di completamento. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modesta consistenza, in gran parte di recente costruzione. L'intervento dovrà riferirsi al tessuto edilizio esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 4.090 Superficie fondiaria mq. 3.450 Superficie utile massima mq. 263 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

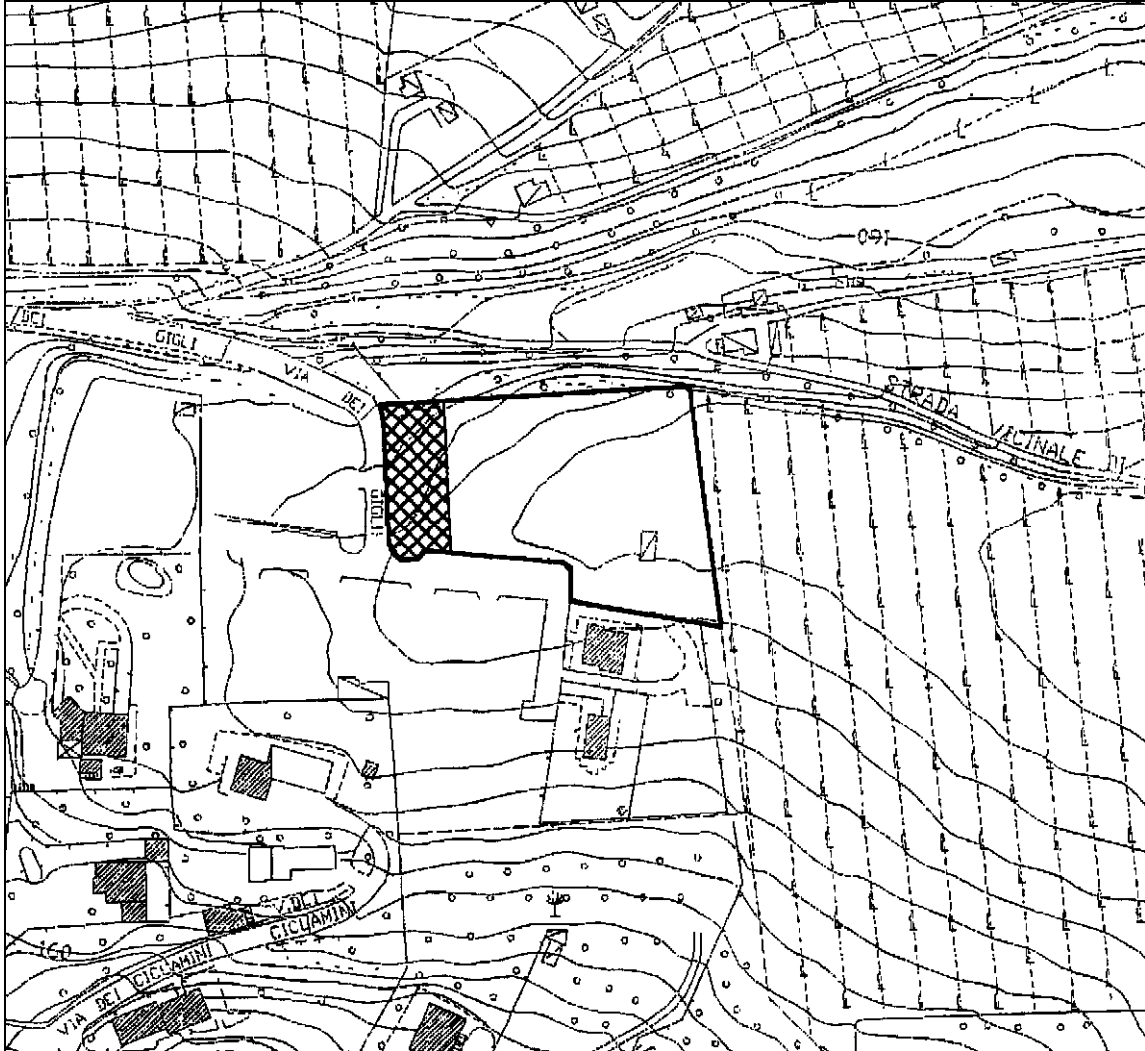
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per 10 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Casalino



Scheda nr.42 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Mocarello 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona inclusa nell'edificato, fra l'abitato della zona residenziale di Mocarello e il complesso della fornace. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modeste dimensioni, in gran parte in linea o isolati. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con alcuni edifici che dovranno essere inseriti nel tessuto edificato in modo da presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio, seppur migliorandone gli aspetti architettonici e qualitativi.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 14.000 Superficie fondiaria mq. 4.600 Superficie utile massima mq. 788 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità, degli ampliamenti stradali previsti, per parcheggio e verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

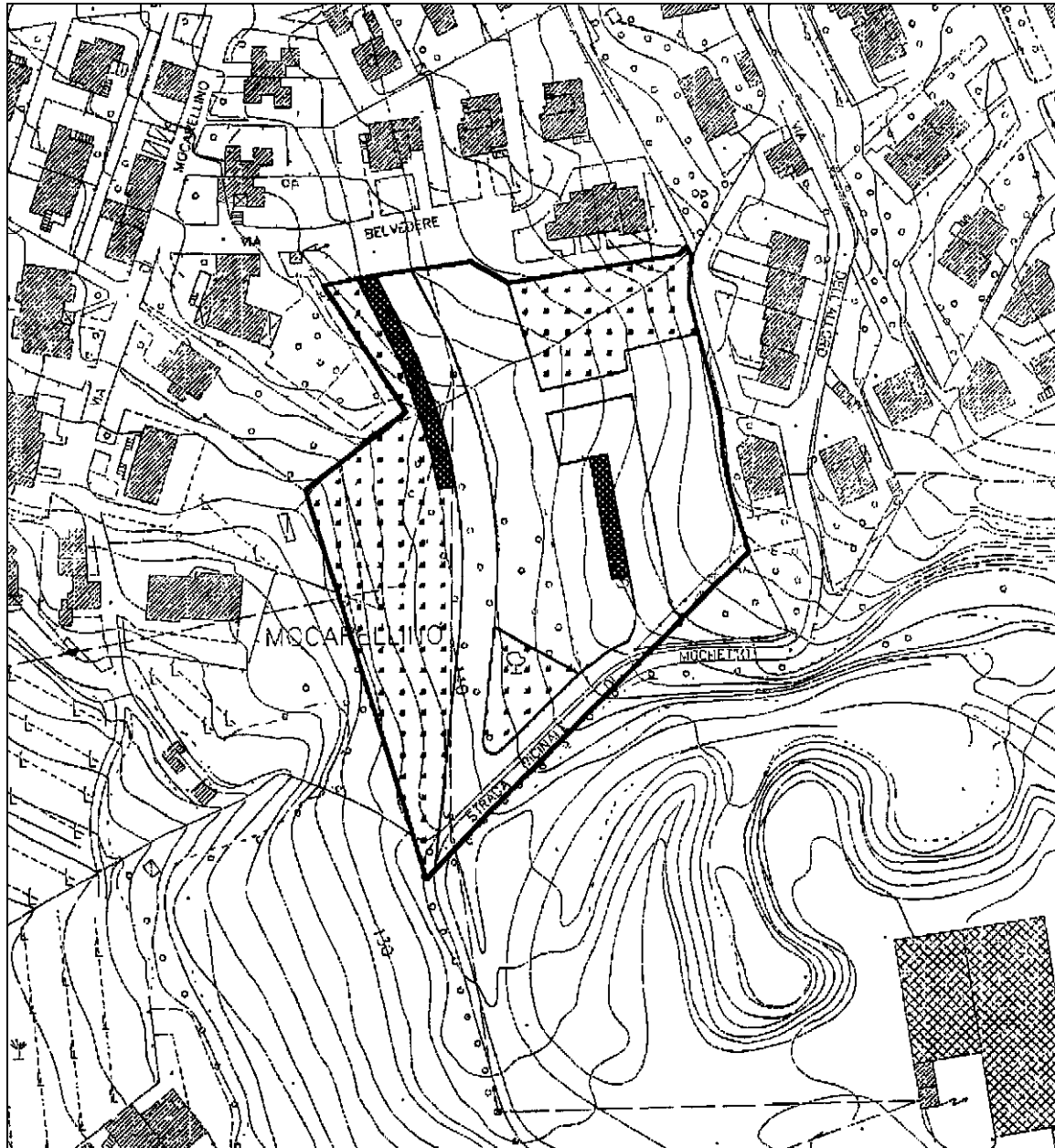
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto ed il giardino pubblico.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Mocarello 1



Scheda nr.43 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Staggia Senese 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine ovest dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema edificato e con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 31.650 Superficie fondiaria mq. 19.500 Superficie utile massima mq. 1.913 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità di circonvallazione, di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 50 posti auto ed il giardino pubblico.

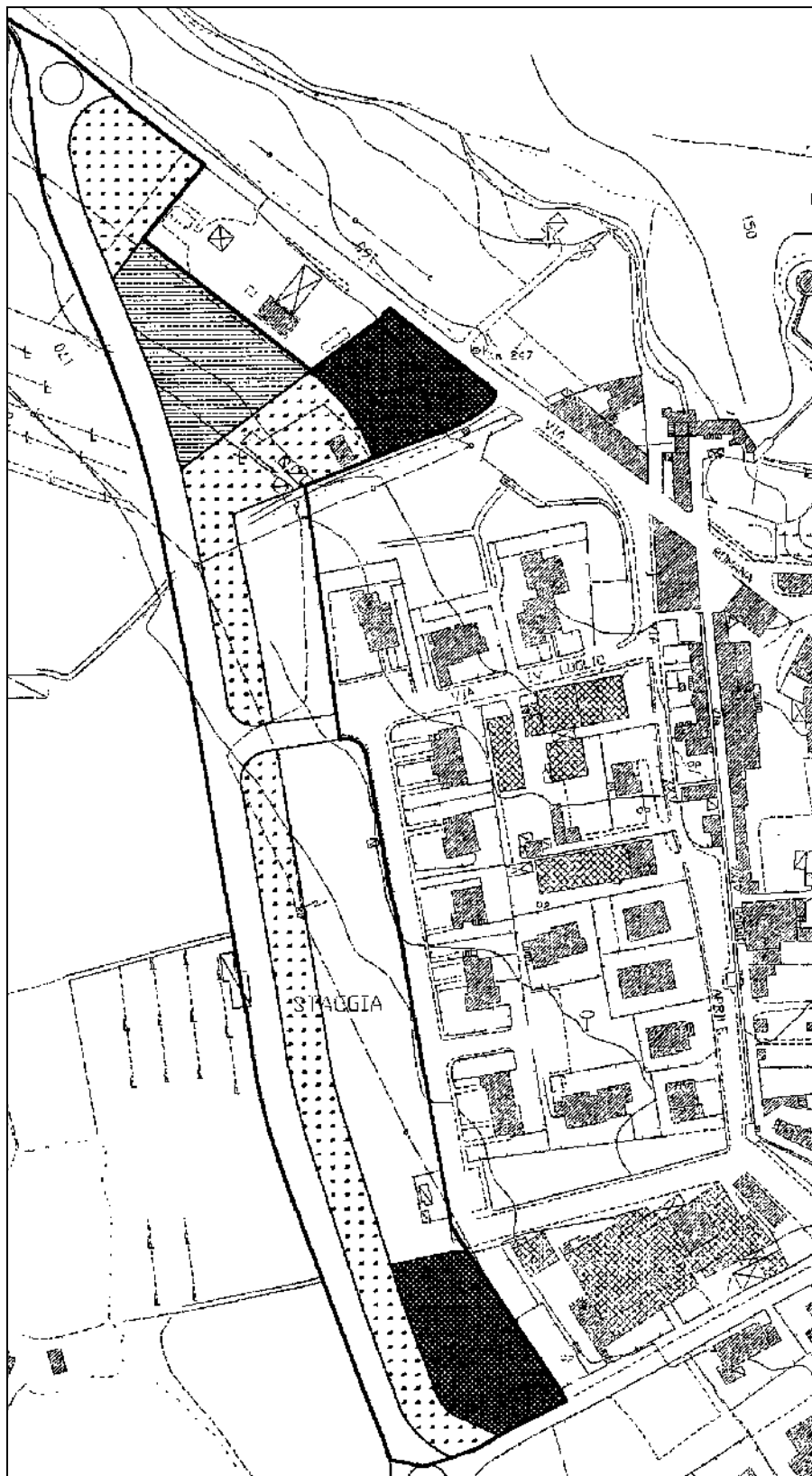
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada. La consistenza prevista include quella di eventuali costruzioni esistenti, da demolire.



Staggia Senese 1



Scheda nr.44 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Staggia Senese 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente, utilizzando un vuoto all'interno del tessuto, in zona attualmente di margine. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 3.250 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 870 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed il giardino pubblico.

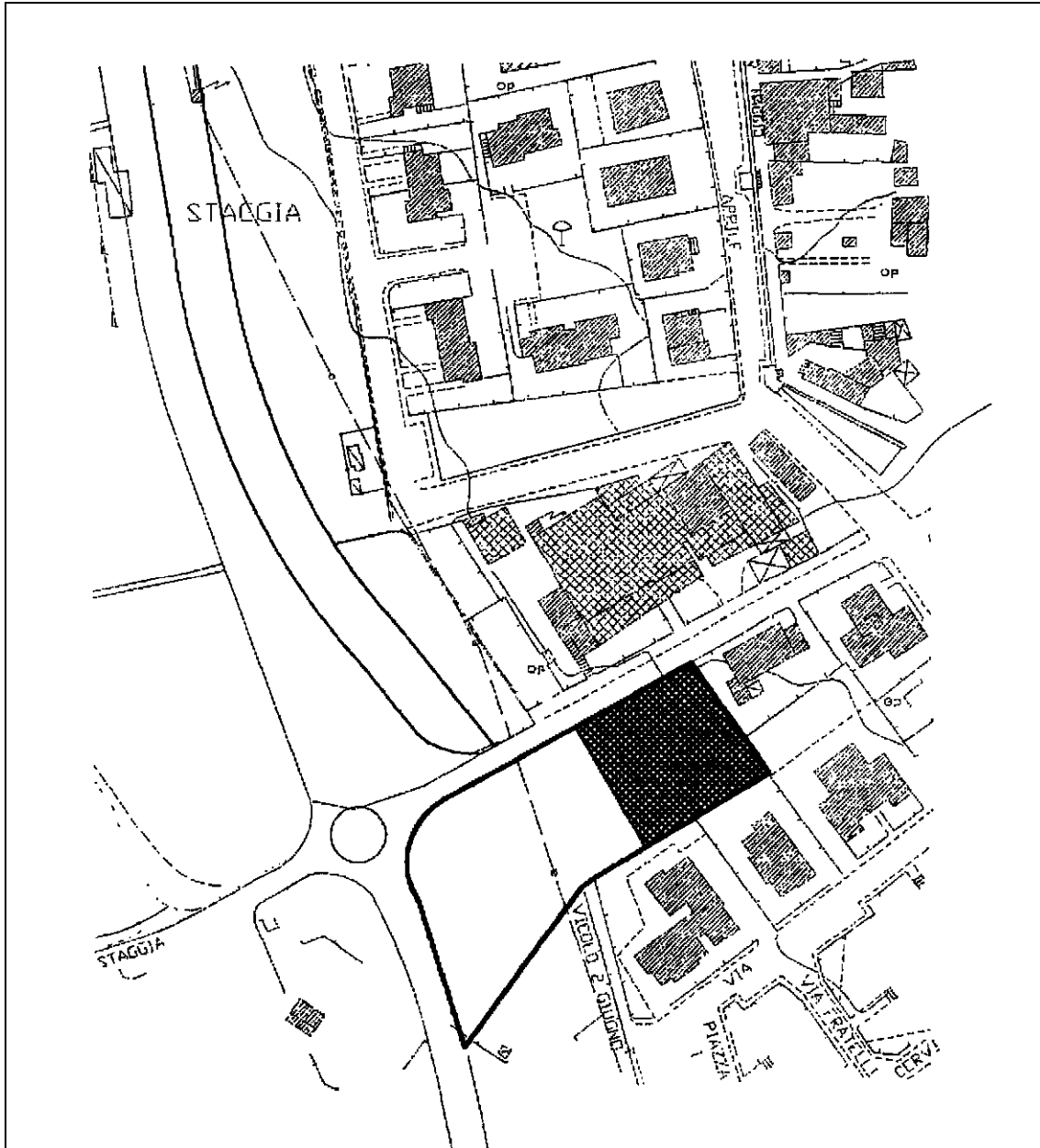
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada.



Staggia Senese 2



Scheda nr.45 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Loc. Malerbi

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine della zona collinare di completamento Malerbi Casalino, lungo la nuova viabilità di recente realizzazione. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.080 Superficie fondiaria mq. 900 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto ed il giardino pubblico.

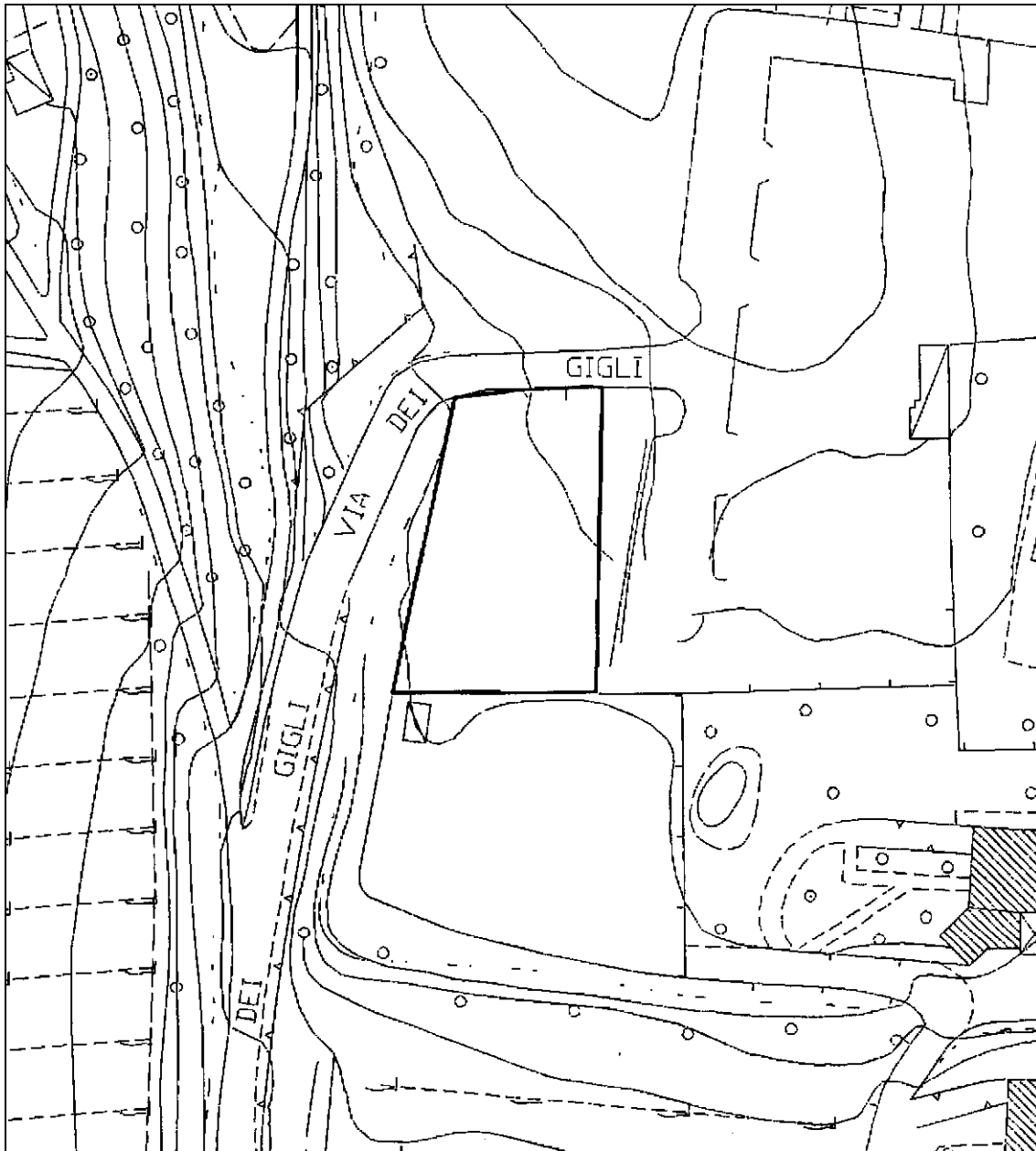
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Malerbi





Loc. Calcinaia

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è all'interno di una zona già completamente edificata, ai piedi del colle della Fortezza. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 650 Superficie fondiaria mq. 500 Superficie utile massima mq. 160 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il prolungamento della viabilità di accesso.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di accesso ed inversione di marcia.

