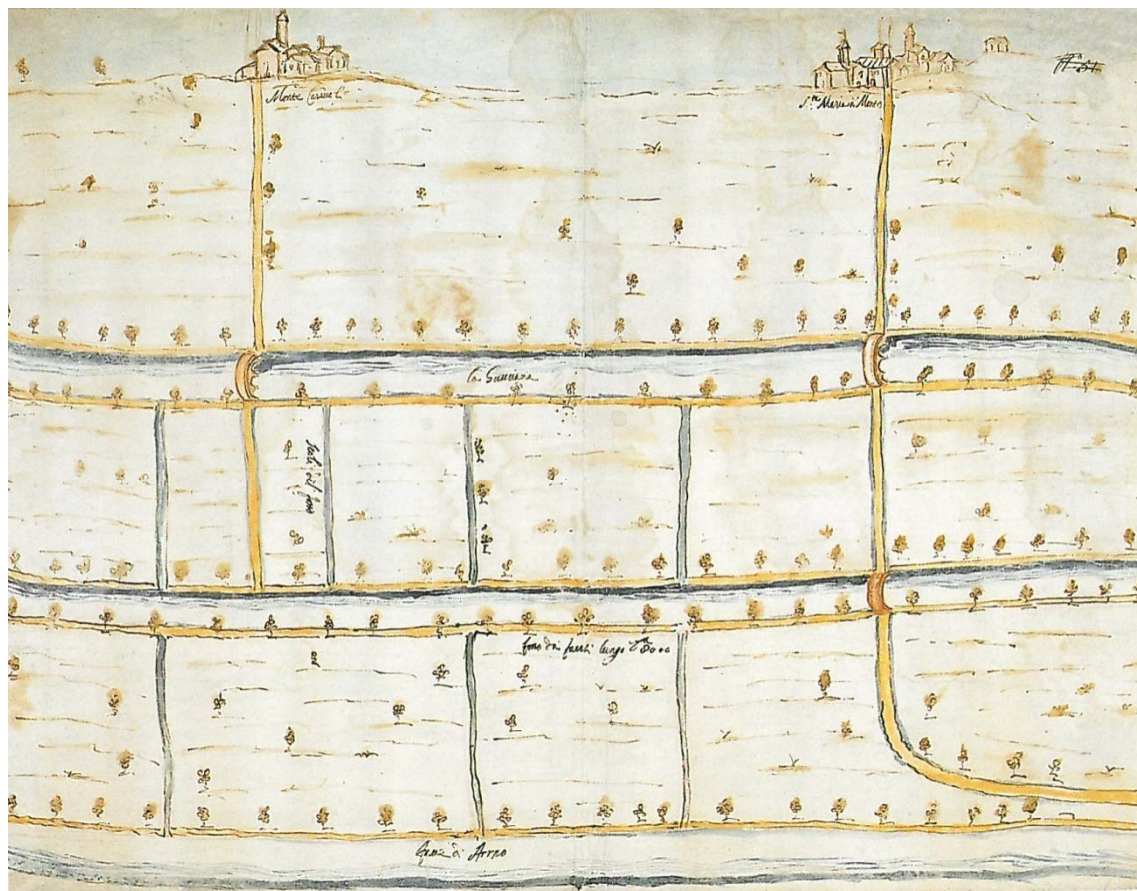


# REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.S. (ai sensi Art.222 L.R.65/14)



**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco: Ilaria Parrella**

**Ass. Urbanistica: Silvano Melani**

### SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

**AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:**

Arch. Paola Pollina

### PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa  
(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

### VALUTAZIONI AMBIENTALI

**PFM - Società tra professionisti**

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

### STUDI GEOLOGICI

**Geoprogetti Studio Associato**

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

**Allegato I - Schede Norma**

Dicembre 2016



## Indice Schede Norma

### U.T.O.E.1a – Santa Maria a Monte

- *Comparti 1, 2 e 3 – Piani Attuativi convenzionati*
- Scheda Norma Comparto 4– Piano Attuativo: Area per edilizia residenziale sociale
- *Scheda Norma Comparto 5– Eliminata a seguito osservazioni*
- Scheda Norma Comparto 6– P.U.C.: Completamento residenziale-*Eliminato a seguito della Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR*
- Scheda Norma Comparto 7– P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 8– P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 9– P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 10– Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 11– Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 12– Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 13– P.U.C.: Completamento residenziale- *Introdotta a seguito osservazione*
- Scheda Norma Comparto 14– P.U.C.: Completamento residenziale-*Introdotta a seguito osservazione*