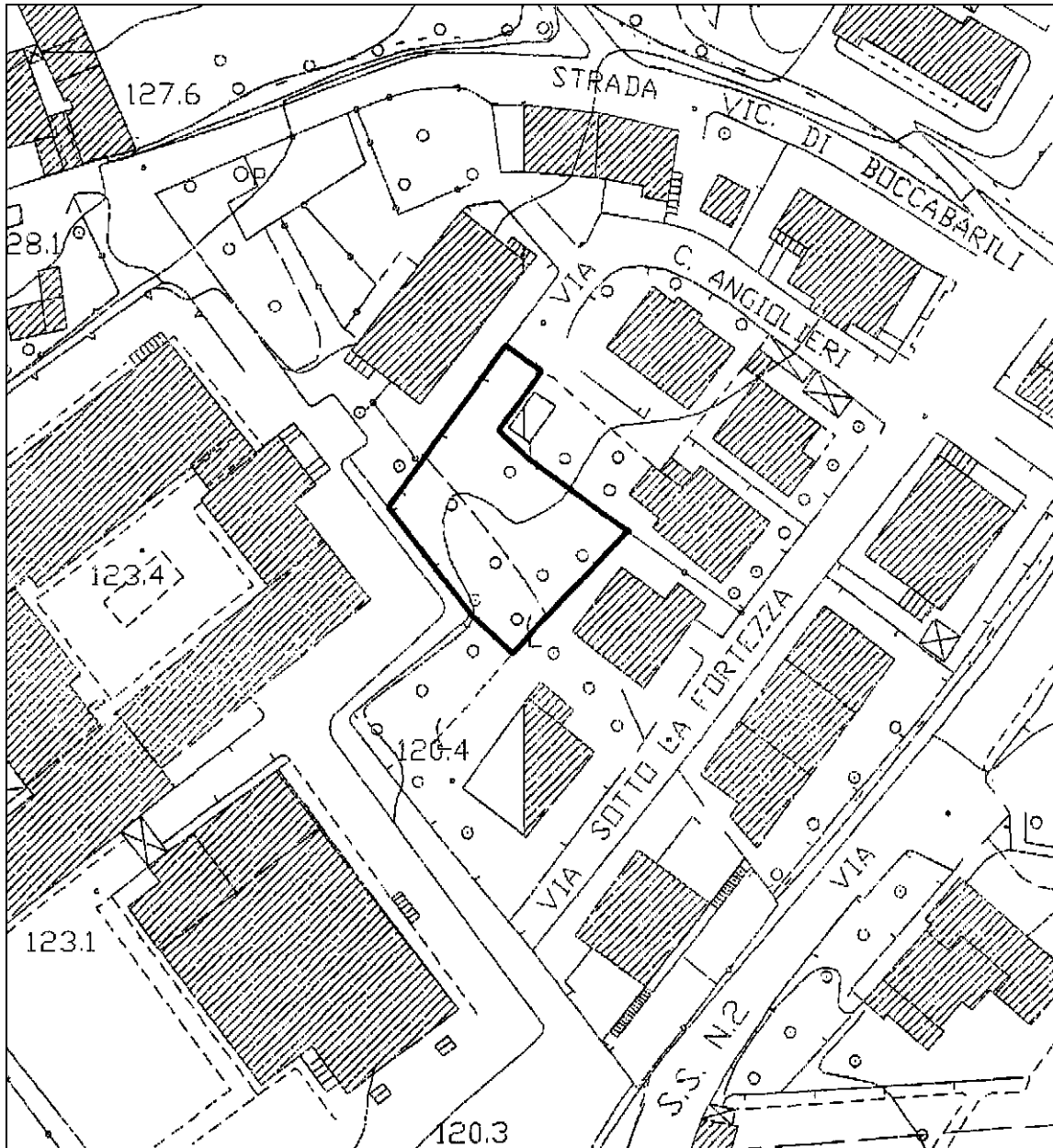
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Calcinaia





Mocarello 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata a margine della zona collinare di completamento lungo la via di Mocarello. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 880 Superficie fondiaria mq. 700 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

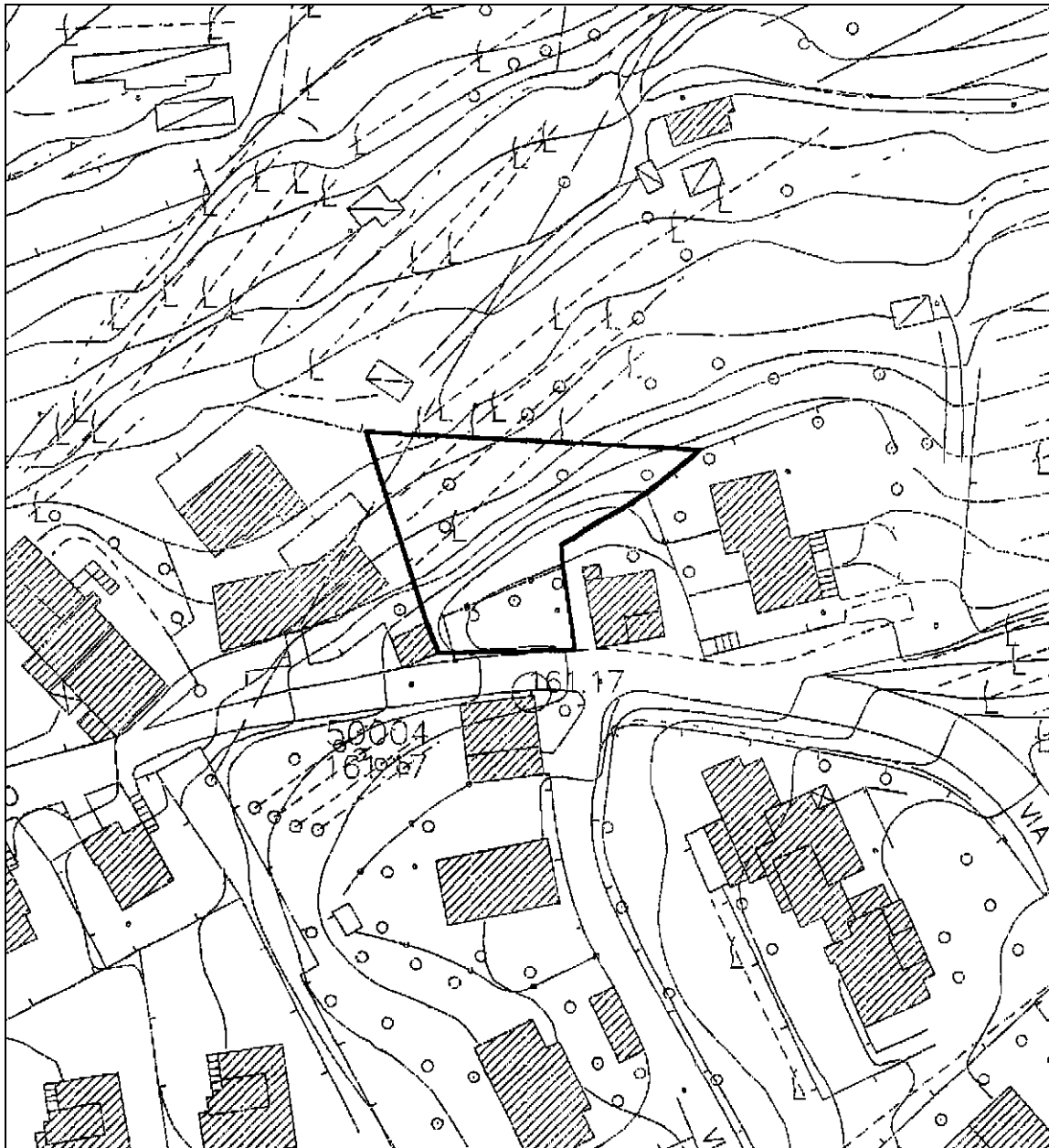
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Mocarello 2



Scheda nr.48 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Le Lame

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato del piccolo nucleo delle Lame, sulla strada che segna il confine con il comune di Barberino Val d'Elsa. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici sparsi allineati sul bordo viario, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di compattare l'edificazione esistente. Il nuovo edificio sarà servito dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. e Superficie fondiaria mq. 950 Superficie utile massima mq. 180 Piani utili nr.2.

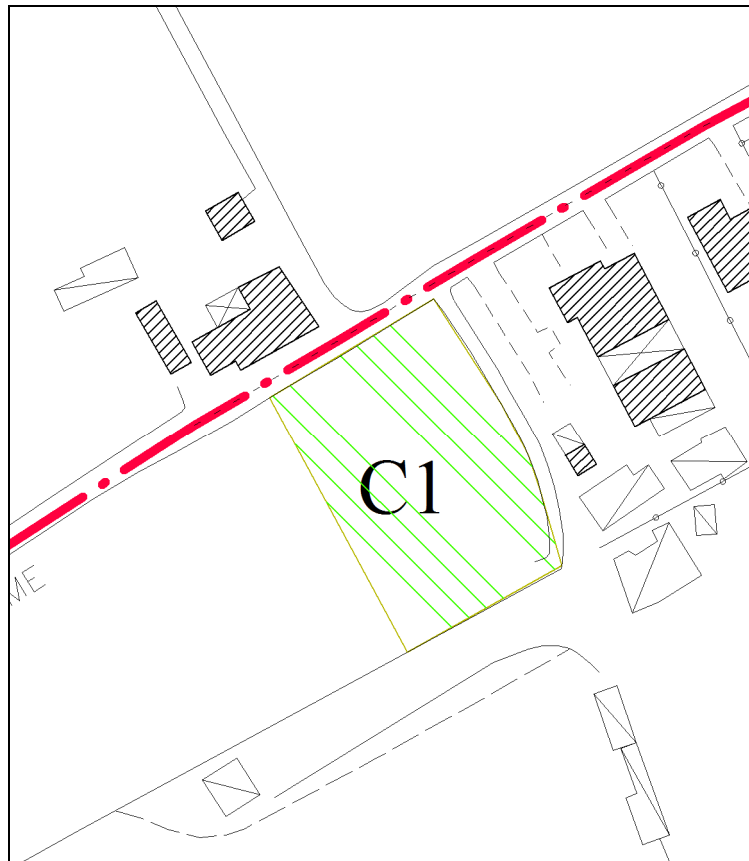
Cessione aree: Non è prevista la cessione di aree.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.





Bellavista - 1

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento, di proprietà comunale, corrisponde ad una porzione di verde pubblico prossima ad uno degli ingressi a Bellavista.

L'intervento si pone l'obiettivo di completare sul lato ovest il nuovo spazio pubblico di aggregazione e di riconoscimento formale del nucleo urbano di Bellavista che si sviluppa intorno ad una piazza centrale, dove sugli altri lati, sono previsti il nuovo centro civico - sociale e la nuova chiesa.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Commerciale e direzionale.

Consistenza: Superficie territoriale e fondiaria mq. 1.150 ca. Superficie utile massima mq. 600 Piani utili nr. 2

Cessione aree: Trattandosi già di spazio pubblico, non è prevista nessuna cessione di aree.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione dell'insediamento compresi gli allacciamenti a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue.

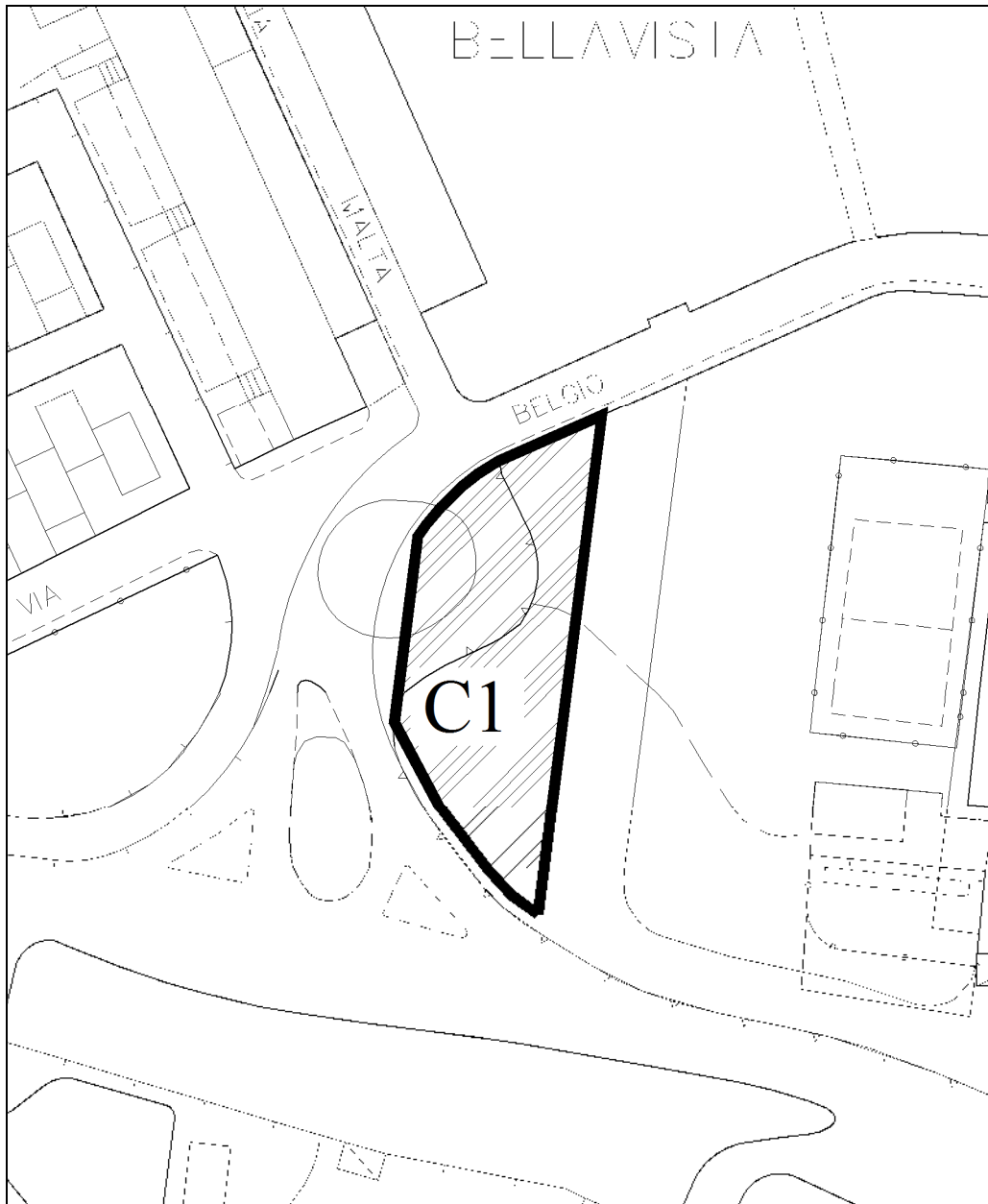
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato, sia di iniziativa pubblica che privata.

Vincoli specifici: E' richiesto l'allineamento obbligato sul fronte prospiciente la piazza pubblica.

Note: In questo comparto è esclusa la destinazione residenziale privata.



Bellavista - 1





Bellavista - 2

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento interessa un'area compresa nell'edificato di Bellavista dove attualmente è presente una schiera di manufatti accessori ad abitazioni che presentano elementi di degrado e risultano fuori scala rispetto alle tipologie ed all'impianto edilizio della zona (edifici residenziali con 2 piani f.t.).

L'intervento si pone l'obiettivo di concludere l'insediamento nell'isolato con un edificio residenziale che si allinei sui fronti esistenti rispettando le tipologie costruttive dell'isolato compreso tra Via Belgio e Via Austria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Residenziale.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 900 ca. - Superficie fondiaria mq. 640 - Superficie utile massima mq. 320 - Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree relative al percorso pedonale, della larghezza di mt. 3, per realizzare un collegamento tra due spazi pubblici all'interno dell'isolato ed allo spazio da destinare a parcheggio sulla Via Austria della profondità di almeno mt. 5,50. Le aree sono rappresentate nella scheda planimetrica seguente, salva la loro esatta definizione in sede esecutiva.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: adeguamento viabilità esistente, allacciamento a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue. Dovranno essere realizzati il percorso pedonale pubblico ed il parcheggio su Via Austria per almeno n. 5 posti auto.

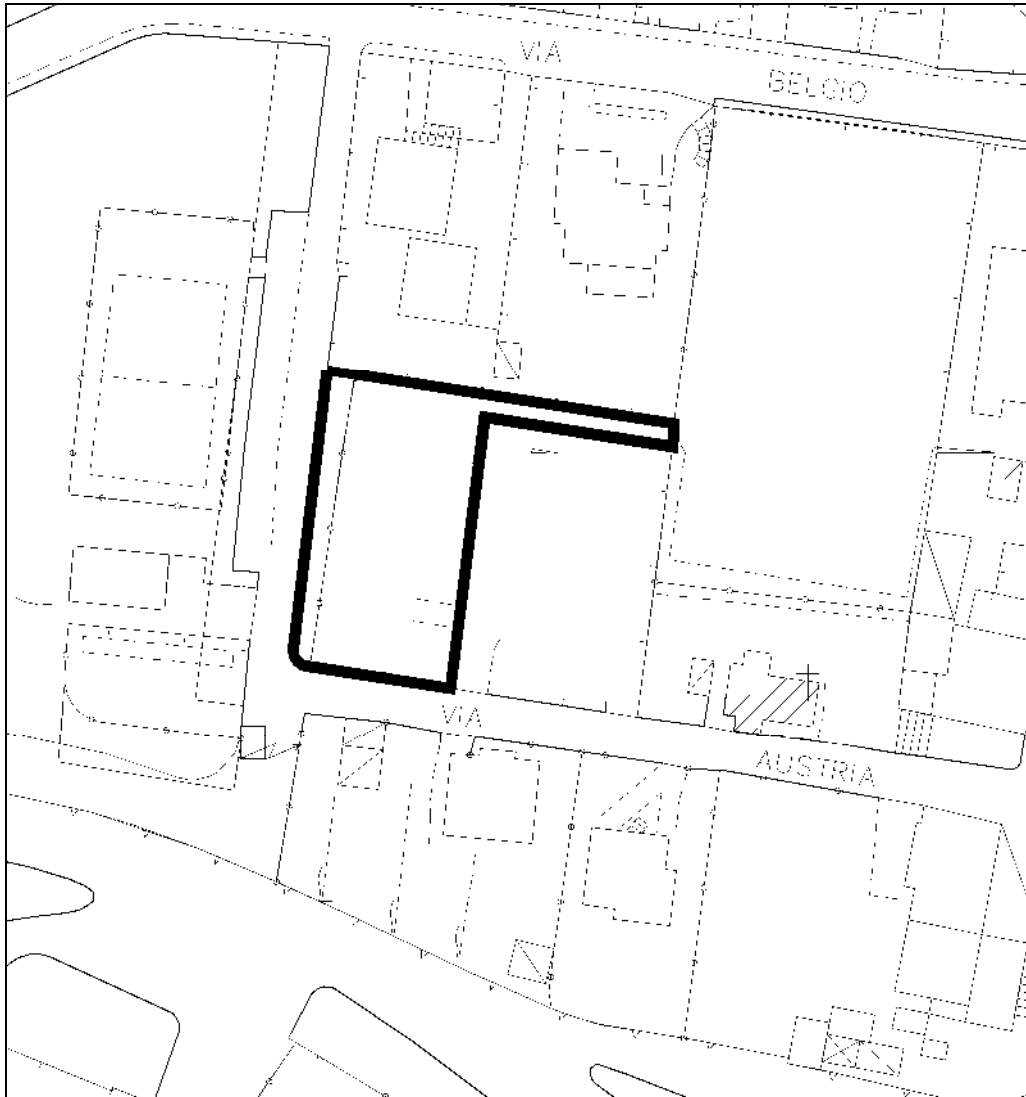
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche rappresentate nella scheda planimetrica. Nel caso in cui si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà preliminarmente predisporre un piano attuativo ai sensi del capo IV della Legge Regionale 1/2005.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme d'incremento della Superficie Utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 30 c. 8 delle N.T.A., per cui la consistenza prevista resta fissata nella misura sopra indicata.



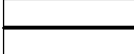
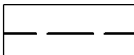
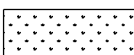



Bellavista - 2





5. Zone per servizi D3

Articolo 35

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Drove – Campomaggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Campomaggio, nella zona di Drove. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole condizione di degrado sia architettonico strutturale che ambientale. L'intervento si pone l'obiettivo di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere terziario e di servizio. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D3.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 12.350 . Si fa riferimento all'articolo 35 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Data la zona in cui si trova l'intervento non appare necessario il rispetto di quanto prescritto dall'articolo 35 in merito alla cessione delle aree per urbanizzazione pubblica, per cui si dovrà prevedere la monetizzazione di una superficie corrispondente.

Opere di urbanizzazione primaria: Nessuna.

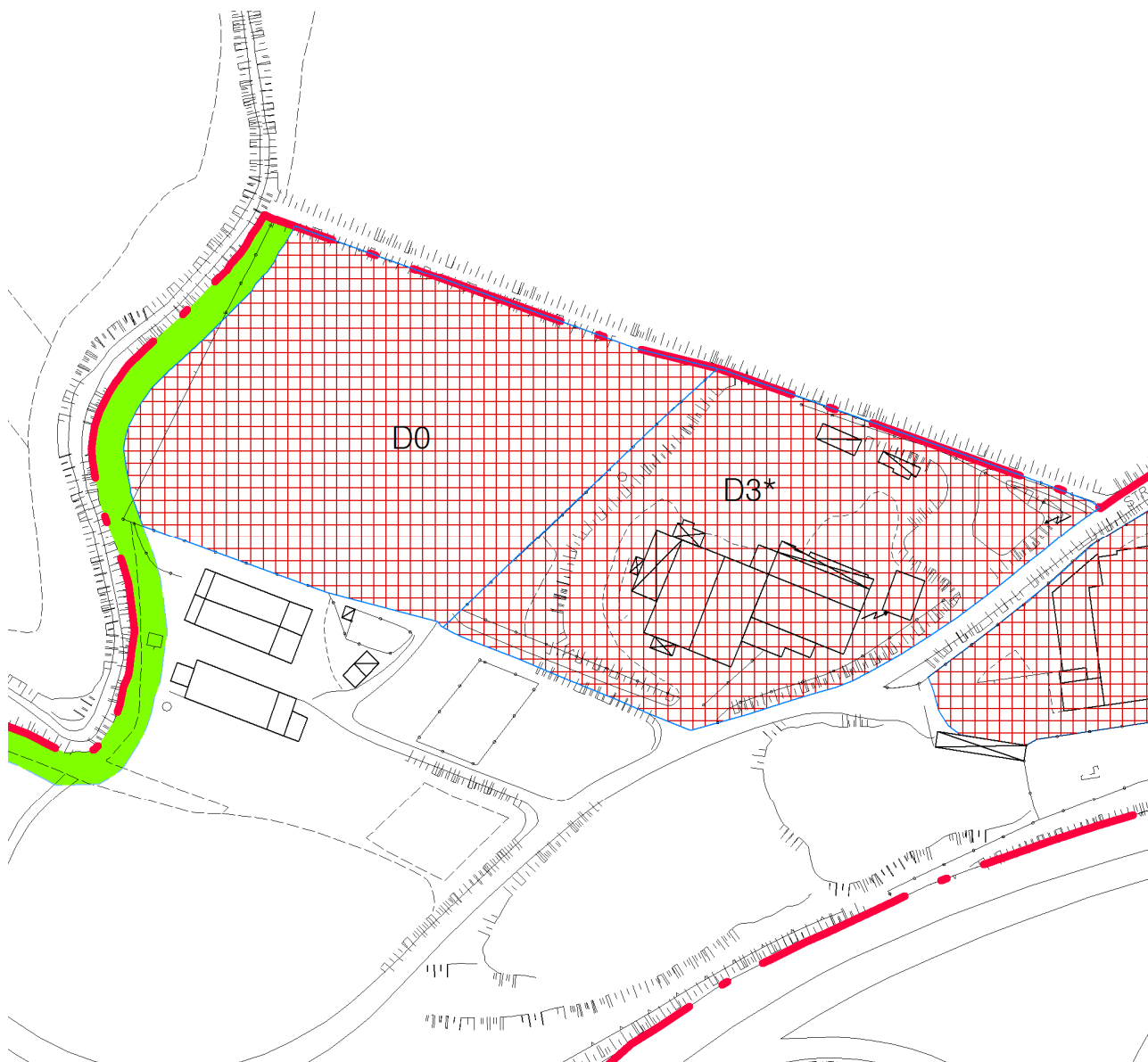
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro, con copertura inclinata e finiture tradizionali, escludendo facciate vetrate. Eventuali corti dovranno essere principalmente destinate a verde alberato. Sul perimetro del comparto dovrà essere posizionato verde con alberature di alto fusto ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nella parte più bassa del comparto ed interrati per quanto possibile.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere alloggio.



Drove – Campomaggio

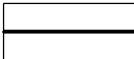
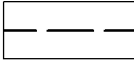
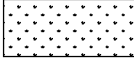

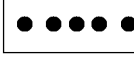



Scheda nr.52 per l'attuazione degli interventi nelle zone per servizi D3



6. Zone di sostituzione D5

Articolo 37

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Coniano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Coniano. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole stato di degrado architettonico, strutturale e ambientale. L'intervento si propone di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere residenziale. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 22.800. La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: nessuna. Nelle aree perimetrali indicate con apposito retino nell'estratto planimetrico, sarà realizzata una sistemazione ambientale con zone boscate ed alberate con essenze autoctone che resteranno, comunque, non edificate.

Opere di urbanizzazione primaria: Non sarà da realizzare alcuna opera di urbanizzazione.

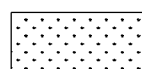
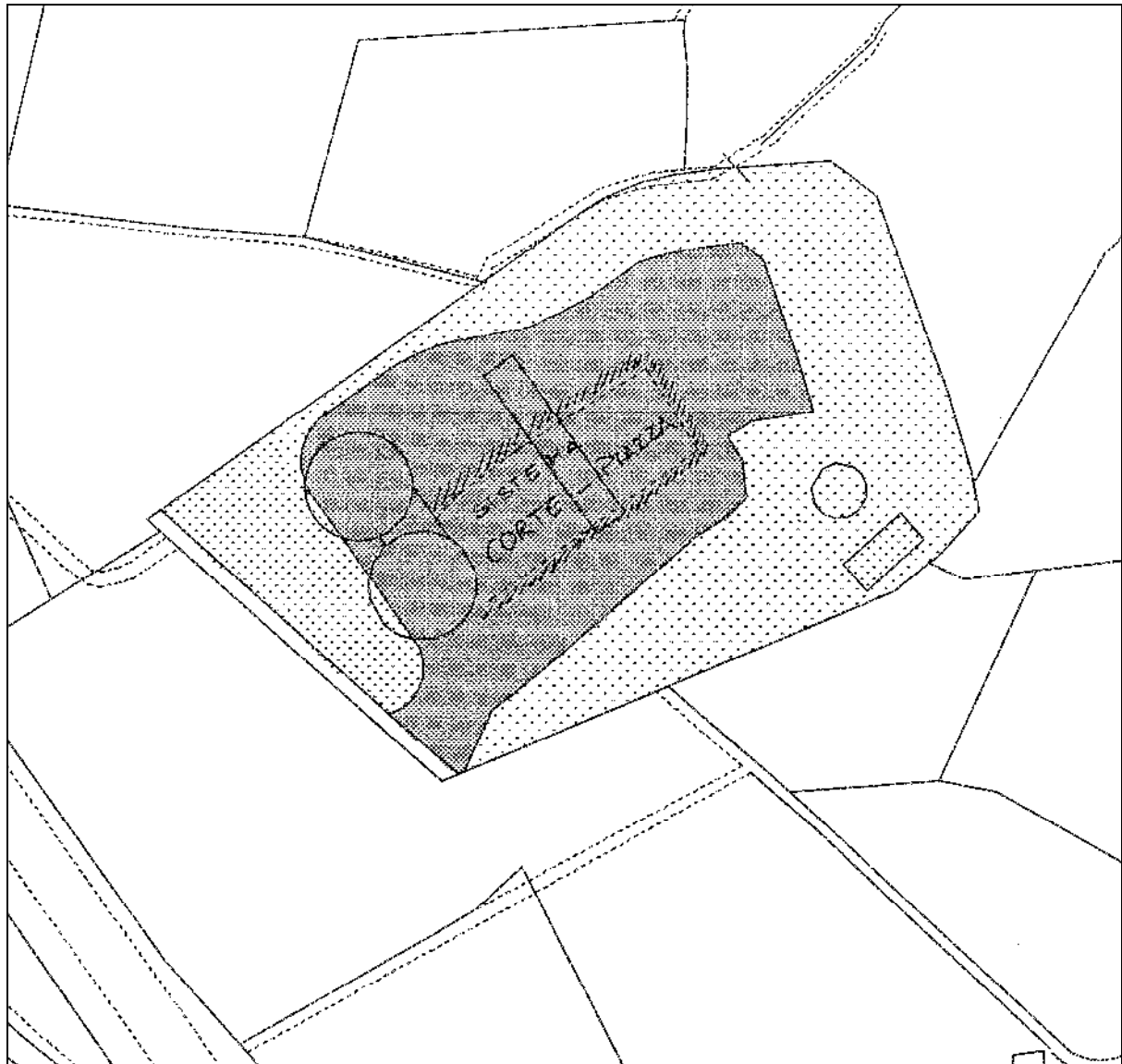
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro intorno ad un sistema corte-piazza lastricato; le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale del luogo. Le aree a verde di pertinenza esclusiva della abitazioni dovranno prevedere essenze arboree locali. Sul perimetro del comparto è prevista una fascia destinata a verde con essenze arboree locali ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nelle aree di pertinenza ed interrati per quanto possibile. Una porzione delle aree a verde privato potrà essere destinata a servizi collettivi del nuovo comparto edilizio. (es. piscina)

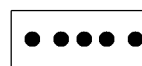
Note: Sul lato del comparto prospiciente la superstrada SI-FI è prevista la realizzazione di una barriera acustica costruita da essenze arboree locali ad alto fusto.



Coniano



Fascia di rispetto paesaggistico
(area di verde alberata con essenze autoctone)



Allineamenti obbligatori



Area di pertinenza dell'intervento edilizio

Scheda nr.53 per l'attuazione degli interventi nelle zone di sostituzione D5



Pian dei Pini

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Pian dei Pini-Mutola ed è attualmente occupata da un edificio per attività produttive. L'intervento si propone di sostituire l'edificio esistente incompatibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante con un complesso edilizio a destinazione residenziale che presenti elementi architettonici più adeguate alle peculiarità paesaggistiche dell'area. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità. .

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 19.400. La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Nessuna. I boschi esistenti nella zona circostante l'intervento dovranno essere conservati e le aree indicate specificatamente nella scheda dovranno essere piantumate con essenze autoctone di medio e alto fusto, eliminando le essenze arboree ed arbustive esistenti che risultino incongrue con il contesto.

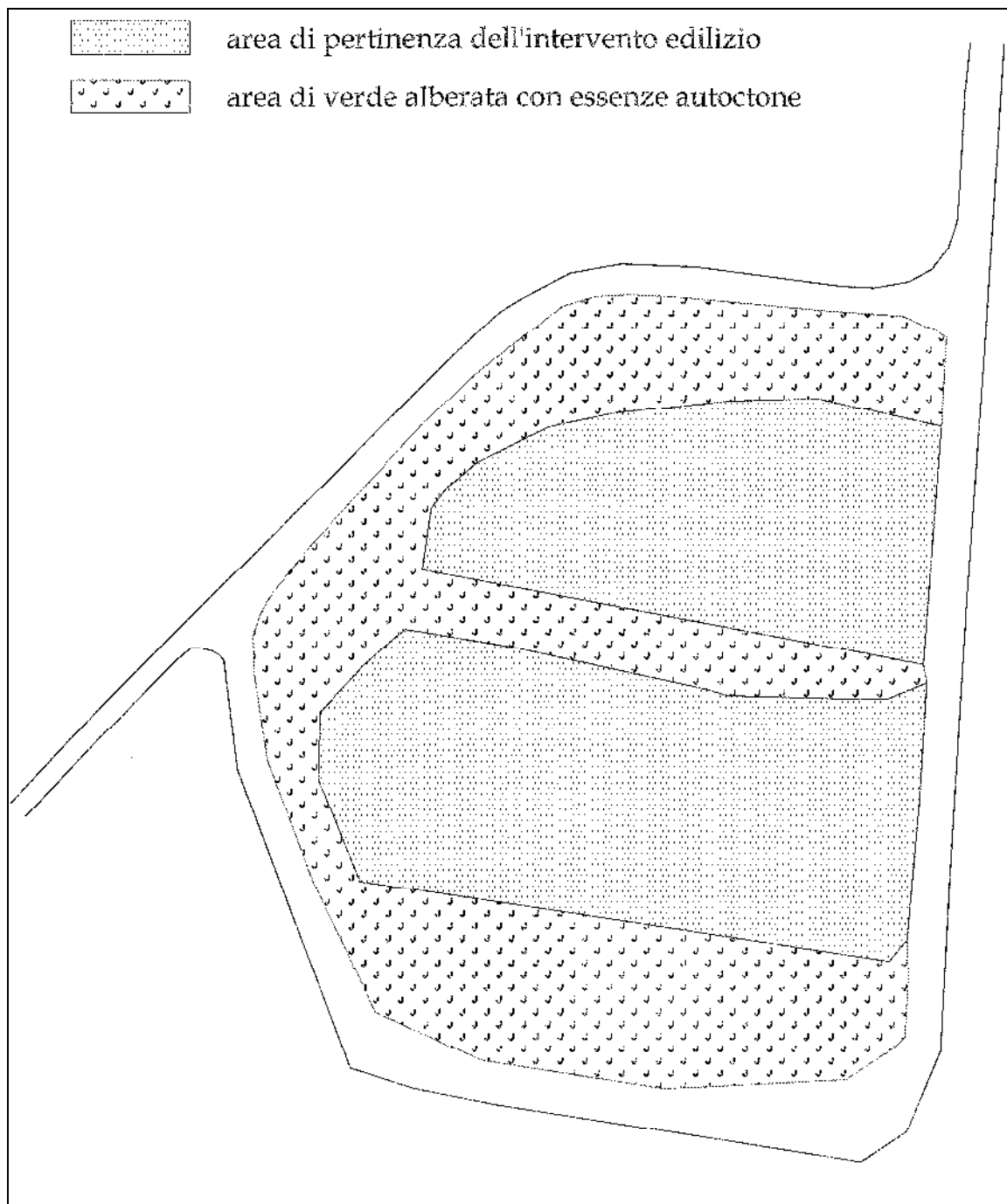
Opere di urbanizzazione primaria: La zona è da ritenersi già urbanizzata e quindi gli adeguamenti necessari saranno totalmente a carico del soggetto attuatore e non scomputabili dagli oneri dovuti

Strumento di attuazione: Intervento edilizio convenzionato diretto.

Vincoli specifici: L'edificio esistente dovrà essere completamente demolito. Il volume del nuovo complesso edilizio dovrà essere distribuito in due organismi collocati nei due piani a quote sfalsate individuati nella planimetria. I corpi di fabbrica che costituiscono i singoli organismi edilizi saranno dislocati in maniera da formare una o più corti—giardino. Le corti—giardino saranno impermeabilizzate il minimo indispensabile. Le autorimesse dovranno avere accessi in quota e , quindi, non potranno essere realizzate rampe inclinate. Non sarà consentita la realizzazione di terrazzi a sbalzo, le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale locale. La viabilità interna dovrà essere realizzata mantenendo principalmente quella esistente.



Pian dei Pini



Scheda nr.54 per l'attuazione degli interventi nelle zone di sostituzione D5



Campotatti

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è posizionata a valle della strada provinciale S.P. 130 in loc. Campotatti ed è attualmente occupata da un impianto di produzione di conglomerati bituminosi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale cantiere con un complesso residenziale di modeste dimensioni che presenti caratteristiche tipologiche più consone agli insediamenti in area extra urbana.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/'68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale MQ. 10.500 circa. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

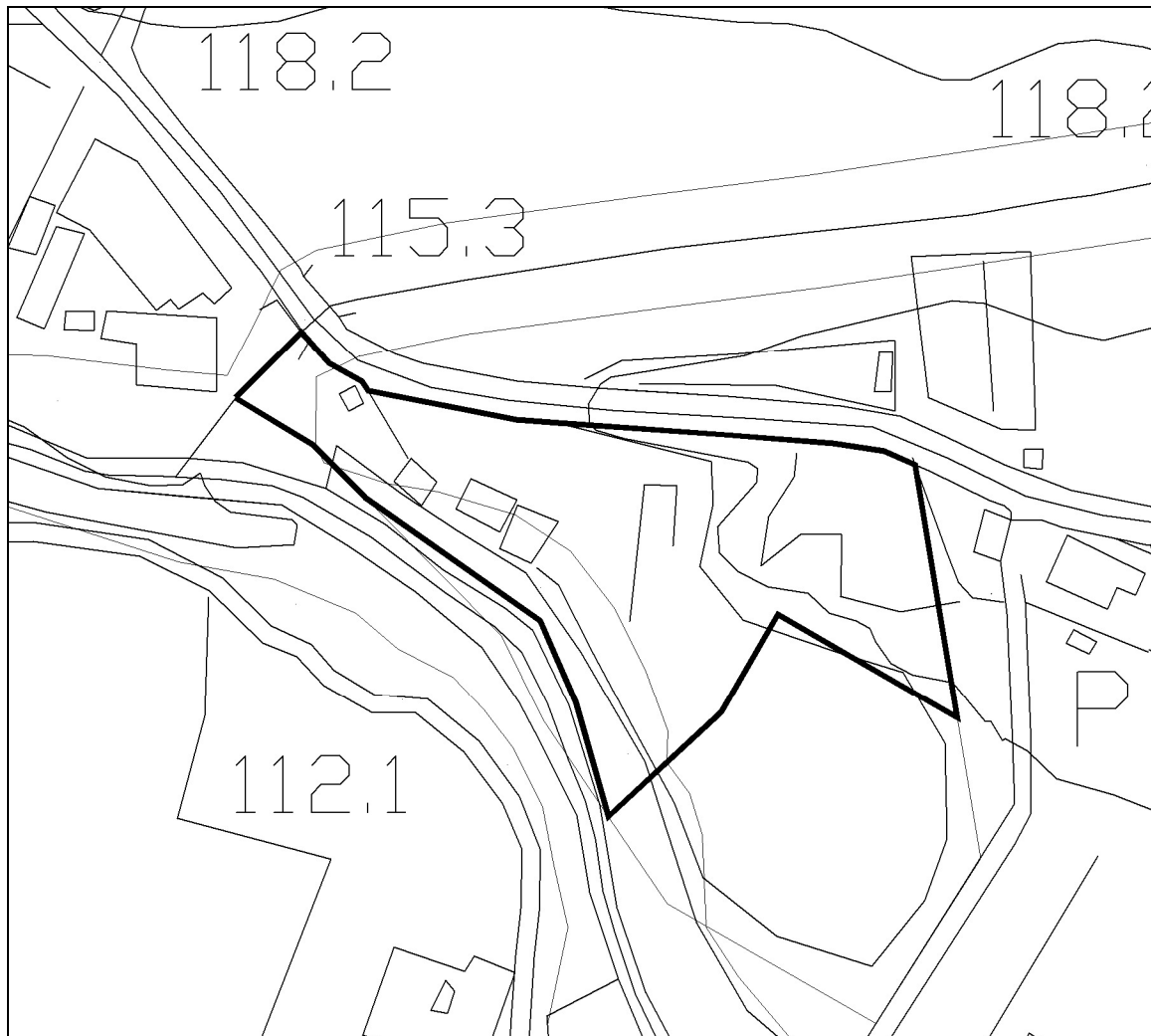
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete si configura come allacciamento a carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici ed i manufatti esistenti sul lotto. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato con un unico corpo di fabbrica secondo le caratteristiche di insediamento tipiche dell'edilizia rurale. Nelle sistemazioni esterne è richiesto il rispetto naturalistico delle aree riparie del torrente Carfini e la ricostituzione delle pendenze originarie del versante. La distanza del nuovo insediamento dal torrente Carfini dovrà rispettare anche i limiti indicati negli elaborati delle verifiche idrauliche allegate alla Relazione Geologica.



Campotatti





Anghereccia

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è situata in loc. Anghereccia in un pianoro in posizione sopraelevata rispetto all'abitato di Staggia ed è attualmente occupata da un complesso di edifici e manufatti che sono stati destinati ad attività agro-industriali e ad allevamenti intensivi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale situazione di degrado fisico, ambientale ed igienico con un complesso di carattere residenziale che presenti caratteristiche più consone agli insediamenti delle aree extra urbane.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/'68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale mq. 18.000 ca. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

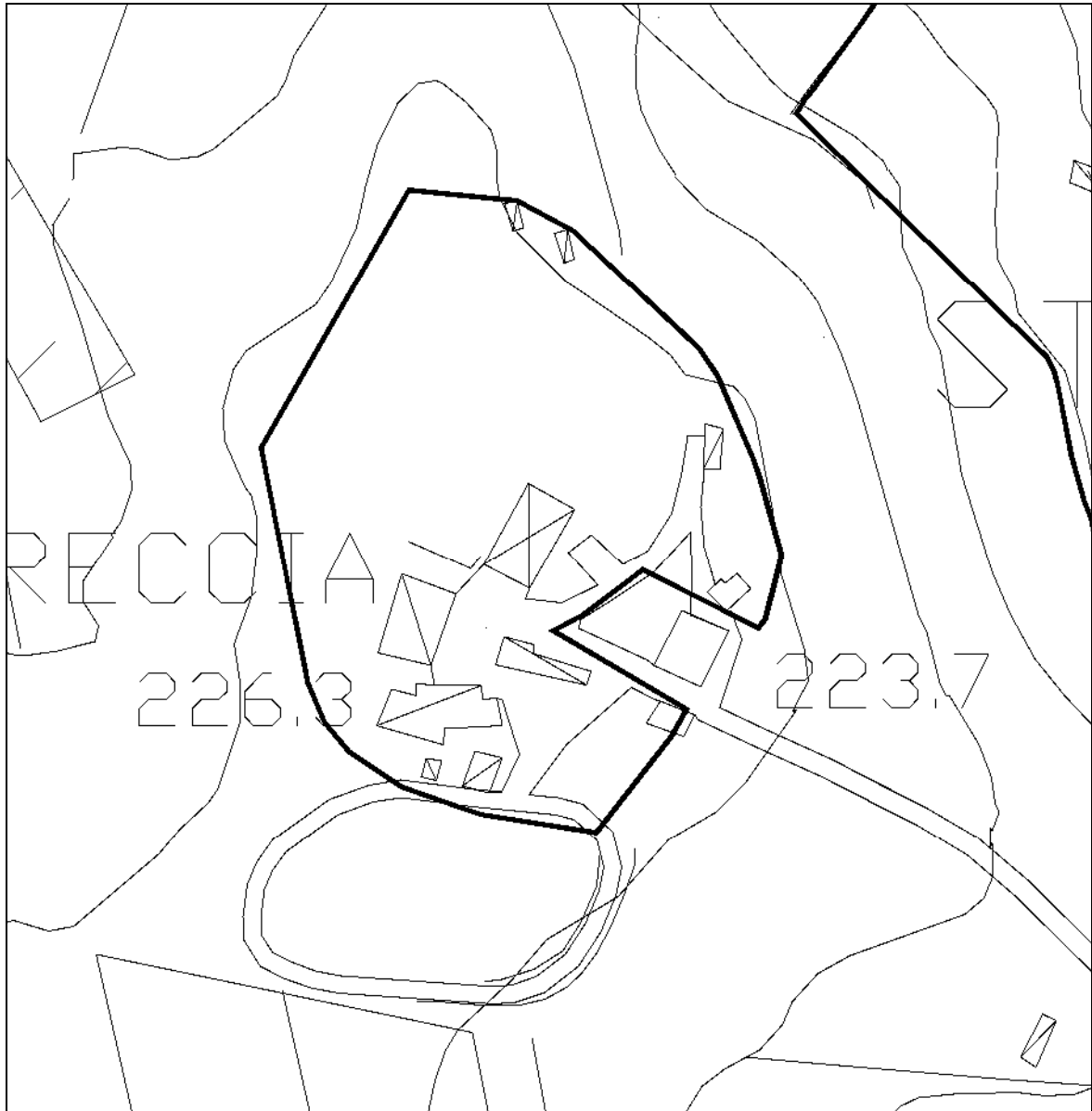
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista nessuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete ed il necessario adeguamento della strada privata restano a totale carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il nuovo complesso edilizio sarà realizzato con più corpi di fabbrica che si pongono intorno ad uno spazio pedonale tipo "corte" nella parte centrale dell'area, mentre le residue aree marginali dovranno riprendere la tessitura agraria circostante. L'insediamento dovrà richiamare elementi tipologici dell'edilizia rurale del luogo nelle forme, nei materiali e nella disposizione dei volumi. Rispetto alle sistemazioni esterne è richiesta la messa a dimora di essenze caratteristiche locali sia nelle aree di pertinenza privata che negli spazi collettivi con una netta prevalenza delle superfici permeabili rispetto alle aree pavimentate.