### U.T.O.E. 1b – Via di Bientina

- *Comparto 1 – Piano Attuativo approvato*
- Scheda Norma Comparto 2 – P.U.C.: Comparto a destinazione residenziale
- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Comparto a destinazione mista
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 5 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 6 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 7 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 8 – P.U.C.: Completamento produttivo
- Scheda Norma Comparto 9 – Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 10 – Rigenerazione Urbana

### U.T.O.E. 1c – Melone

- Scheda Norma Comparto 1 – P.U.C.:Completamento residenziale
- Scheda Comparto 2 – P.U.C.:Completamento residenziale
- *Scheda Comparto 3 – Eliminata a seguito osservazioni*

### U.T.O.E.2a – Falorni

- Scheda Norma Comparto 1 – P.U.C.: Zona mista
- Scheda Norma Comparto 2 – P.U.C.: Zona mista
- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 5 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 6 – Rigenerazione Urbana

### U.T.O.E. 3 – Cerretti

- *Comparti 1, 2 e 3 – Piani Attuativi convenzionati*
- Scheda Norma Comparto 4– P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 5– P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 6 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 7 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 8 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 9 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 10 – P.U.C.: Completamento residenziale- *Introdotta a seguito osservazione*

### U.T.O.E. 4 – Tavolaia

- Scheda Norma Comparto 1 – P.U.C.: Completamento residenziale

#### **U.T.O.E. 5 – Montecalvoli**

- Scheda Norma Comparto 1 – Piano Attuativo: Espansione Residenziale
- *Comparti 2 e 3 – Piani Attuativi convenzionati*
- Scheda Norma Comparto 4 – Piano Attuativo: Espansione Residenziale
- Scheda Norma Comparto 5 – Piano Attuativo: Espansione Produttiva
- Scheda Norma Comparto 6 – P.U.C.: Zona Mista
- Scheda Norma Comparto 7 – P.U.C.: Completamento residenziale
- *Scheda Norma Comparto 8 – Eliminata a seguito osservazioni*
- Scheda Norma Comparto 9 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 10 – P.U.C.: Zona Mista
- Scheda Norma Comparto 11 – Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 12 – Rigenerazione Urbana
- Scheda Norma Comparto 13 – Rigenerazione Urbana

#### **U.T.O.E. 6 - Cinque Case**

- Scheda Norma Comparto 1 – P.U.C.: Completamento residenziale

#### **U.T.O.E. 7 - San Donato**

- *Comparto 1 – Piano Attuativo convenzionato*
- *Scheda Norma Comparto 2 - Eliminata a seguito osservazioni*
- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Completamento residenziale
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Completamento residenziale

#### **U.T.O.E. 8 - Ponticelli**

- Scheda Norma Comparto 1 – Piano Attuativo: Espansione residenziale
- Scheda norma Comparto 2 – P.U.C.: Zona Mista
- Scheda norma Comparto 3 – P.U.C.: Zona Mista
- Scheda norma del comparto 4 – Rigenerazione Urbana
- Scheda norma del comparto 5 – Rigenerazione Urbana
- Scheda norma del comparto 6 – Rigenerazione Urbana
- Scheda norma del comparto 7 – Rigenerazione Urbana

#### **U.T.O.E. 9 - Ponticelli Area Produttiva**

- Scheda Norma Comparto 1 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 2 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 3 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 4 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 5 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 6 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 7 – Piano Attuativo a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 8 – P.U.C. a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Scheda Norma Comparto 9 – P.U.C. a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio

#### **Territorio rurale**

- Scheda Norma Comparto 1 - Piano di recupero
- Scheda Norma Comparto 2 – Piano di recupero
- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato

#### **Schede parcheggi pubblici**

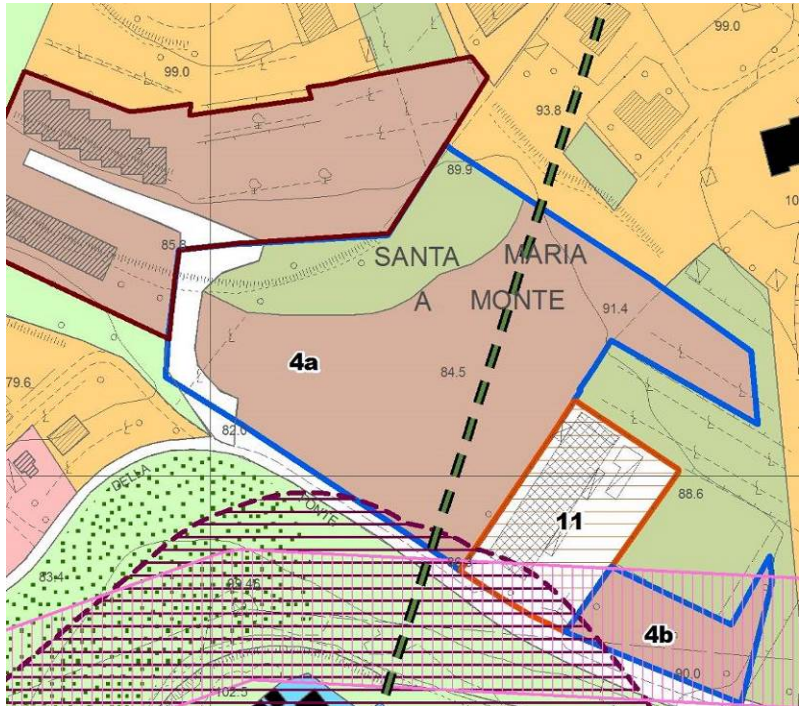
- Scheda Parcheggio pubblico ex Macelli P1
- Scheda Parcheggio pubblico loc. Fontine P2

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 4– Area per edilizia residenziale sociale

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Realizzazione di un intervento di edilizia sociale a completamento del PEEP esistente, che preveda la formazione di un tessuto urbano caratterizzato da elevata dotazione di standard urbanistici, tipologie edilizie di elevata qualità insediativa e sostenibilità energetica.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza ai sensi art.-17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Vincolo cimiteriale, Fascia rispetto Elettrodotto, PAI e vincolo centro storico</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>10549 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut 0,3 mq/mq Rc 30% Hmax 7,5 (2 piani)</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>SUL massima: 3165 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento dovrà inserirsi nel contesto urbano e paesaggistico, mediante l'adozione di soluzioni che rispettino la morfologia del luogo e caratterizzate da spazi a verde di relazione ed a carattere pertinenziale. Dovranno essere previste tipologie unitarie, anche di tipo innovativo/sperimentale. Il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà costituire l'elemento organizzatore dell'insediamento e di relazione con il contesto, anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con le aree esterne al comparto.</p>