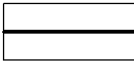
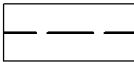
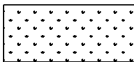

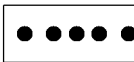

Anghereccia





7. Aree ed attrezzature turistiche D7

Articolo 39

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Le Piaggiole

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona produttiva, destinata alla produzione dei laterizi. Nell'area sono presenti edifici industriali e la stessa è stata interessata da escavazione dei materiali argillosi, senza le necessarie attenzioni ambientali, data la vicinanza con il centro abitato e la morfologia dei luoghi. Secondo le indicazioni del Piano strutturale vigente si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature esistenti ed alla loro sostituzione con nuovi edifici destinati alla attività ricettiva e di servizio.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 93.600 Superficie fondiaria mq.41.500 Superficie utile massima mq. 8.000 Piani utili nr. 3. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementata di una percentuale dell'8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del parco pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Destinazioni ammesse: Sono ammesse destinazioni turistico ricettive, secondo le definizioni delle leggi nazionali e regionali in materia di classificazione degli insediamenti turistici, attività direzionali e di servizio, sportive e ricreativo culturali. Non è ammessa la residenza, l'attività commerciale e quella produttiva.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Sugli edifici esistenti, fino alla attuazione delle presenti previsioni sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Prima della presentazione del progetto di trasformazione dovrà essere provveduto al risanamento ambientale della cava, secondo un progetto specifico da sottoporre alla approvazione della Amministrazione comunale nelle forme di legge.



Le Piaggiole



Scheda nr.58 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Foci - Strada Provinciale 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta sulla strada provinciale per S.Gimignano, ai margini della zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.150 Superficie utile massima mq. 400 Piani utili nr. 2. la superficie utile massima sopra definita è ulteriormente incrementabile di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

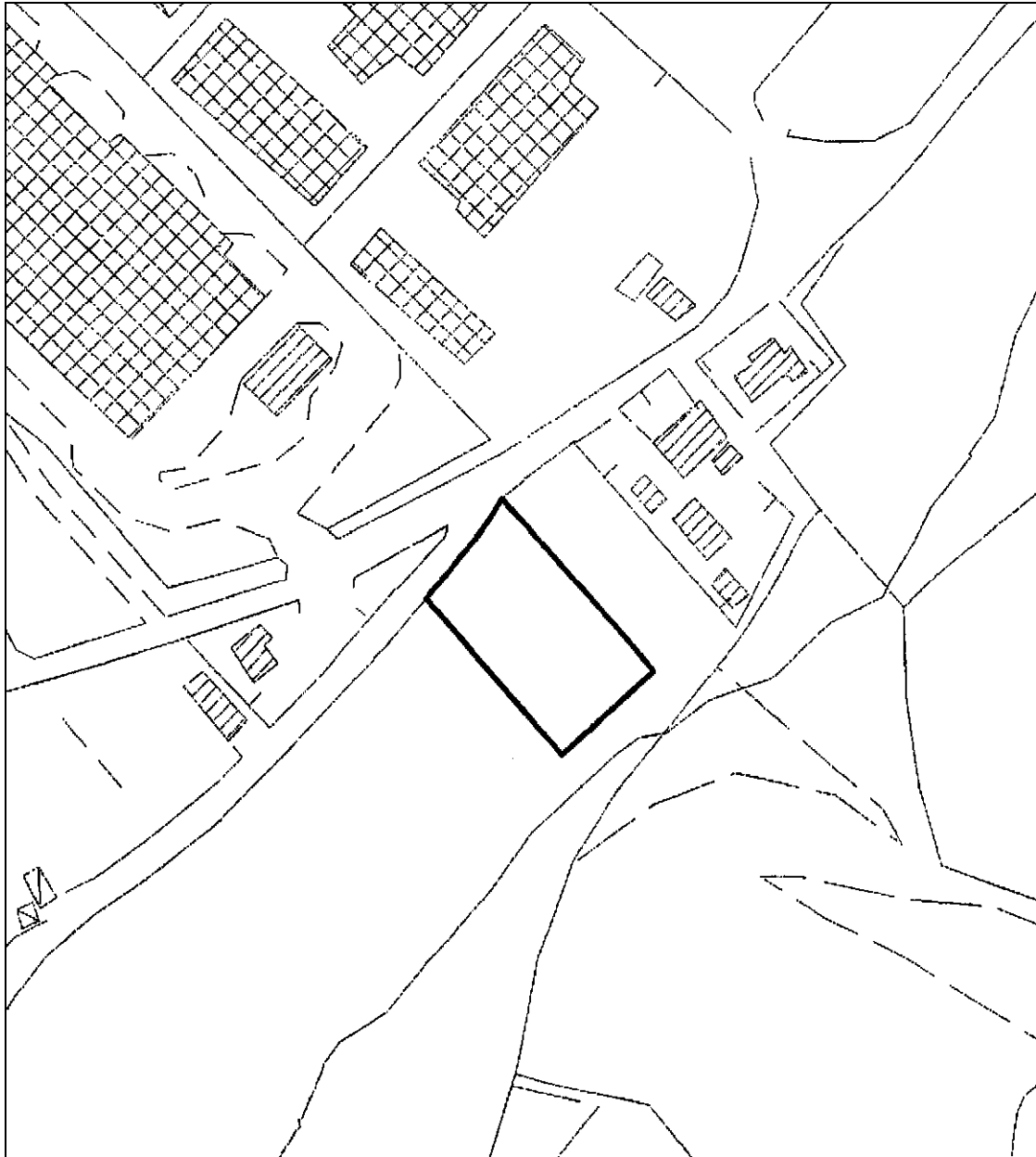
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - Strada Provinciale 1



Scheda nr.60 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Foci - Strada provinciale 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta ai margini della strada provinciale per S.Gimignano, limitrofa alla zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva e di ristorazione, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 980. Aumento massimo 50% della consistenza attuale. Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

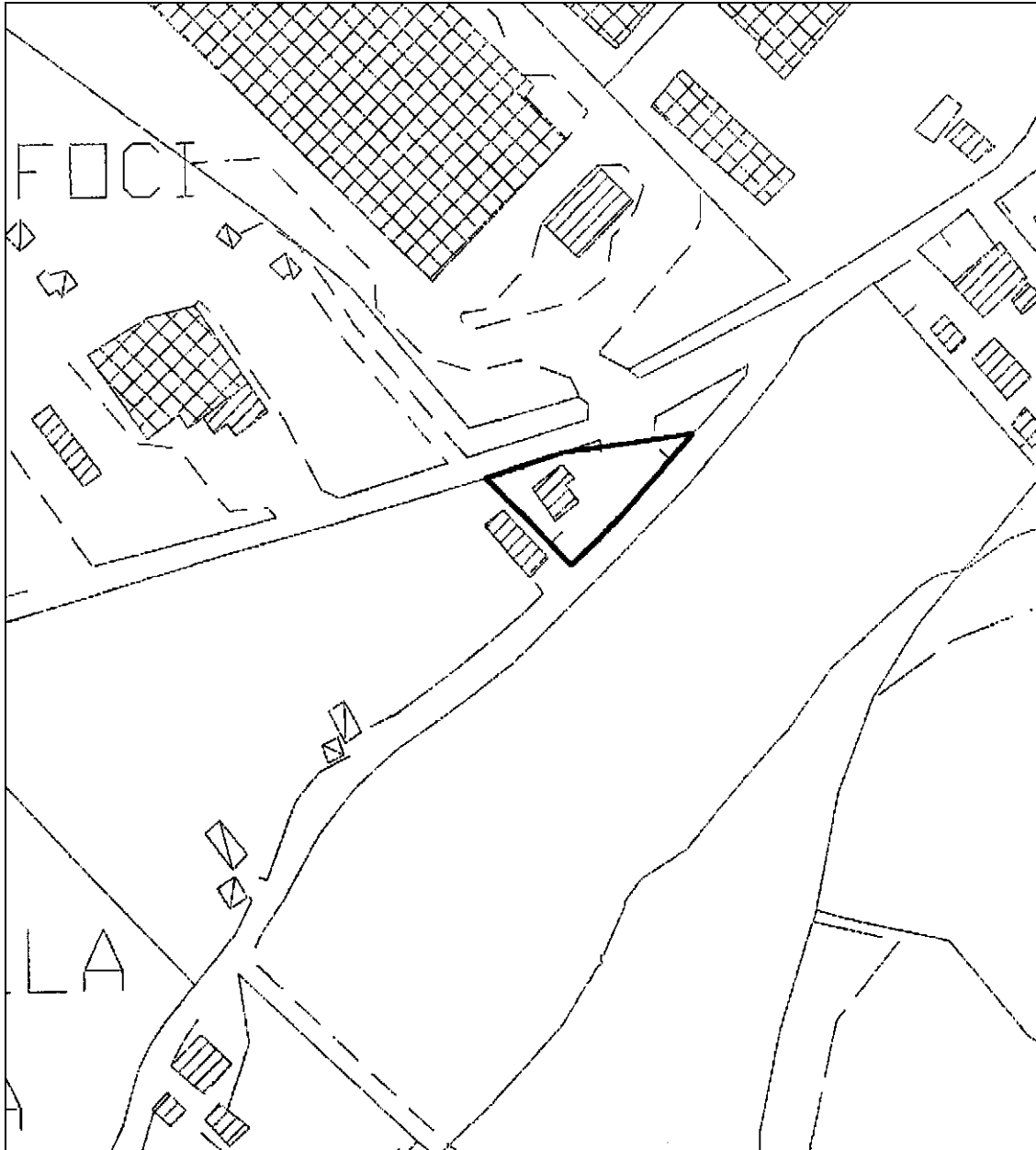
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - Strada provinciale 2





Pian dei Campi Residence (1 e 2)

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona agricola, sulla quale sono ubicati alcuni edifici di pregio, già destinati alla attività ricettiva. Nell'area oggetto di intervento sono inoltre esistenti alcuni edifici in precedenza destinati all'allevamento o a deposito, di pessima qualità ed in evidente contrasto con l'ambiente. Si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature incongrui ed alla loro sostituzione con alcuni edifici destinati alla attività ricettiva, diminuendone la qualità in relazione alla situazione generale dei luoghi e alla sopportabilità di carico urbanistico dell'area. L'intervento sarà attuabile in due diversi comparti, posti ai due lati della attuale viabilità.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Comparto 1. Superficie territoriale mq. 3.400 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Comparto 2. Superficie territoriale mq. 9.400 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

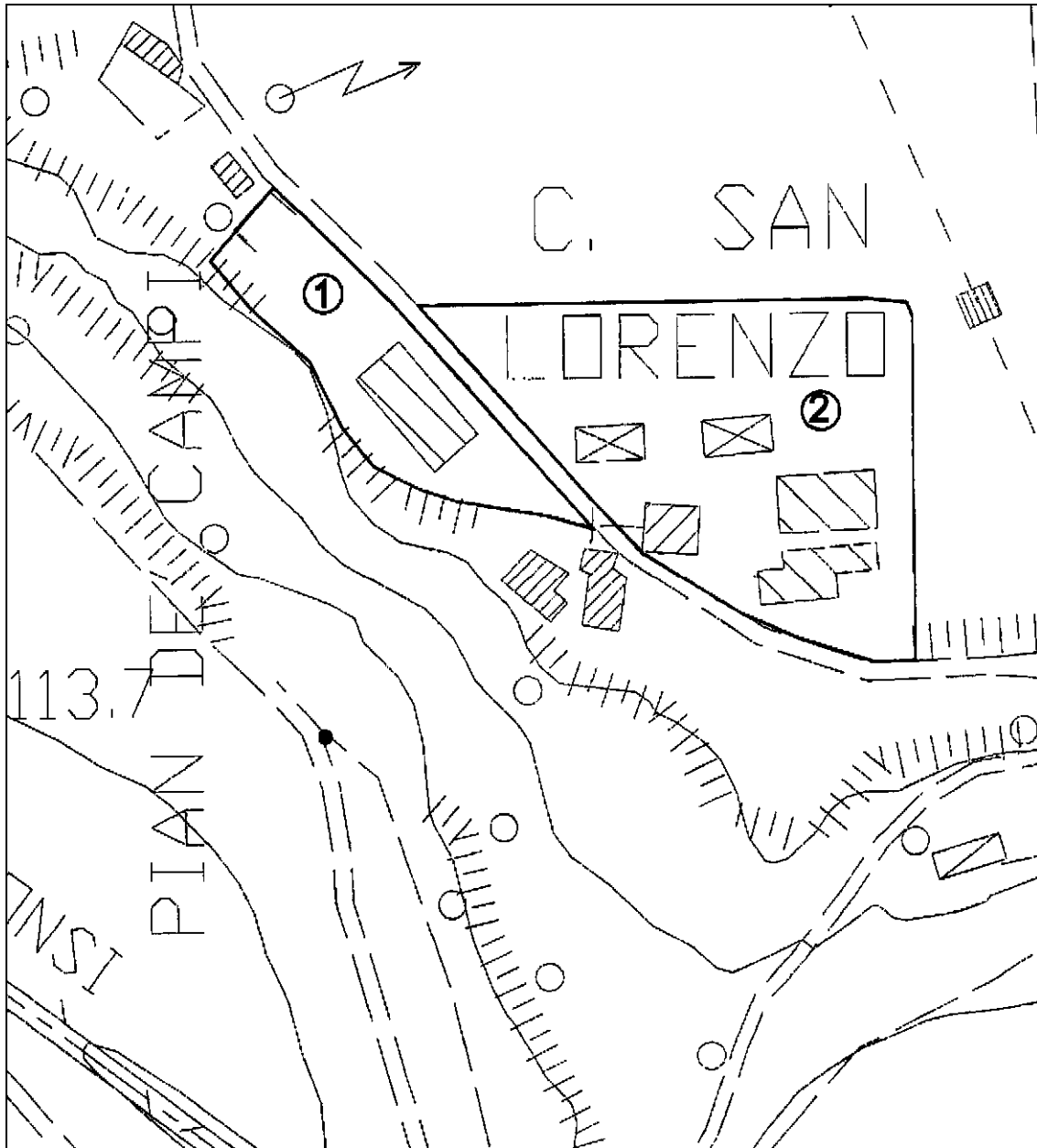
Le superfici utili massime indicate sono ulteriormente incrementate di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: L'attuazione degli interventi previsti è condizionata alla preventiva demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area perimetrata. Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno complessivi 50 posti auto. Dovrà essere migliorato l'impatto ambientale del sistema della viabilità recente e proposta una nuova soluzione per la alberature, in quanto quelle attualmente presenti risultano incongrue rispetto alle caratteristiche della zona. Fino alla attuazione degli interventi previsti sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. Dovrà essere realizzato e mantenuto un passaggio pubblico per l'accesso alla parte storica del borgo ed alla cappella.



Pian dei Campi Residence (1 e 2)





Staggia Senese - Nuovo albergo

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul bordo dell'abitato, già interessata attualmente da interventi di espansione. L'area è ben inserita nel tessuto urbanistico e ben collegata al centro.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 6.600. Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 2.000 Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto.

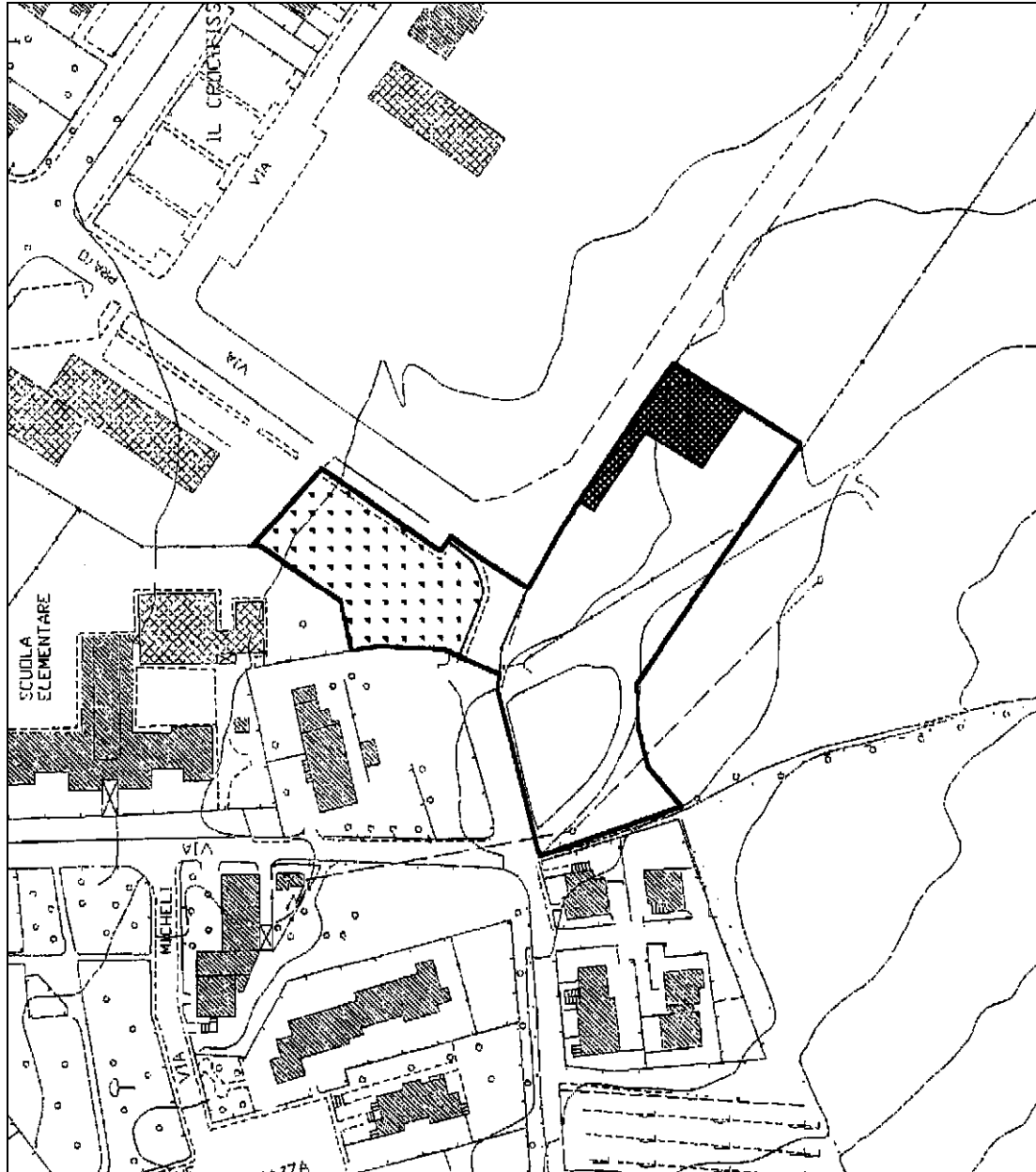
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 50 auto oltre a due posti autobus.



Staggia Senese - Nuovo albergo



Scheda nr.63 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Staggia Senese - (Ex cinema teatro)

Dati generali

Descrizione: L'edificio è composto dai locali dell'ex cinema teatro che occupano gran parte del piano terreno e da una struttura ricettivo residenziale in fase di ultimazione, comprendente 6 monolocali. Sono esclusi dalla destinazione turistica i tre alloggi esistenti nel complesso da vecchia data.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: L'edificio dovrà essere mantenuto nella consistenza attuale.

Gradi di intervento ammessi: Il grado di intervento ammesso è quello della ristrutturazione edilizia. Per la utilizzazione dell'ex cinema teatro il grado di intervento ammesso è quello del restauro conservativo, senza suddivisioni interne.

Destinazioni ammesse: E' ammessa la destinazione turistico ricettiva, che dovrà mantenere una unica gestione per tutti i locali.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.



Staggia Senese - (Ex cinema teatro)



Scheda nr. 64 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Cinciano

Dati generali

Descrizione: L'area interessa una zona agricola in cui è stata realizzata una struttura alberghiera in un immobile.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Dovrà essere mantenuta la consistenza degli immobili attuali, salvo un incremento pari a mq. 140 di superficie utile complessiva per la realizzazione di un ampliamento della attività alberghiera. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza, ad eccezione di eventuali alloggi di servizio esistenti.



Cinciano

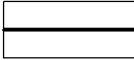
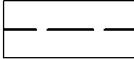
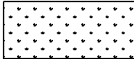

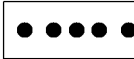
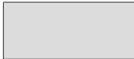


Scheda nr. 65 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



7. Borghi rurali

Articolo 51

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Fontana

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul margine sud dell'abitato, nelle adiacenze di alcuni edifici esistenti. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema degli edifici isolati con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali un parcheggio ed un piccolo giardino. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come un nuovo accesso a tutto l'abitato, in modo da poter dimettere l'attuale innesto sulla strada provinciale.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 9.350 Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 750 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione della nuova strada di accesso, per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

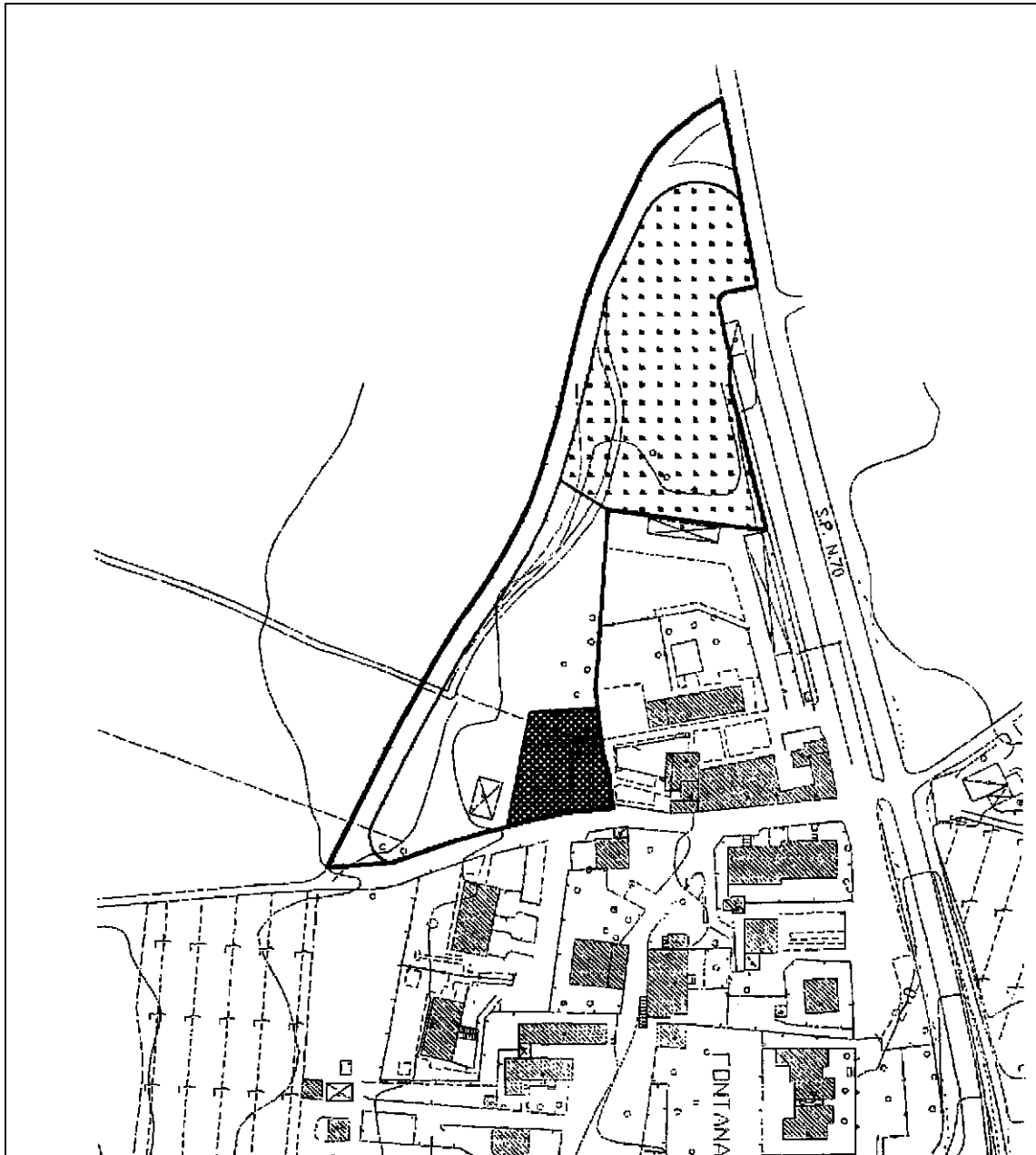
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Fontana



Scheda nr.66 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



Montemorli

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona compresa fra l'edificato e la nuova strada di accesso all'abitato. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con un edificio che dovrà presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio. Per la realizzazione del nuovo fabbricato si dovrà demolire l'attuale costruzione di ricovero esistente, totalmente incongrua e precaria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.650 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

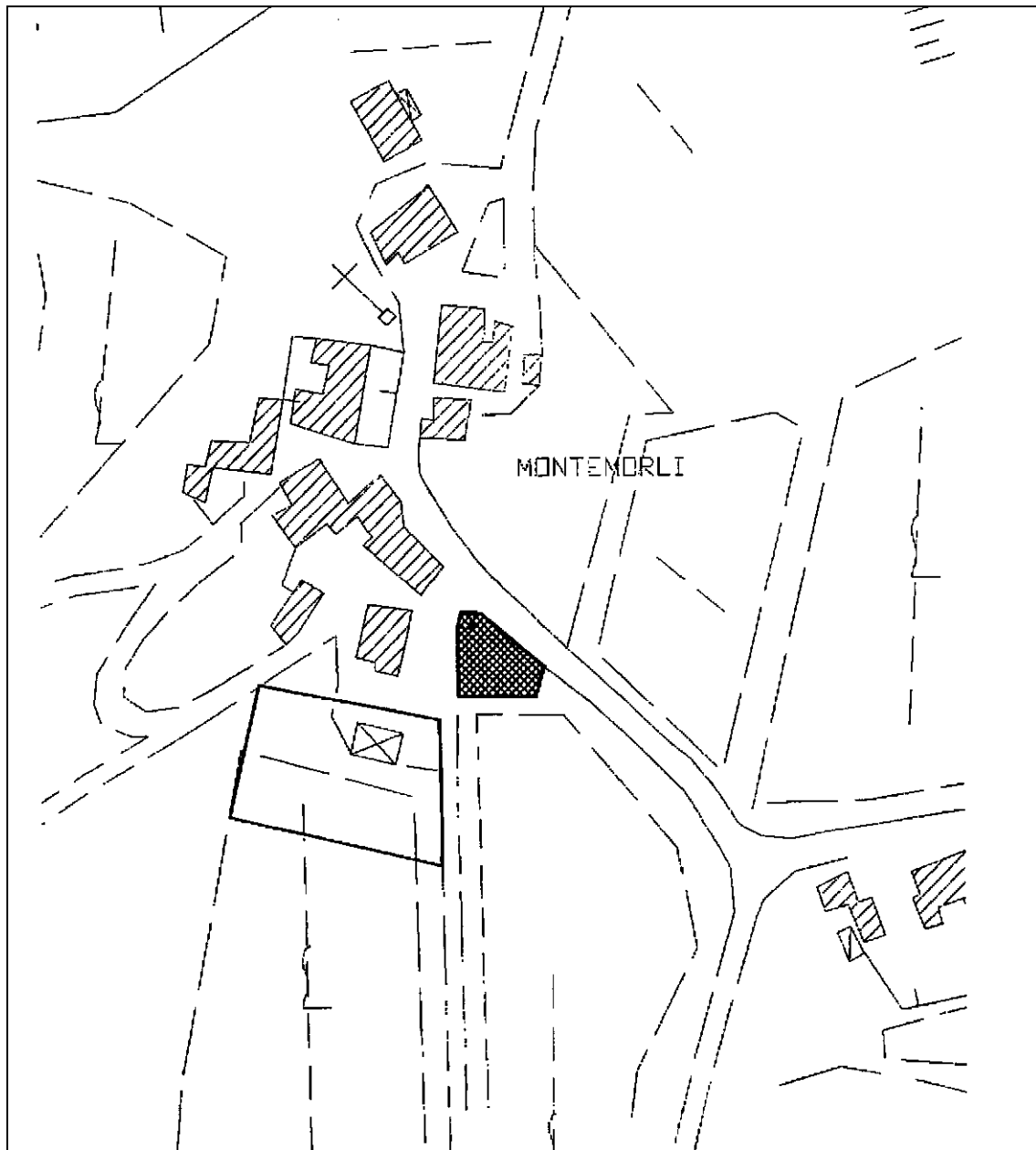
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da demolire. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Montemorli



Scheda nr.67 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



San Giorgio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata nei pressi della strada interna di servizio all'abitato, in adiacenza all'edificio della ex scuola rurale. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con fabbricati che dovranno presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.750 Superficie fondiaria mq. 1.650 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 10 posti auto.

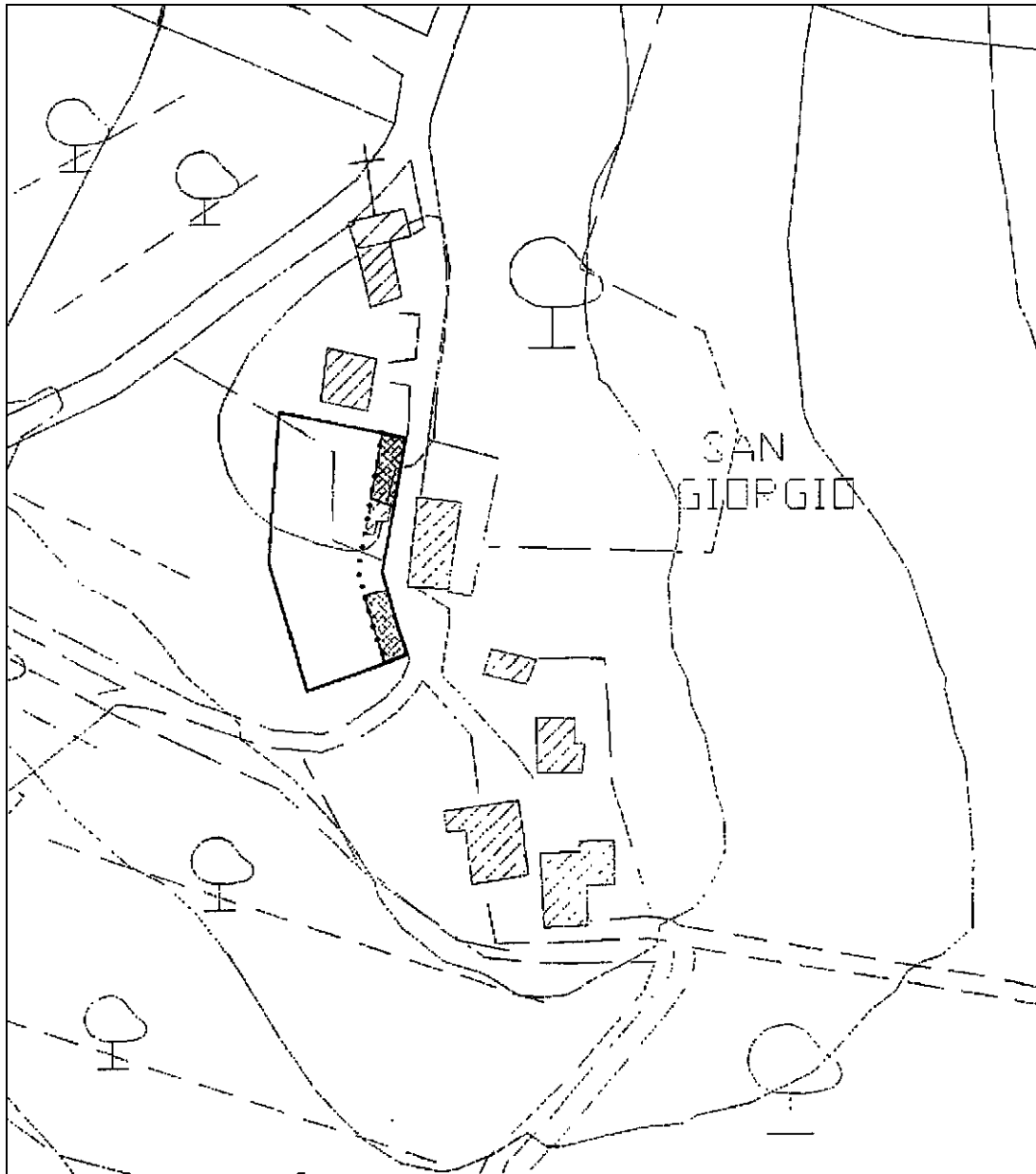
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di recinzione sul lato strada per i nuovi edifici. Il modello insediativi di riferimento dovrà essere simile a quello dell'edificio esistente di fronte al lotto. La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da mantenere. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili la norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico. In relazione alle particolari caratteristiche dell'insediamento potrà essere proposta la realizzazione in non più di due distinti interventi, con presentazione di una progettazione che valuti comunque le possibili relazioni con la parte residua.



San Giorgio





Gavignano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è costituita da un lotto occupato da una costruzione, ubicato nella parte a monte dell'abitato.

Zona omogenea: E ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

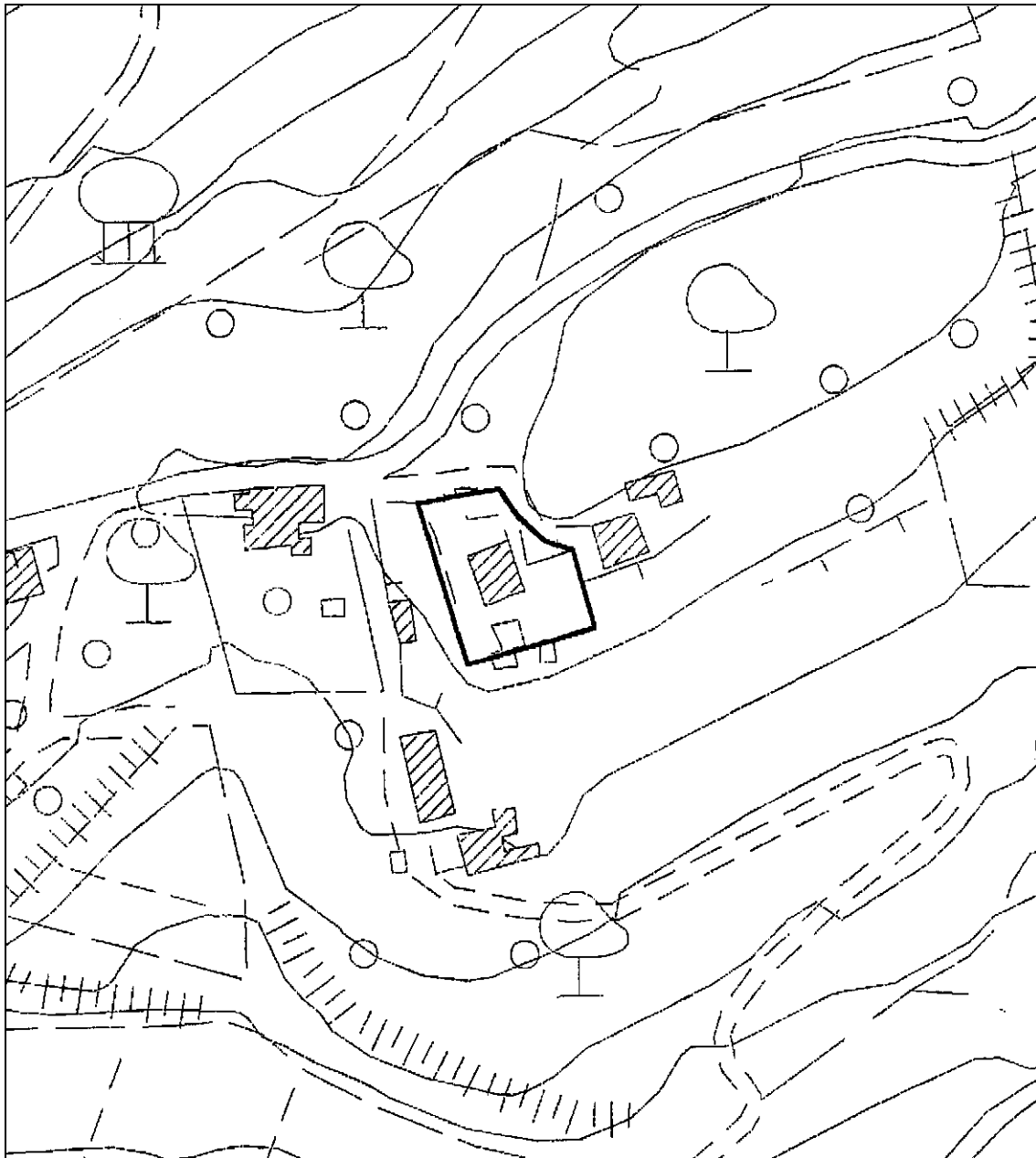
Consistenza: Potrà essere incrementata la consistenza dell'edificio attuale di una percentuale pari al 50%

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Note: Dovrà essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente, salvaguardandone i caratteri tipici.



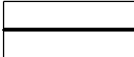
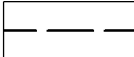
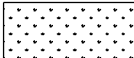

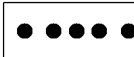
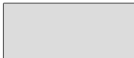
Gavignano



Scheda nr.69 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



9. Zone agricole

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Gaggiano - cantine

Dati generali

Descrizione: L'intervento è relativo alla possibilità di ulteriore ampliamento dell'edificio destinato a cantine, che presenta, già adesso, dimensioni industriali ed è situato nel nucleo rurale di Gaggiano.

Zona omogenea: "E" ai sensi del D.M. n. 1444/'68 (art. 42 c. 7 N.T.A.).

Consistenza: L'ampliamento è consentito nei limiti massimi di ulteriori mq. 1.000 di superficie coperta e di mc. 10.000 di nuovo volume, con altezze che non potranno superare le massime degli edifici esistenti.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà prevedere quanto indicato all'art. 42 comma 5 delle N.T.A.

Vincoli specifici: L'intervento di ampliamento deve essere posizionato in contiguità con il perimetro dell'attuale edificio-cantine e, comunque, all'interno dell'area di pertinenza indicata nella scheda grafica. Il progetto di ampliamento deve contenere interventi di mitigazione ambientale, fra cui quello di inerbimento delle coperture.



Gaggiano - cantine







AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.1

LOTTO LIBERO NEL TESSUTO PRODUTTIVO

L'area di intervento corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.1" ed è costituita da un lotto libero nel tessuto produttivo consolidato di c.ca mq 2.275. All'interno di tale area dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico come sotto descritto mentre la rimanente superficie, di c.ca 1.900 mq, costituisce lo spazio entro il quale potrà realizzarsi un edificio produttivo.

Interventi ammessi

L'edificazione del comparto dovrà essere eseguita nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Sup. coperta max: 1.060 mq

Superficie parcheggio pubblico min.: 375 mq

S.U.L. max: 2.100 mq

Piani nr. max: 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalla strada: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità



alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- il parcheggio pubblico dovrà collocarsi sul confine del lotto, lato strade pubbliche. I posti auto dovranno avere dimensioni di almeno m. 5,00 x 2,50 e disporsi a pettine lungo una corsia larga almeno 6 m.;
- il parcheggio dovrà essere alberato in maniera che siano ombreggiati i posti auto;
- tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale;
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

- Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. per la cessione delle aree pubbliche. In alternativa è possibile presentare un Piano Attuativo.
- Il **comparto 1** potrà essere accorpato al **comparto 2** per formare un unico comparto edificatorio. In tal caso dovrà essere redatto un unico Piano Attuativo che, in base alle caratteristiche urbanistico - edilizie definite dalle rispettive schede, comprenda la capacità edificatoria e la previsione di aree pubbliche di entrambi i lotti;



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.2

LOTTO LIBERO NEL TESSUTO PRODUTTIVO

L'area di intervento corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.2" ed è costituita da un lotto libero nel tessuto produttivo consolidato di c.ca mq 6.590. All'interno di tale area dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico come sotto descritto mentre la rimanente superficie, di c.ca 5.900 mq, costituisce lo spazio entro il quale potrà realizzarsi un edificio produttivo.

Interventi ammessi

L'edificazione del comparto dovrà essere eseguita nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Sup. coperta max: 3.300 mq

Superficie parcheggio pubblico min.: 690 mq

S.U.L. max: 6.600 mq

Piani nr. max: 2

H max: 9,00 m.

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalla strada: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI1

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini



geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- il parcheggio pubblico dovrà collocarsi sul confine del lotto, lato strade pubbliche. I posti auto dovranno avere dimensioni di almeno m. 5,00 x 2,50 e disporsi a pettine lungo una corsia larga almeno 6 m.;
- il parcheggio dovrà essere alberato in maniera che siano ombreggiati i posti auto;
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

- Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. per la cessione delle aree pubbliche. In alternativa è possibile presentare un Piano Attuativo.
- Il **comparto 2** potrà essere accorpato al **comparto 1** per formare un unico comparto edificatorio. In tal caso dovrà essere redatto un unico Piano Attuativo che, in base alle caratteristiche urbanistico - edilizie definite dalle rispettive schede, comprenda la capacità edificatoria e la previsione di aree pubbliche di entrambi i lotti.
- Il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire convenzionato dovranno, in ogni caso, prevedere la conservazione di una strada di accesso agli immobili retrostanti migliorandone, possibilmente, la posizione nel rispetto del vigente Codice della Strada.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.3

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area di intervento corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.3" ed è costituita da una struttura mista commerciale / artigianale - industriale insediata su un'area di c.ca 14.100 mq.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi, commerciale limitatamente allo spazio già interessato da tale destinazione.

Nel caso di interventi che comportino un incremento del carico urbanistico dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico la cui superficie dovrà essere calcolata in ragione del 10% dell'area complessiva del comparto oltre all' 80% della SUL a destinazione commerciale direzionale.

E' comunque vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche nello spazio compreso tra l'argine del torrente Foci e la linea tratteggiata rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I3, I4**



pericolosità idraulica PAI PI3
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica **F13, F14**

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **F13**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 1,2 m. La quota di sicurezza è posta a 1,7 m dall'attuale piano di campagna (1,2 m + 0,5 m di franco = 1,7 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **F14** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di contestuale realizzazione di opere urbanizzazione è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito



di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva “fascia di rispetto” da richiedere agli enti competenti.

- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all’impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEMA - NORMA COMPARTO D8.4

ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.4" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I3**

pericolosità idraulica PAI P11, P12, P13



pericolosità geomorfologica PAI -

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 1,3 m. La quota di sicurezza è posta a 1,8 m dall'attuale piano di campagna (1,8 m + 0,5 m di franco = 2,3 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo la strada pubblica e, soprattutto, mediante sistemazione e/o rinaturalizzazione dello spazio compreso tra gli edifici principali ed il fiume Elsa. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- E' comunque vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche nello spazio compreso tra l'argine del fiume Elsa e la linea tratteggiata rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione



dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.5

ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.5" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Superficie coperta non superiore a quella attuale;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I3**

pericolosità idraulica PAI PI, PI3

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI3**



In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **F13**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 0,8 m. La quota di sicurezza è posta a 1,3 m dall'attuale piano di campagna (0,8 m + 0,5 m di franco = 1,3 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni:

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo la strada pubblica e, soprattutto, mediante sistemazione e/o rinaturalizzazione dello spazio compreso tra gli edifici principali ed il torrente Foci. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- E' comunque vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche nello spazio compreso tra l'argine del torrente Foci e la linea tratteggiata rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale;
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito



di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.6

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area mista rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.6" si è formata completamente mediante edificazione diretta e si presenta in un avanzato livello di saturazione. All'interno del comparto sono presenti destinazioni residenziali, commerciali, industriali e artigianali.