<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 74 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro che varia dai 60 ai 90 mm su Via Fonte allacciata ad una rete principale in ghisa di diametro di 150 mm su Via Querce.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 74 abitanti.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente di Via Querce.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica Condizionata F3</u></p> <p>La zona urbanistica si sviluppa parzialmente sui fianchi di un impluvio naturale ed in parte all'interno dell'impluvio stesso.</p> <p>Il versante settentrionale si presenta moderatamente acclive, con un dislivello totale di circa 10 m, nel quale spicca la presenza di una scarpata che orla la zona superiore, la cui estremità orientale è stata rimodellata attraverso terrazzamenti che ne hanno permesso l'utilizzo per piccole coltivazioni agricole.</p> <p>Al piede della scarpata è riconoscibile una piccola porzione di terreno in cui sono accumulati depositi detritici di modesto spessore, originati dal lento deterioramento del ciglio di scarpata soprastante.</p> <p>Il sottosuolo di quest'area è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.</p> <p>Quest'area è inserita per la gran parte all'interno della classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) ad esclusione di una piccolissima porzione, posta in alto, e subpianeggiante, alla quale è stata attribuita la classe G2 (pericolosità media).</p> <p>La porzione occidentale del versante, ricade invece all'interno della classe di pericolosità G4, pericolosità elevata, in quanto interessata nel recente passato da una frana di scivolamento/colamento che ha coinvolto la prima porzione dei terreni alterati e una spessa coltre di terreni accantonati nel sito, derivanti dagli scavi eseguiti per la realizzazione dell'adiacente PEEP.</p> <p>Nonostante l'area in cui si è generato il dissesto sia interamente esterna alla zona urbanistica in esame, parte di questa ricade comunque nella classe g4 di pericolosità (pericolosità elevata), in quanto in questa classe, ai sensi del D.P.G.R. 53/r e delle norme PAI è stata perimetrata anche l'area di possibile amplificazione del dissesto (area di influenza).</p> <p>Infine, la zona centrale dell'area posta in basso risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri.</p> <p>Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.</p>
--	--

Considerata l'attuale morfologia, è presumibile che saranno necessarie operazioni di movimentazione terre per la realizzazione degli interventi. In tal caso, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.

La zona ricadente all'interno della classe di pericolosità G4 è destinata a fascia di rispetto inedificabile, e potrà essere oggetto esclusivamente di sistemazioni a verde compatibili con i necessari interventi di messa in sicurezza. Gli studi da eseguire in sede di piano attuativo o di intervento diretto dovranno essere mirati all'individuazione degli eventuali interventi necessari alla stabilizzazione del dissesto per raggiungere la messa in sicurezza dell'area. Le analisi dovranno essere basate su indagini geognostiche utili a definire gli spessori dei terreni coinvolti nel dissesto per l'intera estensione della frana, e su verifiche di stabilità condotte per l'intero versante e nelle condizioni maggiormente cautelative.

#### Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagini sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

#### Fattibilità idraulica

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

La conformazione dell'area è nella sua globalità simile ad un anfiteatro e favorisce il deflusso delle acque di superficie verso l'estremità occidentale, dove ha inizio la linea di scolo principale che conduce le acque verso la valle sottostante e poi verso il Rio Nero.

L'assenza di un vero e proprio sistema di regimazione delle acque superficiali determina ruscellamenti diffusi, prevalentemente nelle zone a maggiore acclività.

Le canalette esistenti bordano principalmente la Via della Fonte e si collegano all'impluvio principale. Nella zona più occidentale, le acque vengono invece dirette verso l'impluvio localizzato in corrispondenza della sorgente "La Fonte", che recapita anch'esso verso il Rio Nero.

Per un migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene infatti che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

**Scheda N°: 4B****Fattibilità geologica Condizionata F3**

L'intera area è ricompresa all'interno della classe di pericolosità G3, in quanto risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri. Più in profondità, il sottosuolo è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.

Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.

**Fattibilità sismica con normali vincoli F2.**

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagini sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