Interventi ammessi sugli edifici artigianali industriali

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani:nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Interventi ammessi sugli edifici residenziali, commerciali

Sugli edifici ad uso diverso da quello artigianale industriale sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max a destinazione residenziale non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale non superiore a quella attuale;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Oltre alle destinazioni attuali è consentito il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato



dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.7

ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.7" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I3**

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI1, PI3



pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 0,5 m. La quota di sicurezza è posta a 1,0 m dall'attuale piano di campagna (0,5 m + 0,5 m di franco = 1,0 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nei tratti lungo le strade pubbliche. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale;
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa



acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEMA - NORMA COMPARTO D8.8

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area mista rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.8" è caratterizzata dalla presenza di un insediamento agricolo parzialmente trasformato in civile abitazione. L'edificio principale è caratterizzato da un intervento di trasformazione che ne ha sostanzialmente modificato gli originari caratteri. L'annesso agricolo di impianto storico che si colloca a lato dell'edificio principale è integralmente conservato.

Interventi consentiti sull'edificio "A"

Sull'edificio "A" sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione dell'intero edificio e la successiva ricostruzione, entro l'area di pertinenza dell'insediamento in cui si colloca l'edificio da demolire, di una SUL, di un volume e di un numero di piani non superiori a quelli attualmente esistenti. E' consentita la destinazione residenziale.

Interventi consentiti sull'edificio agricolo "B"

Sull'edificio "B" sono assentibili:

- opere di riparazione e conservazione delle strutture e delle finiture, di consolidamento, di ripristino degli elementi architettonici e decorativi alterati, di inserimento e adeguamento di impianti tecnologici, tutte da realizzarsi mediante tecniche e materiali originari o con essi compatibili e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio;
- Interventi di trasformazione edilizia fino alla riorganizzazione funzionale interna. Gli interventi dovranno eseguirsi nel rispetto degli elementi che caratterizzano l'edificio: copertura, solai, muri portanti, archi, architravi, logge, gronde, grigliati, paramenti murari etc.. Fermo restando quanto sopra, l'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per necessità statiche o per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio.

Interventi sull'edificio "C"

Sull'edificio "C" sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione dell'intero edificio con ricostruzione di una SUL, di un volume e di un numero di piani non superiori a quelli attualmente esistenti. L'edificio dovrà mantenere il carattere di accessorio.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:



pericolosità geologica G2
pericolosità sismica **S3**
pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI P11
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Tipo di intervento

Intervento diretto.

Prescrizioni

- Con gli interventi sopra descritti sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso per max 200 mq di SUL da destinare a residenziale.
- In occasione di interventi che eccedano opere di riparazione e conservazione delle strutture e delle finiture, dovranno essere demoliti i manufatti diversi da quelli di cui sopra eventualmente presenti nel comparto;
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale;
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.
- Lungo il lato strada comunale dovranno essere messe a dimora piante con funzione fonoassorbente.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.9

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.9" si è formata come Piano per Insediamenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I3**

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI1, PI2

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**



fattibilità idraulica **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 0,5 m. La quota di sicurezza è posta a 1,0 m dall'attuale piano di campagna (0,5 m + 0,5 m di franco = 1,0 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni



progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.10

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.10" si è formata come Piano per Insediamenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2



pericolosità sismica **S3**
pericolosità idraulica **I3**
pericolosità idraulica PAI P11, P12
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 1,0 m. La quota di sicurezza è posta a 1,5 m dall'attuale piano di campagna (1,0 m + 0,5 m di franco = 1,5 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi



energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.11

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.11" è caratterizzata dalla presenza di un insediamento residenziale per il quale si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che non sia modificata l'attuale destinazione d'uso e che vengano rispettati i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max non superiore a quella attuale;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.



Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- L'area del comparto è interessata dalla vicinanza di una stazione radio base. La realizzazione di trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate dovranno pertanto essere obbligatoriamente accompagnate da una valutazione dell'esposizione ai campi magnetici, in maniera da ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile ed evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.12 **ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE**

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.12" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**



pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- L'area del comparto è interessata dalla vicinanza di una stazione radio base. La realizzazione di trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate dovranno pertanto essere obbligatoriamente accompagnate da una valutazione dell'esposizione ai campi magnetici, in maniera da ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile ed evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.
- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo le strade pubbliche, soprattutto mediante realizzazione di alberature lineari. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.13

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.13" si è formata come Piano per Insediamenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, I3



pericolosità idraulica PAI non classificata, PI1
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- L'area del comparto è interessata dalla vicinanza di una stazione radio base. La realizzazione di trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate dovranno pertanto essere obbligatoriamente accompagnate da una valutazione dell'esposizione ai campi magnetici, in maniera da ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile ed evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.14

LOTTO COMMERCIALE IN ZONA PRODUTTIVA

L'area del comparto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.14" ed è costituita da una struttura commerciale insediata su un'area di c.ca 3.640 mq ed una superficie coperta di 1.270 mq.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max complessiva non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale / attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2



fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.15 **ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE**

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.15" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**



pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo le strade pubbliche, soprattutto mediante realizzazione di alberature lineari. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.16

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area mista rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.16" si è formata completamente mediante edificazione diretta e si presenta in un avanzato livello di saturazione. All'interno del comparto sono presenti destinazioni residenziali e commerciali che vengono confermate nell'attuale consistenza e configurazione.

Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max complessiva non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale / attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata



fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.17

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.17" si è formata come Piano per Insedimenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, I3, I4

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI1, PI2

pericolosità geomorfologica PAI non classificata



fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 0,7 m. La quota di sicurezza è posta a 1,2 m dall'attuale piano di campagna (0,7 m + 0,5 m di franco = 1,2 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", dalla "zona di rispetto" di un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi



energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.18

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.18" si è formata come Piano per Insediamenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**



pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", dalla "zona di rispetto" di un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.19

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.19" si è formata come Piano per Insediamenti Produttivi ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**



pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", dalla "zona di rispetto" di un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.20 **LOTTO LIBERO NEL TESSUTO PRODUTTIVO**

L'area di intervento corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.20" ed è costituita da un lotto libero nel tessuto produttivo consolidato di c.ca mq 7.250. All'interno di tale area dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico come sotto descritto mentre la rimanente superficie, di c.ca 6.500 mq, costituisce lo spazio entro il quale potrà realizzarsi un nuovo edificio.

Più precisamente, l'edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Sup. coperta max: 3.640 mq

Superficie parcheggio pubblico min.: 750 mq

S.U.L. max: 7.520 mq

Piani nr. max: 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalla strada: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini



geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Il parcheggio pubblico dovrà collocarsi in adiacenza al parcheggio pubblico esistente.
- Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 “Acqua 1 / Acquiferi”, un’opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La “zona di tutela assoluta” estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La “zona di rispetto”, estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all’art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all’art. 13 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 “Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico”, dalla presenza di un’area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell’energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l’insediamento di aree per il gioco dell’infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L’ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva “fascia di rispetto” da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all’impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. per la cessione delle aree pubbliche.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.21

ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.21" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani:nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:



pericolosità geologica G2
pericolosità sismica **S3**
pericolosità idraulica I2, **I3, I4 (piccolissime aree al margine)**
pericolosità idraulica PAI P11, P12
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2, **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 1,0 m. La quota di sicurezza è posta a 1,5 m dall'attuale piano di campagna (1,0 m + 0,5 m di franco = 1,5 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo le strade pubbliche e, soprattutto, mediante sistemazione e/o rinaturalizzazione dello spazio compreso tra gli edifici ed il torrente Foci. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di



ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", dalla "zona di rispetto" di un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.22

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.22" si è formata mediante un recente intervento diretto.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso di interventi che comportino un incremento del carico urbanistico dovrà essere prevista la realizzazione, in adiacenza alla viabilità, di un parcheggio pubblico la cui superficie dovrà essere calcolata in ragione del 10% dell'area complessiva del comparto.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2, **G3, G4**

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I1, I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI PF3

fattibilità geologica FG2, **FG3, FG4**



fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Nelle aree caratterizzate da **G3** e **G4**, visto che si tratta di porzioni marginali e di limitate dimensioni, non saranno eseguiti interventi.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.23

AREA PRODUTTIVA ORNETO 1

L'area "ORNETO 1" risulta completamente inedificata. Le previsioni edificatorie, in coerenza al dimensionamento del Piano Strutturale, sono stabilite in base ai seguenti parametri:

Rapporto di copertura max: 46%.

SUL max: 15.650 mq

Piani: nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazioni d'uso consentite:

- Artigianale industriale;
- Commercio all'ingrosso e depositi;
- Commerciale media struttura per vendita di materiali ingombranti per una SUL max di 1.100 mq;

Aree per standard urbanistici: come previsto dall'art. 5 del DM 1444/68.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.



Tipo di intervento

Piano di lottizzazione.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.24

AREA PRODUTTIVA ORNETO 2

L'area "Orneto 2" è stata parzialmente realizzata sulla base di un Piano di Lottizzazione la cui capacità edificatoria è stata modificata con la nona variante al RU. Il nuovo PS stabilisce un nuovo dimensionamento, nuovi criteri per il calcolo degli standard urbanistici ed un quadro conoscitivo che descrive una situazione sostanzialmente diversa sotto il profilo geologico/sismico/idraulico. Attualmente l'area risulta completamente urbanizzata.

Nell'area è presente un lotto libero non ancora edificato per il quale è prevista una SUL massima di mq 1.400 (compreso edifici esistenti) con destinazione artigianale – industriale. Poiché le opere di urbanizzazione risultano completamente realizzate e l'impianto urbanistico già definito, l'edificazione avverrà con intervento diretto nel rispetto di tutti i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione che ha consentito la realizzazione degli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti è consentito qualsiasi intervento a condizione che vengano pienamente rispettati i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale furono costruiti gli edifici stessi.

La realizzazione di qualsiasi intervento comporta la verifica della dotazione all'interno del comparto di standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'eventuale integrazione di standard avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I1, I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**



fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Tipo di intervento

Intervento diretto.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.25

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.25" si è formata mediante edificazione diretta e presenta una configurazione ormai definita.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2



pericolosità sismica **S3**
pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.26

LOTTO COMMERCIALE IN ZONA PRODUTTIVA

L'area del comparto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.26" ed è costituita da una struttura commerciale insediata su un'area di c.ca 4.060 mq ed una superficie coperta di 1.897 mq.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max complessiva non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale / attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2



In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.27

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.27" si è formata mediante Piano Attuativo ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, I3, I4

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI3**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI3**, l'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Torrente Foci. Il battente idraulico massimo con $Tr = 200$ anni è pari a 0,3 m. La quota di sicurezza è posta a 0,8 m dall'attuale piano di campagna (0,3 m + 0,5 m di franco = 0,8 m). La messa in sicurezza può essere conseguita per mezzo di sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.) oppure rialzando il piano di campagna fino alla quota di sicurezza mediante rilevati e compensando le volumetrie sottratte all'esondazione. I sistemi di autosicurezza potranno essere utilizzati relativamente ai soli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate. E' facoltà del proponente in fase esecutiva produrre una verifica idraulica per tempo di ritorno duecentennale redatta con i medesimi criteri di cui allo studio idrologico-idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata a valutare localmente il battente, l'effettiva sottrazione dei volumi di acqua all'esondazione e il conseguente volume da compensare.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.



Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici destinate a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: Nr. max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO Nr. 28

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.28" si è formata mediante Piano Attuativo ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI PI2

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai



definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI PI2

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento



Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.29

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.29" si è formata mediante Piano Attuativo ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica **G2**

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI **PI2**

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica **FG2**

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità



commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.30

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.30" si è formata mediante Piano Attuativo ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI PI2

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;



Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.31

ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.31" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;
- La completa riconfigurazione dei singoli edifici o degli insediamenti nel loro complesso, gli ampliamenti di consistenza (volume, SUL, altezza) e la realizzazione di nuovi edifici. Per tali interventi dovranno essere rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

Rapporto di copertura: 56%. Entro tale percentuale dovrà essere considerata anche la superficie coperta esistente. Il rapporto di copertura non potrà essere calcolato sulle superfici da destinare a spazi pubblici.

SUL max: Superficie coperta x 1,33

Piani: nr. Max 2

H max: 9,00 m

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Destinazione d'uso consentita: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**



pericolosità idraulica I2
pericolosità idraulica PAI non classificata
pericolosità geomorfologica PAI non classificata
fattibilità geologica FG2
fattibilità sismica **FS3**
fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto nel tratto lungo la strada di Orneto. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.32

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.32" si è formata completamente mediante edificazione diretta e presenta una configurazione ormai definita.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max a destinazione residenziale non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione direzionale compreso attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I4**

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**



fattibilità idraulica FI2, **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.33

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.33" si è formata mediante intervento diretto.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;

Destinazioni d'uso consentite: Artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Nel caso di interventi che comportino un incremento del carico urbanistico dovrà essere prevista la realizzazione, in adiacenza alla viabilità, di un parcheggio pubblico la cui superficie dovrà essere calcolata in ragione del 10% dell'area complessiva del comparto.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I4**

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione



territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.34 **ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE**

L'area produttiva rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.34" si è formata mediante edificazione diretta, si presenta in un avanzato livello di saturazione e necessita di una riqualificazione.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;

Destinazione d'uso consentita: artigianale, industriale

Nel caso di interventi che comportino un incremento del carico urbanistico dovrà essere prevista la realizzazione, in adiacenza alla viabilità, di un parcheggio pubblico la cui superficie dovrà essere calcolata in ragione del 10% dell'area complessiva del comparto.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I1, I2, **I4**

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni



regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .

Prescrizioni

- La riqualificazione dell'area dovrà riferirsi alla progettazione dei margini del comparto sia nel tratto nel tratto lungo la strada pubblica che sui lati di confine con il territorio aperto. Anche le opere di riqualificazione sono eseguibili mediante interventi diretti riferiti alle singole proprietà.
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.35

AREA PRODUTTIVA "I FOCI"

L'area "I Foci" è stata parzialmente realizzata sulla base di un Piano di Lottizzazione la cui capacità edificatoria è stata modificata con la nona variante al RU. Il nuovo PS stabilisce un nuovo dimensionamento, nuovi criteri per il calcolo degli standard urbanistici ed un quadro conoscitivo che descrive una situazione sostanzialmente diversa sotto il profilo geologico/sismico/idraulico. Attualmente l'area risulta completamente urbanizzata e i relativi spazi pubblici ceduti all'Amministrazione comunale.

Nell'area sono presenti alcuni lotti liberi non ancora edificati la cui edificazione potrà avvenire sulla base della tabella sotto riportata:

Lotto	Sup.	Sul max	Destinazione
F1	14.252	28.500	Artigianale - industriale
E1	3.981	7.960	Artigianale - industriale
E2	3.294	6.600	Artigianale - industriale
E3	3.876	7.750	Artigianale - industriale
E4	4.557	9.110	Artigianale - industriale
A	1.049	2.100	50%Commerciale 50% Direzionale - Strutture private di servizio
F2, H, I, L	1.565	4.695	50%Commerciale 50% Direzionale - Strutture private di servizio
Tot. Mq	32.574	66.715	

Nel lotto B, C, D, già completamente edificato, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da "artigianale-industriale" a "direzionale compreso attività private di servizio" per una S.U.L. max di 4.602 mq. Tale mutamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente mediante intervento diretto convenzionato al fine di reperire aree pubbliche (verde e parcheggi) per standard urbanistici almeno nella misura minima prevista dall'art. 5 del 1444/68 per gli "insediamenti di carattere commerciale e direzionale". A quest'ultimo scopo dovranno essere utilizzati spazi, all'interno del perimetro del comparto D8.35, che non siano già destinati a opere di urbanizzazione. Tali spazi destinati a standard sono sottratti alla capacità edificatoria.

(*) Totale S.U.L. a destinazione artigianale-industriale compreso commercio all'ingrosso

e depositi = mq 59.920; Totale S.U.L. a destinazione commerciale = mq 3.398;

Totale S.U.L. a destinazione direzionale compreso attività private di servizio = mq 3.398 (lotti A e F2-H-I-L) oltre a mq 4.602 (lotto B,C,D) per un totale complessivo di mq 8.000.



Poiché le opere di urbanizzazione risultano completamente realizzate e l'impianto urbanistico già definito, l'edificazione avverrà con intervento diretto nel rispetto di tutti i parametri e prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale sono stati realizzati gli edifici esistenti e le opere di urbanizzazione.

Al fine di favorire l'insediamento di attività produttive rilevanti, incompatibili per dimensione degli edifici con l'attuale taglio dei lotti, è comunque consentito l'accorpamento di più lotti contigui.

In questo caso, per consentire la costruzione di edifici ad una quota uniforme, sarà possibile variare il piano di imposta degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza di + 1,50 mt rispetto all'attuale piano di campagna, e l'altezza massima non potrà superare i 13,00 mt, fermi restando i parametri di dimensionamento di cui alla tabella riportata nella presente Scheda.

Sugli edifici esistenti è consentito qualsiasi intervento a condizione che vengano pienamente rispettati i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale furono costruiti gli edifici stessi.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2, I3, I4
- pericolosità idraulica PAI non classificata
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2, FI4

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da FI4 in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla



pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Prescrizioni:

- - Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- - Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.36

LOTTO COMMERCIALE IN ZONA PRODUTTIVA

L'area del comparto corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.36" ed è costituita da una struttura commerciale insediata su un'area di c.ca 2.900 mq ed una superficie coperta di 1.082 mq.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica **G2**

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI PI2, PI3

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica **FG2**

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max complessiva non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale / attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio



Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.37

AREA PRODUTTIVA TIGLI 2

L'area "Tigli 2" è stata parzialmente realizzata sulla base di un Piano di Lottizzazione la cui capacità edificatoria è stata modificata con la nona variante al RU. Il nuovo PS stabilisce un nuovo dimensionamento, nuovi criteri per il calcolo degli standard urbanistici ed un quadro conoscitivo che descrive una situazione sostanzialmente diversa sotto il profilo geologico/sismico/idraulico.

Sugli edifici esistenti è consentito qualsiasi intervento a condizione che vengano pienamente rispettati i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale furono costruiti gli edifici stessi.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, I3, I4

pericolosità idraulica PAI P11, P12, P13, P14

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Prescrizioni



-
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
 - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.38

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO COMPLETATA

L'area del comparto, rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.38", si è formata con il piano di lottizzazione denominato "I Tigli 1", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 24/02/2005, che è stato completamente attuato.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che siano rispettati, sul lotto urbanistico di riferimento, i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max complessiva non superiore a quella attuale;

SUL max a destinazione commerciale / attività privata di servizio non superiore a quella attuale. E' consentito anche il mutamento di destinazione d'uso ad artigianale, industriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima da strade pubbliche: 10 m.

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI P11

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**



fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.39

AREA PRODUTTIVA SAN MICHELE

L'area San Michele è stata parzialmente realizzata sulla base di un Piano di Lottizzazione la cui capacità edificatoria è stata modificata con la nona variante al RU. Il nuovo PS stabilisce un nuovo dimensionamento, nuovi criteri per il calcolo degli standard urbanistici ed un quadro conoscitivo che descrive una situazione sostanzialmente diversa sotto il profilo geologico/sismico/idraulico.

Sugli edifici esistenti è consentito qualsiasi intervento a condizione che vengano pienamente rispettati i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale furono costruiti gli edifici stessi.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2, **I3, I4**

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI2, PI3, PI4

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2, **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.



-
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 “Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico”, dalla presenza di un’area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell’energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l’insediamento di aree per il gioco dell’infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L’ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva “fascia di rispetto” da richiedere agli enti competenti.
 - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all’impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.40 **LOTTO LIBERO NEL TESSUTO PRODUTTIVO**

L'area di intervento corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.40". Si tratta di un lotto libero di c.ca mq 2.280, collocato all'interno del tessuto produttivo consolidato e interessato completamente da una pericolosità idraulica molto elevata (PI4). Per tale area viene previsto il mantenimento dell'attuale configurazione in quanto la previsione di nuove edificazioni potrebbe rendersi possibile esclusivamente a seguito della realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica con conseguente modifica del quadro conoscitivo di riferimento da recepire nell'ambito degli strumenti urbanistici.

Fattibilità degli interventi

Sono ammessi gli interventi di sistemazione dell'area per i quali sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI PI2, PI3

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Prescrizioni



-
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
 - Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
 - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.41

ZONA PRODUTTIVA DI SATURAZIONE

L'area produttiva di saturazione rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.41" si è formata mediante Piano Attuativo ed è stata successivamente classificata negli strumenti urbanistici come area di saturazione.

Fattibilità degli interventi

Le previsioni della presente scheda-norma sono volte ad applicare il disegno strategico del PS. Gli "interventi ammessi" potranno essere tuttavia realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica **G2**

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica **I4**

pericolosità idraulica PAI **PI3**

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica **FG2**

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica **FI4**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da **FI4** in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Interventi ammessi

- Tutti gli interventi sugli edifici esistenti a condizione che non vengano modificate le attuali sagoma, posizione e SUL;

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai



definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.42

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area mista rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.42" è caratterizzata dalla presenza di un edificio di remota costruzione, recentemente ampliato, destinato a funzioni turistico ricettive ed esercizio di somministrazione.

Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che non sia modificata l'attuale destinazione d'uso e che vengano rispettati i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max non superiore a quella attuale;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere reperite aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 in quantità commisurata al lotto urbanistico di riferimento dell'organismo edilizio interessato dall'intervento stesso. Considerato che l'impianto urbanistico del comparto risulta ormai definito, l'integrazione richiesta avverrà mediante monetizzazione sulla base dei criteri stabiliti dal Comune e con destinazione dei proventi alla acquisizione di aree per standard urbanistici nell'ambito dell'Utoe 2.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2



fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto. In caso di integrazione degli standard urbanistici è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. .



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.43

AREA MISTA IN ZONA PRODUTTIVA

L'area del comparto, rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.43", è caratterizzata dalla presenza di un insediamento residenziale per il quale si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, a condizione che non sia modificata l'attuale destinazione d'uso e che vengano rispettati i seguenti parametri e prescrizioni:

SUL max non superiore a quella attuale;

Altezza massima non superiore a quella attuale;

Distanza minima dai confini: 5 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m, salvo deroga prevista dalla legge o da regolamento edilizio;

Distanza minima dalle strade pubbliche: 10 m

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I1, I2

pericolosità idraulica PAI non classificata

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.



Prescrizioni

- Gli interventi ammessi dalla presente scheda-norma potranno essere realizzati esclusivamente se conformi alle eventuali prescrizioni e limitazioni contenute nella scheda di fattibilità geologica / sismica / idraulica relativa al comparto;
- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", dalla "zona di rispetto" di un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



AREA PRODUTTIVA FOCI

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.44 **SPAZI DI SUPPORTO ALLE AREE PRODUTTIVE**

L'area del comparto, rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "D8.44", presenta caratteristiche di spazio libero e potenzialità di utilizzazione come supporto alle limitrofe aree produttive. All'interno di tale area non è consentita la realizzazione di nuove unità volumetriche mentre potranno essere realizzate le opere di sistemazione necessarie per la sua utilizzazione come parcheggio, deposito, area di stoccaggio materiali ecc. Contestualmente alla realizzazione di opere edilizie dovranno essere realizzate, compatibilmente con la finalità dell'uso, opere di sistemazione a verde di tutta l'area, con particolare riferimento alla ulteriore definizione delle linee di margine mediante piantagione di specie arboree ed arbustive.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2, **G3, G4**

pericolosità sismica S2, **S3, S4**

pericolosità idraulica I1, I2

pericolosità idraulica PAI non classificata, PI3

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2, **FG4**

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Nelle aree caratterizzate da G3, G4 e S4 non saranno realizzati interventi.

Prescrizioni

- Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.



-
- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 “Acqua 1 / Acquiferi”, dalla “zona di rispetto” di un’opera di captazione di acqua per uso idropotabile. Tale zona è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all’art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, secondo quanto disposto dal vigente PS, le zone a protezione delle opere di captazione sono equiparate alle aree sensibili di classe 1.
 - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all’impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.



VIA ALDO MORO

SCHEDA - NORMA COMPARTO B.45

AREA "B3" PER SERVIZI , ATTREZZATURE ED EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A COMPLETAMENTO DELLA ZONA DI FILETTO

Subcomparto A- Area per servizi e attrezzature scolastiche

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "B.45A", inserita in un contesto completamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici, attrezzature pubbliche e servizi collettivi.

2 Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

3. Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

4. Parametri edilizi urbanistici

- Piani fuori terra = max n.2

5. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2
- pericolosità idraulica PAI P11
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2



- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

6. Tipo di intervento = Progetto pubblico e/o di iniziativa privata convenzionata (PUC art. 121 L.R. 65/14)

7. Vincolo paesaggistico

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 28/08/70, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto, nonché nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesaggistica, contenuta nella presente Scheda Norma.

8. Prescrizioni

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.

La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia (sub comparto C), sono a servizio di entrambi i subcomparti A e B. In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due subcomparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.

Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi.

Subcomparto B - - Area per edilizia residenziale sociale

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "B.45B", inserita in un contesto completamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto.

2. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore, compreso social housing e co-housing. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune.

3. La proprietà privata è prevista esclusivamente per le aree comprese entro la proiezione verticale degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale e per quelle destinate a parcheggio privato. Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, altre funzioni pubbliche o di pubblico interesse con volumetrie aggiuntive rispetto a quelle residenziali definite al paragrafo successivo.



4. Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

5. Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

6. Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia residenziale sociale - 150abitanti equivalenti

- - Volume Lordo max = mc 12.000 mc
- - Superficie Utile Lorda max = mq SUL residenziale 3.400 mq +1400 mq per servizi piano terra
- - Sf circa 5700 mq
- - Rc 20 % (1140mq)
- - Standard Area a verde 9 mq/ab
- - Piani fuori terra = max n. 4 Trattandosi di area sensibile di classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi, non sono consentiti volumi interrati. Il piano terra è destinato esclusivamente a locali accessori residenziali senza accesso singolo diretto dall'esterno (cantine, ripostigli) ed a pilotis.
- - Distanza minima dai confini del lotto = 10 mt.
- - Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m
- - Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio;

7. Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale

- - Porticati = Per tutti gli spazi a pilotis o a porticato del piano terra dovrà essere consentita la fruizione collettiva;
- - Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.);
- - Sistemazioni esterne dell'area privata = I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree; potranno essere realizzati pergolati a verde con funzione di ombreggiamento e schermatura; la pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali permeabili.
- - Gli spazi esterni non dovranno essere recintati; all'interno di un progetto unitario di sistemazione delle aree di pertinenza, potranno essere previste siepi e/o arbusti con funzione anche di delimitazione degli spazi privati.
- - Il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato a servizi e spazi comuni, porticati liberi, palestra, lavanderia, ecc.



- Il piano di copertura potrà essere destinato a tetto giardino/servizi/spazi scoperti di uso comune
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

8. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2
- pericolosità idraulica PAI P11
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

9. Tipo di intervento = Progetto Unitario Convenzionato (PUC ai sensi LR 65/14 art. 121)

10. Vincolo paesaggistico

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 228/70, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto, nonché nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesaggistica, contenuta nella presente Scheda Norma.



Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'area (di transizione tra urbanizzato e territorio aperto) garantendo la percezione delle visuali panoramiche verso i contesti di valore paesaggistico;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.
- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- Sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto relazionandosi funzionalmente e visivamente con il fiume, la scuola e le relative aree a verde.

Gli interventi dovranno prevedere:

- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree a verde, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.

Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i due subcomparti A e B. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo.

I parcheggi di servizio dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di RU ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.



11. Prescrizioni

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.

La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia (sub comparto C), sono a servizio di entrambi i subcomparti A e B. In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due subcomparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.

Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi

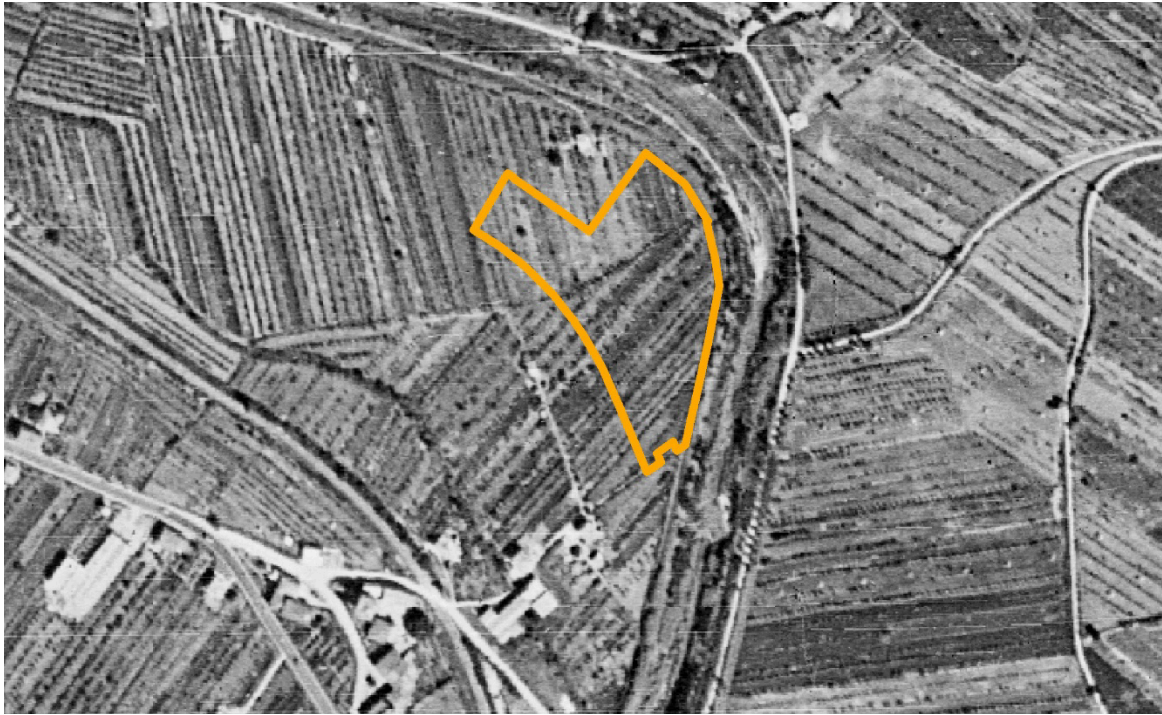


DISCIPLINA PAESAGGISTICA	
Estratto cartografico- RU	
QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: [...] <i>la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica</i> ”..
Inquadramento PTCP Siena	-
Inquadramento P.S.	Sistema del Territorio urbanizzato – Ambito dell’edificato recente di prima periferia
Inquadramento R.U.	Area “B3” per servizi, attrezzature ed edilizia residenziale sociale a completamento della zona di Filetto
Descrizione dell’area	L’area è inserita in un contesto densamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici, attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto. Il comparto oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l’argine del fiume Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci. Il subcomparto A (destinato a servizi scolastici) è oggetto di concorso di progettazione nell’ambito del bando internazionale “Scuole Innovative” indetto dal MIUR.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013





PREVISIONI DELLA VARIANTE

Direttive e prescrizioni per la progettazione

Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali tra la città e il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'area (di transizione tra urbanizzato e territorio aperto) garantendo la percezione delle visuali panoramiche verso i contesti di valore paesaggistico;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.
- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- Sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie.



L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tale indicazioni hanno valore orientativo e potranno essere oggetto di adeguamenti di dettaglio in fase di progettazione. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle connessioni con il contesto paesaggistico, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il corso d'acqua, il complesso scolastico e le relative aree a verde.

Il PUC dovrà definire i limiti di sedime e le modalità di allineamento dei nuovi edifici.

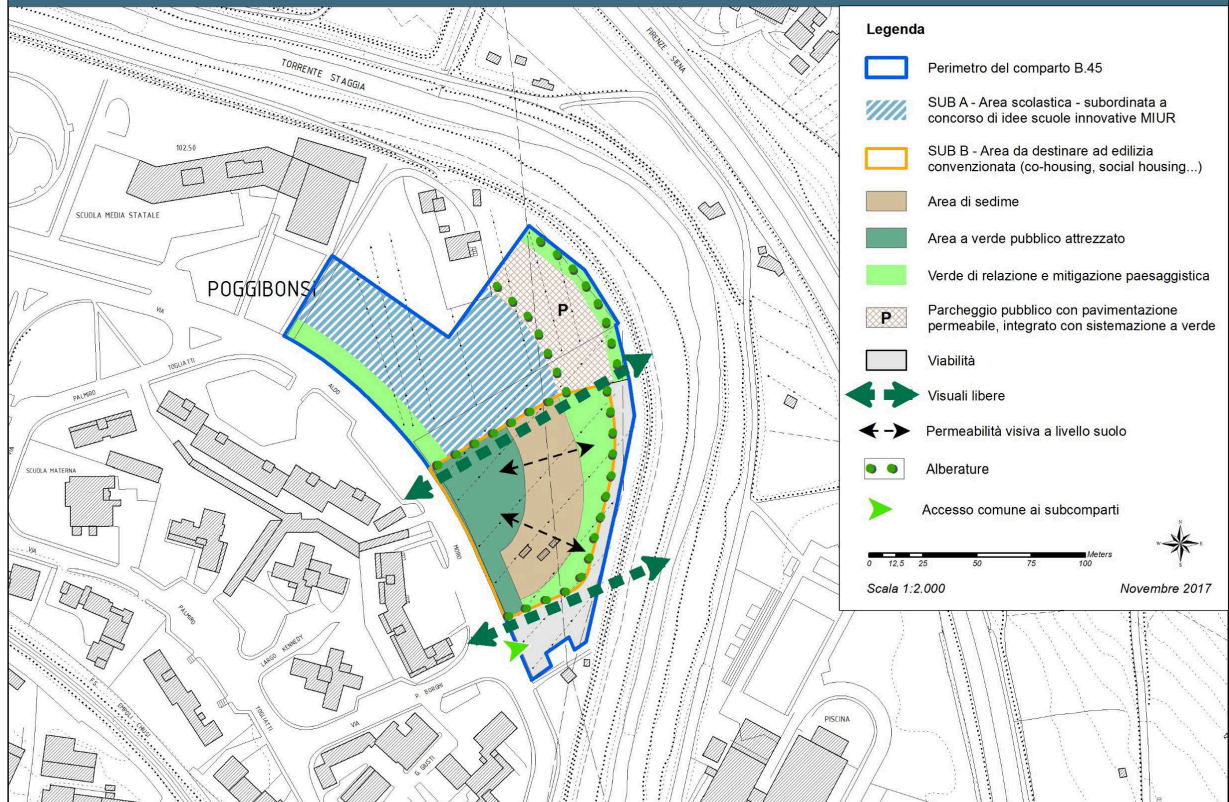
Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i due subcomparti A e B. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo. In particolare la progettazione delle sistemazione a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i sub comparti l'intervisibilità tra insediamento e l'ambito fluviale.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee sia coerente con gli obiettivi di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.

I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di RU ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva. Per la pavimentazione dovranno essere prevalentemente utilizzati materiali permeabili.



SCHEDA 45 - VIA ALDO MORO: AREA DA DESTINARE AD EDILIZIA CONVENZIONATA. SCHEMA DIRETTORE





S. Lucchese

Scheda - norma n. 46 - Comparto Scuola per l'infanzia S. Lucchese

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico come Scheda Norma 46, con destinazione ad edilizia scolastica per l'infanzia (scuola materna), all'interno del nucleo di San Lucchese.

2. L'obiettivo dell'Amministrazione è tutelare il complesso storico, riconosciuto dall'intera comunità quale emergenza non solo monumentale, ma patrimonio d'interesse collettivo e sociale, valorizzandolo a tal fine attraverso l'introduzione di una funzione di valore sociale quale la scuola dell'infanzia, anche in considerazione della potenziale interazione sociali tra le diverse generazioni.

E' opportuno sottolineare che all'interno del nucleo era già presente una struttura scolastica pubblica, dismessa ed alienata in anni recenti dall'amministrazione comunale.

La realizzazione della nuova scuola dell'infanzia è in sostituzione delle attuali strutture scolastiche, degradate e non recuperabili, ubicate nel territorio rurale, una in località Cedda e l'altra a Luco.

Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia scolastica per l'infanzia

La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- Superficie Territoriale Comparto: 7210 mq
- Sul massima: 1600 mq
- Piani fuori terra = max n. 1
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m
- L'accessibilità all'area è prevista dalla viabilità comunale esistente. La dotazione di parcheggi è soddisfatta dai parcheggi pubblici già presenti nelle immediate vicinanze.

3. Orientamenti progettuali

Il Progetto pubblico dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali:

- l'assetto urbanistico dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con l'edificato esistente nel contesto, con particolare attenzione ai complessi di valore storico architettonico presenti (Chiesa di S. Lucchese e Villa Busi). In tal senso dovranno essere adottate soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
- l'architettura dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;
- le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.
- le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.



Il progetto dovrà rispettare gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche evidenziate nella Scheda paesaggistica allegata.

4. Fattibilità degli interventi

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2 e G3
- pericolosità sismica S2
- pericolosità idraulica I1
- pericolosità geomorfologica PAI
- fattibilità geologica FG3
- fattibilità sismica FS2
- fattibilità idraulica FI1

In relazione alla FG3 e alla PF.3 del PAI la realizzazione di interventi di nuova edificazione sarà subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In particolare le indagini geologiche e geognostiche dovranno essere realizzate con il preciso scopo di eseguire le verifiche di stabilità del versante nella fase attuale e di progetto, allo scopo di comprendere la situazione di stabilità dell'area e le eventuali opere di interventi di messa in sicurezza che saranno ritenute necessarie. Visto che l'area è compresa all'interno di una pericolosità PF.3 del PAI dovranno essere rispettate le relative Norme di Attuazione e in particolare l'art. 11.

5. Tipo di intervento = Progetto pubblico

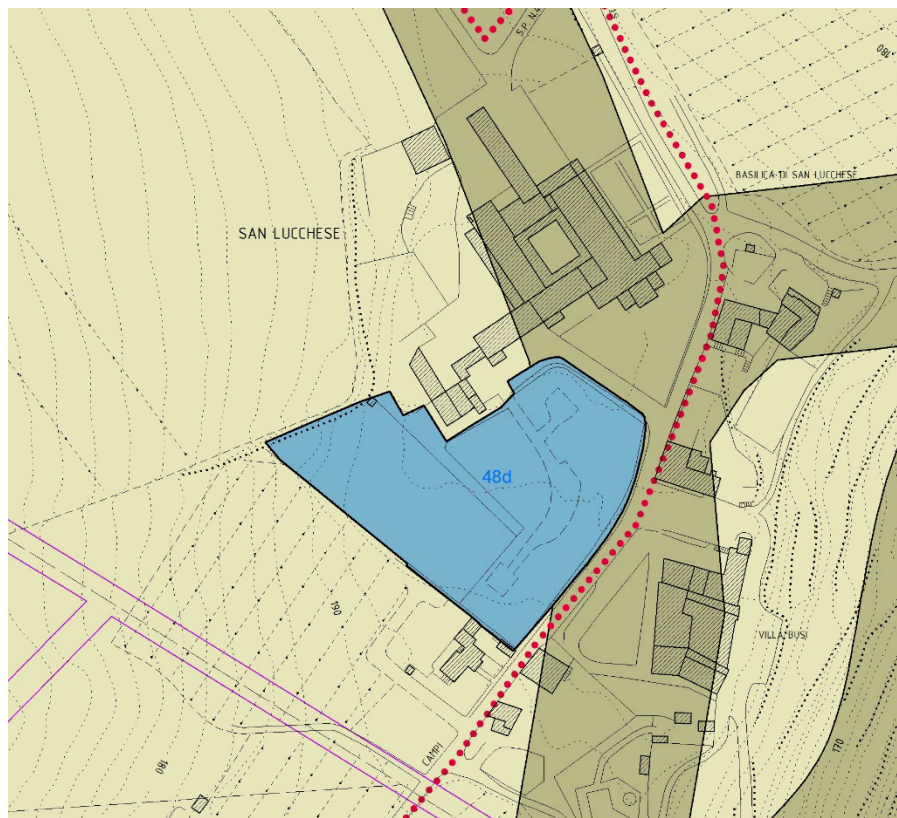
6. Vincolo paesaggistico

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 108/1965, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto, nonché nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesaggistica, contenuta nella presente Scheda Norma.



DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Estratto cartografico- RU



QUADRO CONOSCITIVO

<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Art. 10 - DECRETO n.89/2011“Chiesa e Convento di San Lucchese”(area in oggetto adiacente all’area d’interesse culturale-storico-artistico dei beni) Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] <i>le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi</i>”.</p>
<p>Inquadramento PTCP Siena</p>	<p>BSA art. 13.14 <i>Pertinenze dei beni storico-architettonici</i></p>
<p>Inquadramento P.S.</p>	<p>Sistema del Territorio urbanizzato – Area di Pertinenza aggregato</p>
<p>Inquadramento R.U.</p>	<p>Zone agricole - Zone agricole: aree con forti pendenze e crinali</p>



Descrizione dell'area	<p>Il Complesso di San Lucchese, ubicato su una collina della Val d'Elsa dalla quale, da una parte si estende la campagna verso San Gimignano, dall'altra emerge la Fortezza di Poggio Imperiale, conserva il valore di carattere storico-architettonico-artistico, che paesaggistico.</p> <p>Il bene, costituito dalla chiesa, con il piccolo cimitero annesso, e dall'ex convento, formato da vari volumi articolati intorno al chiostro, attualmente è suddiviso in tre proprietà: una della Parrocchia, una della provincia Toscana di San Francesco e un'altra appartenente a Terzordine, oggi destinata alla Casa di riposo per anziani di Santa Chiara. (fonte: Decreto N.86/2011)</p> <p>La previsione per la nuova scuola sarebbe ubicata in prossimità dell'edificio adibito a Casa di Riposo, che non riveste interesse storico-architettonico; infatti quest'ultima si articola in due volumi distinti, l'uno contiguo al complesso conventuale, l'altro isolato, ma collegato attraverso un portico di recente costruzione. Nella Relazione storico-artistica del decreto 86/2011, a tale riguardo, si afferma: "riveste interesse solo la porzione che fa parte integrante del complesso conventuale anche se ha subito pesanti modifiche interne finalizzate al suo utilizzo".</p> <p>L'area oggetto di trasformazione, ubicata tra il Complesso di San Lucchese e la strada comunale di San Lucchese, di fronte a Villa Busi, è in parte a verde non è utilizzata, in parte interessata da olivi di recente impianto ed in parte risulta incolta.</p> <p>Si fa presente che il comparto, pur in stretta relazione con il circostante territorio rurale, ricade all'interno del territorio urbanizzato (in prossimità vi sono residenze, attività turistica-ricettiva) ed è ubicato in prossimità dell'abitato di Poggibonsi, e quindi facilmente raggiungibile da mezzi privati e pubblici.</p> <p>Inoltre l'area oggetto di previsione risulta a quota inferiore rispetto all'edificato esistente, per cui attraverso una attenta progettazione non dovranno essere compromesse le relazioni percettive con l'intorno.</p>
------------------------------	---



Documentazione fotografica

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013





PREVISIONI DELLA VARIANTE

Direttive e prescrizioni per la progettazione

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

In particolare, in coerenza con lo *Schema Direttore* allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

A tal proposito dovranno essere salvaguardate e valorizzate le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc).

Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da non compromettere lo skyline dell'insediamento storico.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il territorio rurale e le aree a verde di pertinenza del Complesso.

La collocazione del nuovo edificio dovrà essere coerente con i processi storici di formazione del nucleo, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti;

Gli interventi dovranno prevedere:

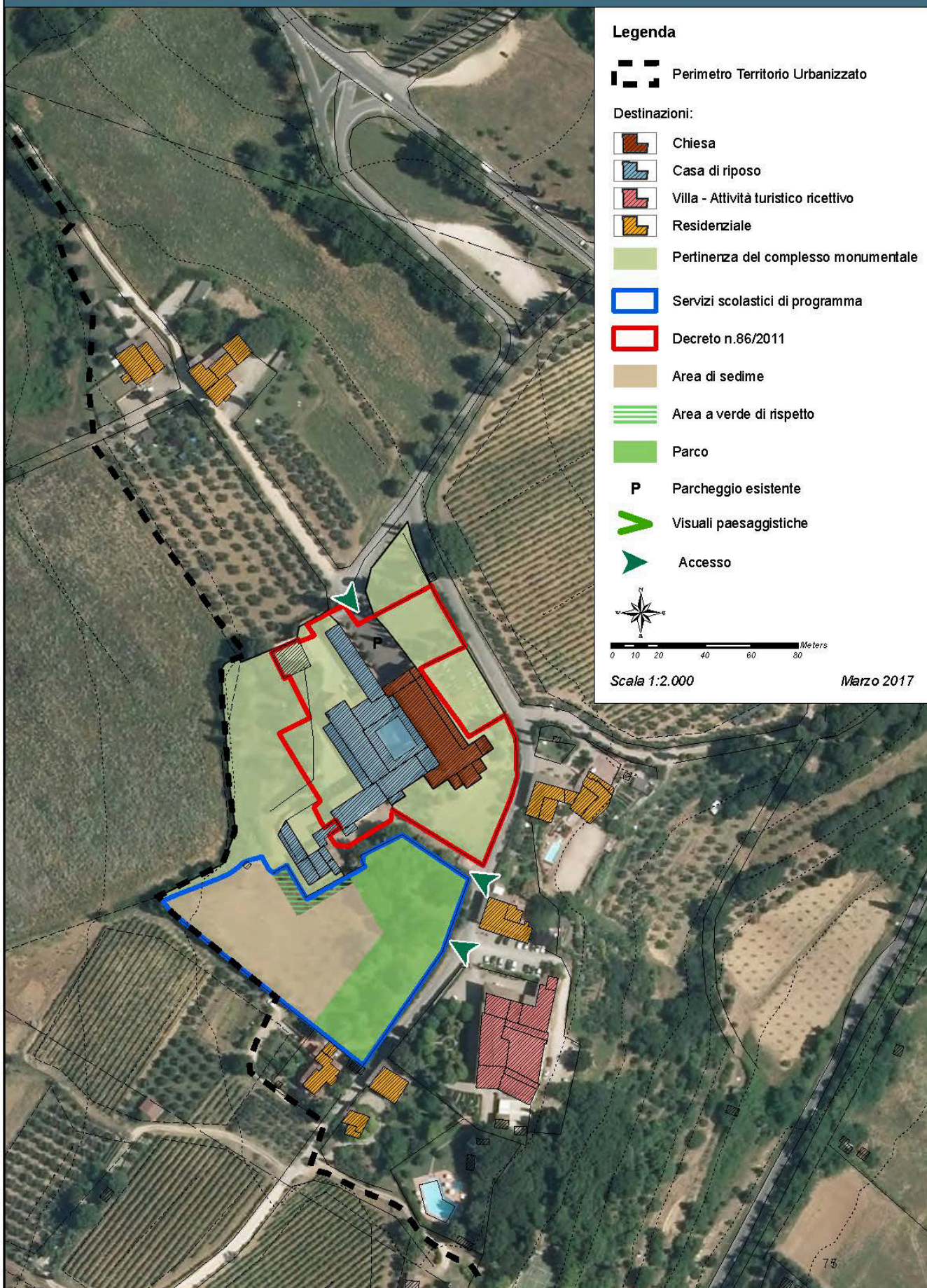
- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni;



	<ul style="list-style-type: none">- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>Il sistema del parco e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra il complesso storico e la scuola. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Il disegno degli spazi a verde deve valorizzare il rapporto storicamente consolidato fra pertinenza e bene connettendolo con la nuova architettura.</p> <p>I parcheggi di servizio dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al parco ed ai complessi di interesse storico.</p>
--	--

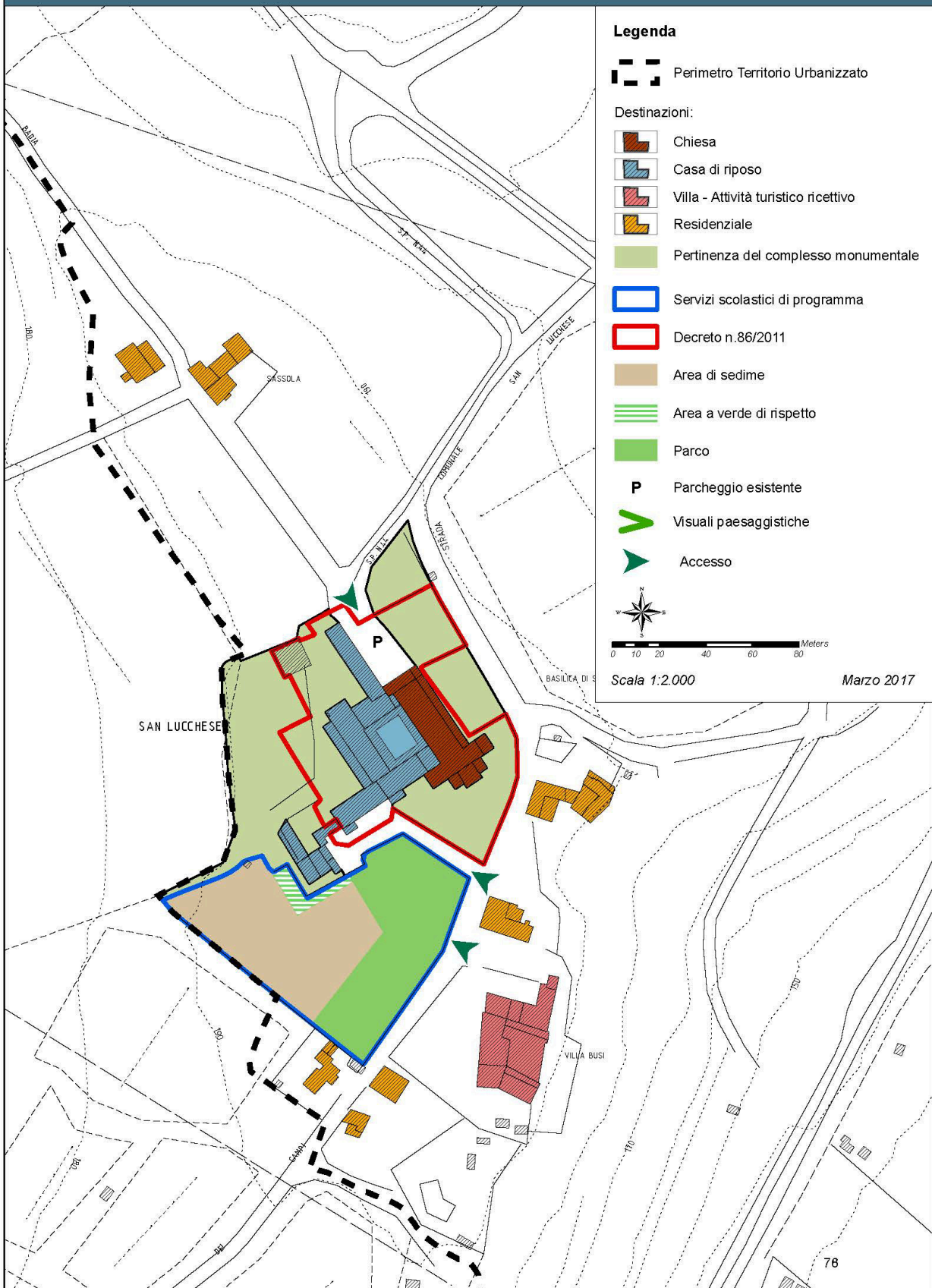


SCHEDA 46 - CONVENTO SAN LUCCHESI. SCHEMA DIRETTORE





SCHEDA 46 - CONVENTO SAN LUCCHESE. SCHEMA DIRETTORE





VIA PISANA

SCHEDA - NORMA N. 47 – COMPARTO COMMERCIALE VIA PISANA

Il comparto è compreso nella zona produttiva di via Pisana, individuata dal vigente RU come zona D1 e disciplinata dall'art. 33 delle NTA.

All'interno del comparto sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui alla presente scheda.

In coerenza con gli indirizzi dell'art. 78 del PS vigente, nel comparto è previsto l'insediamento di attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 dell'art. 33, nella forma della media struttura di vendita, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- L'insediamento di medie strutture di vendita, è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all'intero comparto.

- Il PUC deve promuovere la riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente e garantire la necessaria dotazione degli standard urbanistici e delle aree di sosta previste dalla normativa vigente. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via Pisana, deve essere individuata una fascia fronte strada di profondità non inferiore a 2 m, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso pedonale o ciclopeditone protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde. Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi. Dovranno inoltre essere individuati gli spazi per la sosta stanziale e di relazione previsti all'art. 27, nella misura di cui all'art. 29, del Regolamento di attuazione della L.R. 28/2005, n. 15/R del 2009. Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti e/o programmati dall'AC. In alternativa, l'AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale.

Parametri edilizi urbanistici

Demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione per una sul max di 2500 mq Altezza massima degli edifici: mt 10,00

Distanza dalla strada e sue pertinenze quali marciapiedi, pista ciclabile come da DM1444/68 Distanza dai confini del lotto mt. 5.

Distanza tra edifici: mt 10 o in aderenza Superficie Territoriale 6966 mq

Per quanto non specificato si fa riferimento al RU e RE vigenti.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.



Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I3
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI3

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

In relazione alla FI3 si rileva preliminarmente quanto segue:

a) il comparto in questione è caratterizzato da pericolosità idraulica elevata (I.3), per effetto dell'esondazione del Torrente Drove con tempo di ritorno pari a 200 anni;

b) lo studio idraulico redatto a supporto del vigente Piano Strutturale comunale inserisce il comparto in questione all'interno della cella D22 del modello idraulico del Torrente Drove;

c) detta cella confina, lungo Via Pisana, con la cella D21 del medesimo modello idraulico (lato Barberino Val d'Elsa);

d) il livello idrometrico duecentennale nella cella D21 risulta pari a 95.75 m s.l.m., mentre il livello idrometrico duecentennale nella cella D22 raggiunge quota pari a 94.22 m s.l.m. (quote rispetto al rilievo aereo Lidar, Regione Toscana, 2008);

e) la quota media del piano campagna (da rilievo Lidar) all'interno del comparto 47 è pari a circa 94.70 m s.l.m., mentre la quota di ingresso al comparto all'altezza di Via Pisana è pari a circa 95.50 m s.l.m.;

f) la cella D22, ed in particolare il comparto in questione, risulta allagabile per propagazione di volumi idrici da Via Pisana verso la parte tergale (lato Torrente Staggia);

g) il livello idrometrico statico, da modello idraulico, e da considerarsi non indicativo del grado di pericolosità idraulica del comparto, in quanto inferiore alla quota media del piano campagna del comparto;

h) costituisce, invece, elemento di riferimento il battente in ingresso al comparto, corrispondente alla differenza tra il livello idrometrico della cella D21 e la quota del piazzale all'altezza di Via Pisana, pari a circa 25 cm;

i) il comparto 47 possiede una superficie pari a circa 6.900 mq.

La valutazione della fattibilità idraulica dell'intervento deve tenere conto dei criteri di cui al D.P.G.R. 53R/2011.4. Alla luce di quanto precedentemente rilevato, per la Scheda Comparto 47 sono prescritti i seguenti interventi finalizzati alla compatibilità idraulica della previsione urbanistica:

la messa in sicurezza idraulica dell'area dovrà essere raggiunta mediante rialzamento,



o protezione, del piano di posa dei nuovi fabbricati, dei parcheggi e della viabilità interna fino a quota superiore a 95.75 m s.l.m. (se riferita al rilievo Lidar), o quota corrispondente (se riferita a C.T.R. o altre base topografiche);

1. alla quota di sicurezza di cui al p.to1 sarà da aggiungere un ulteriore franco di sicurezza pari ad almeno 25 cm; indicativamente la quota finale del rialzamento, o protezione, sarà pari ad almeno 50 cm rispetto al piano strada;

2. dovrà essere garantita la compensazione dei volumi sottratti all'esonazione dal rialzamento, o protezione, di cui al precedente p.to2 mediante realizzazione di una vasca o serbatoio interrato di accumulo, di capacità pari al prodotto tra la superficie effettiva del rialzamento (o dell'area protetta dall'esonazione) e il battente di cui al precedente p.to h;

3. dovrà essere garantita la trasparenza idraulica del rialzamento, o protezione, mediante realizzazione di un canale, o condotta, quale collegamento idraulico tra il piano strada di Via Pisana e la parte tergoale del comparto (lato Torrente Staggia), aperto in ingresso e dotato di valvola a clapet in uscita (lato Staggia); detto canale potrà essere completamente interrato o aperto superiormente e protetto da griglia metallica, anche carrabile; le dimensioni del canale, o condotta, dovranno garantire una superficie bagnata minima, rispetto al livello idrometrico di riferimento (95.75 m s.l.m., se riferito al rilievo Lidar), pari ad almeno 1 mq;

4. il canale, o condotta, di cui al precedente p.to4 avrà anche la funzione di intercettazione e riempimento della vasca o serbatoio di cui al precedente p.to3; lo svuotamento di quest'ultima, nel caso non risulti possibile il funzionamento a gravità per mancanza di pendenze opportune, dovrà essere garantito tramite apposito sistema di pompaggio, con scarico nel tratto terminale del canale, prima dell'uscita dal comparto;

5. il canale e la vasca di cui ai punti precedenti potranno, se opportunamente dimensionati, avere anche funzioni accessorie quali, ad esempio, la cattura, l'accumulo o lo smaltimento delle acque meteoriche, funzioni di invaso ai fini antincendio e/o irrigui, altri usi compatibili, purché non sia inficiata la funzione idraulica principale;

6. i fini della compatibilità idraulica, saranno ammesse soluzioni alternative purché sia garantito il rispetto dei sopramenzionati principi dimessa in sicurezza idraulica con franco di sicurezza, compensazione dei volumi e trasparenza idraulica nella misura minima indicata nei precedenti p.ti1-6, sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo, sia dal punto di vista statico che dinamico, da valutarsi sempre rispetto all'evento con tempo di ritorno duecentennale.

In fase di progettazione esecutiva e necessario comunque rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologico - tecniche e idrologico - idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n. 53/R/2011, alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012, ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico in atto o potenziali.

Prescrizioni: L'intervento prevede interventi di sostituzione edilizia congiunti ad una riorganizzazione funzionale delle aree a standard e verde; inoltre deve essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale al corridoio fluviale a sud del comparto, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.


Tipo di intervento: Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14



Comparto D1c .47 - Via Pisana



Legenda

 Confine comunale

RU

 Comparto D1c .47



Scheda – Cimitero Megognano

DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Estratto cartografico - RU



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: [...] <i>la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica</i> ”..
Inquadramento PTCP	BSA art. 13.14 <i>Pertinenze dei beni storico-architettonici</i> Il superamento del vincolo di inedificabilità è limitato agli interventi valutati dalla Commissione Provinciale del 03/04/2017 ¹
Inquadramento P.S.	Territorio rurale – 4) Sub sistema di Lecchi – Megognano (Art.76)
Inquadramento R.U.	Edifici e aree pubbliche (Art.16), Servizi pubblici linee elettriche (Art.17), Vincoli cimiteriali (Art.21), Zone agricole

¹¹¹ Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017



	– Area con forte pendenza a crinali, Zone E
Descrizione dell'area	<p>Il cimitero di Megognano è costituito da un nucleo originario di proprietà Comunale e da due successivi ampliamenti di proprietà della Pubblica assistenza.</p> <p>L'area destinata all'ampliamento è posizionata fra il cimitero Comunale e il secondo ampliamento della Pubblica Assistenza.</p> <p>Nell'area circostante il cimitero sono presenti alberature in filare ad alto fusto (che svolgono funzione di schermatura e mitigazione visiva <i>da e verso</i>), mentre sul lato nord-est vi è un oliveto.</p> <p>Il nucleo originario, di proprietà del Comune, è costituito da tombe interrato, loculi e cappelle ed è caratterizzato da paramenti murari ad intonaco e/o pietra.</p> <p>Il primo ampliamento, di proprietà della Pubblica Assistenza, è caratterizzato da paramenti murari ad intonaco con cornici in pietra e lapidi in pietra di travertino.</p> <p>Il secondo ampliamento, sempre di proprietà della Pubblica Assistenza, è costituito da cappelle, con le medesime caratteristiche.</p> <p>Il complesso inserito in un contesto paesaggistico rilevante dovrà essere oggetto di ampliamento per esigenze di pubblico interesse, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi di carattere paesaggistico-ambientale di valore (alberature e filari) .</p>
Altezza massima	5,50mt



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013





PREVISIONI DELLA VARIANTE

Direttive e prescrizioni per la progettazione

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di ampliamento delle strutture cimiteriali sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

La collocazione dell'ampliamento dovrà essere coerente con lo Schema Direttore, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti.

L'intervento dovrà prevedere:

- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con l'esistente;
- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi verdi; le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).

L'intervento dovrà essere opportunamente integrato nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al cimitero; mantenere l'oliveto a margine dell'area di sedime.

Per le sistemazioni ambientali devono essere utilizzate specie vegetali e arboree autoctone; per gli spazi esterni (resedi pertinenziali, parcheggi e collegamenti) dovranno evitarsi soluzioni impermeabilizzanti dovranno essere evitate recinzioni, arredi o installazioni che costituiscono cesure, e



frammentazioni e che introducono caratteri urbani nel contesto paesaggistico di riferimento oltre che impedirne la percezione.

L'intervento di trasformazione, ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici dovrà essere valutato con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC.

La valutazione sarà effettuata dalla Commissione Comunale del Paesaggio il cui esito è trasmesso alla Provincia di Siena per il monitoraggio delle trasformazioni.



INDICE

<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	1. Cave ed attività estrattive	5
1	La Querciola	6
2	Strolla - 2	8
3	Villole	10
4	Lisoia	12
	2. Centro storico	14
5	Nuova costruzione - via Becheroni	15
6	Nuova costruzione - via Trento	16
7	Nuova costruzione - via Vittorio Veneto	17
8	Nuova costruzione - piazza Cavour	18
9	Nuova costruzione - via Montorsoli	19
10	Nuova costruzione - via Gallurì	20
11	Nuova costruzione - Staggia Senese	21
12	Piano di recupero - via Trento	22
13	Piano di recupero - via Vittorio Veneto	23
14	Piano di recupero - piazza Savonarola	24
15	Piano di recupero - via Ciaspini	25
16	Piano di recupero - via Poggio Bonizio	26
17	Modifica copertura - Staggia Senese	27



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	4. Zona di espansione C1	28
42	Casalino	29
43	Mocarello 1	31
44	Staggia Senese 1	33
45	Staggia Senese 2	35
46	Malerbi	37
47	Calcinaia	39
48	Mocarello 2	41
49	Le Lame	43
50	Bellavista 1	45
51	Bellavista 2	47
	5. Zone per Servizi D3	49
52	Drove-Campomaggio	50
	6. Zone di Sostituzione D5	52
53	Coniano	53
54	Pian dei Pini	55
55	Campotatti	57
56	Anghereccia	59
	7. Aree ed attrezzature turistiche D7	61
58	Le Piaggiole	62
60	Foci Strada Provinciale 1	64
61	Foci Strada Provinciale 2	66
62	Pian dei Campi 1 e 2	68
63	Staggia Senese Nuovo albergo	70
64	Staggia Senese ex Cinema teatro	72
65	Cinciano	74



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	8. Borghi rurali	76
66	Fontana	77
67	Montemorli	79
68	San Giorgio	81
69	Gavignano	83
	9. Zone agricole	85
70	Gaggiano - cantine	86
	10. Schede-norma Varianti 11a, 12a e 13a anticipatrici nuovo Piano Operativo	
	<i>Zona produttiva FOCI:</i>	
D8.1	Lotto libero nel tessuto produttivo	89
D8.2	Lotto libero nel tessuto produttivo	91
D8.3	Area mista in zona produttiva	93
D8.4	Zona produttiva di riqualificazione	96
D8.5	Zona produttiva di riqualificazione	99
D8.6	Area mista in zona produttiva	102
D8.7	Zona produttiva di riqualificazione	104
D8.8	Area mista in zona produttiva	107
D8.9	Zona produttiva di saturazione	109
D8.10	Zona produttiva di saturazione	112
D8.11	Area mista in zona produttiva	115
D8.12	Zona produttiva di riqualificazione	117
D8.13	Zona produttiva di saturazione	119
D8.14	Lotto commerciale in zona produttiva	121
D8.15	Zona produttiva di riqualificazione	123
D8.16	Area mista in zona produttiva	125
D8.17	Zona produttiva di saturazione	127
D8.18	Zona produttiva di saturazione	130
D8.19	Zona produttiva di saturazione	132
D8.20	Lotto libero nel tessuto produttivo	134



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
D8.21	Zona produttiva di riqualificazione	136
D8.22	Zona produttiva di saturazione	139
D8.23	Area produttiva "ORNETO 1"	141
D8.24	Area produttiva "ORNETO 2"	143
D8.25	Zona produttiva di saturazione	145
D8.26	Lotto commerciale in zona produttiva	147
D8.27	Zona produttiva di saturazione	149
D8.28	Zona produttiva di saturazione	152
D8.29	Zona produttiva di saturazione	155
D8.30	Zona produttiva di saturazione	157
D8.31	Zona produttiva di riqualificazione	159
D8.32	Area mista in zona produttiva	161
D8.33	Zona produttiva di saturazione	163
D8.34	Zona produttiva di riqualificazione	165
D8.35	Area produttiva "I FOCI"	167
D8.36	Lotto commerciale in zona produttiva	170
D8.37	Area produttiva "TIGLI 2"	172
D8.38	Area produttiva di nuovo impianto completata	174
D8.39	Area produttiva "SAN MICHELE"	176
D8.40	Lotto libero nel tessuto produttivo	178
D8.41	Zona produttiva di saturazione	180
D8.42	Area mista in zona produttiva	182
D8.43	Area mista in zona produttiva	184
D8.44	Spazi di supporto alle aree produttive	186
	<i>Altro:</i>	
B3.45	Via Aldo Moro - Area "B3" per servizi, attrezzature ed edilizia residenziale sociale a completamento della zona di Filetto	188
P.46	Loc. San Lucchese - Comparto Scuola per l'infanzia	199
D1c.47	Via Pisana - Comparto commerciale	208
-----	Cimitero Megognano	212