**Fattibilità idraulica condizionata F3.**

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

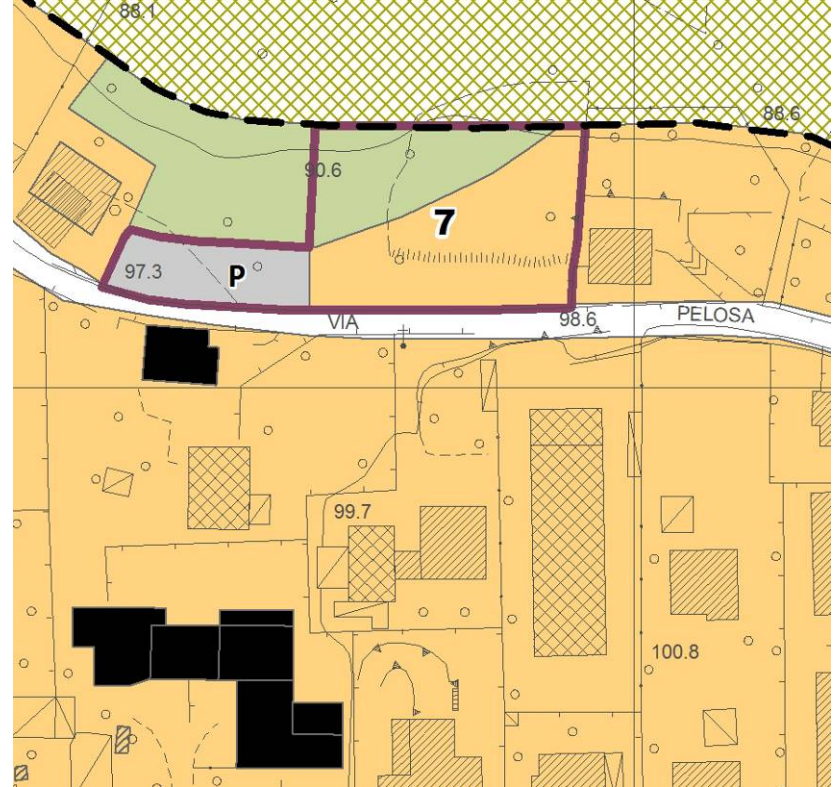


# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 7– Completamento residenziale

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata lungo la strada Pelosa con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>2189 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut=0,2 mq/mq H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 438mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unitaria ed arretrata rispetto alla strada.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme. <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 10 nuovi</p>

abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione in acciaio non rivestito e diametro di 65 mm su Via Pelosa allacciata ad una rete polietilene ad alta densità di diametro di 110 mm su SP 25.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 7 abitanti.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Usciana.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria nera esistente sulla SP 25 (in gres di diametro 200mm).

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.

L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

L'indagine dovrà anche approfondire le problematiche connesse alla presenza di una frana quiescente che è stata oggetto in passato di alcuni interventi di stabilizzazione, la cui area di influenza ricade anche all'interno del comparto, nella porzione destinata a verde. Dovranno essere eseguite verifiche di stabilità estese all'intero versante, e basate su dati geognostici derivati da indagini in sito.

Nel caso si dovessero prevedere scarichi di acque di qualsiasi provenienza all'interno del sottostante versante, dovrà essere verificata la compatibilità dell'immissione con il contesto geomorfologico rilevato.

##### Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

##### Fattibilità idraulica con normali vincoli F2

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità relativamente al reticolo principale.

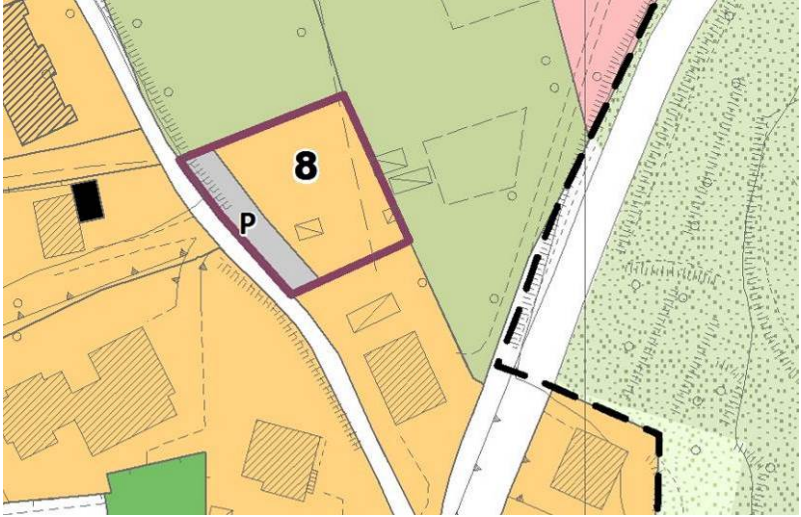
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 8– Completamento residenziale

Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Taccione con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	928 mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut=0,2 mq/mq H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 186 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unitaria ed arretrata rispetto alla strada.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<u>Urbanistica</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme. <u>Ambiente</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 4 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione: parte in acciaio non rivestito di diametro di 40 mm e parte di 100 in ghisa sferoidale mm su Via Taccione. Tale rete è allacciata ad una rete polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via del Preguntino. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su

Via Taccione.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria nera esistente su Via del Preguntino (in gres di diametro 200mm).

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.

L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

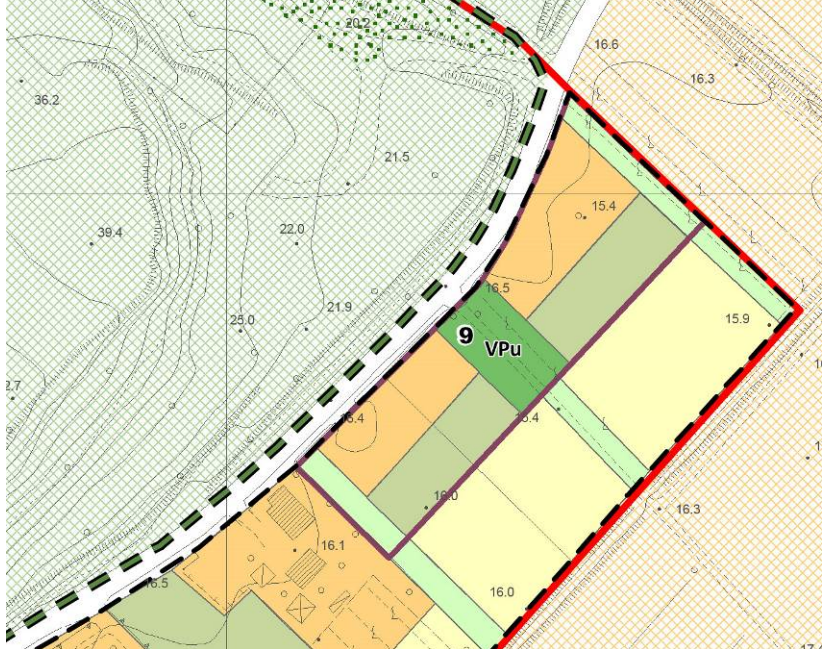
L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 9– Completamento residenziale

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata su via Lungomonte quale conclusione dell'edificato, tale da consentire l'implementazione di uno spazio a parcheggio e verde lungo strada.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale, aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004)</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p></p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>5132 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut=0,2 mq/mq H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 1026 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato, nonché aree verdi di connessione ecologica e funzionale rispetto al costruito.</p> <p>La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere mono o bifamiliare ed arretrata rispetto alla strada.</p> <p>La disposizione degli edifici di progetto dovrà favorire la permeabilità percettiva fra pianura e collina, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> Gli interventi di trasformazione non devono interessare le aree vincolate ricomprese nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 12 lett. c del D.Lgs</p>

42/2004; si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 24 nuovi abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona non risulta servita da una rete acquedottistica.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 24 abitanti. In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla tubazione presente su Via Lungomonte.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Lungomonte.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su SP 25 (in calcestruzzo di diametro 300mm).

#### Geologia/idraulica:

##### *Inquadramento territoriale*

In riferimento al comparto 9, il corso d'acqua che scorre poco a nord dell'area ha, alla chiusura in corrispondenza della viabilità di Lungomonte, un bacino idrologico di poco inferiore a 84,5 ettari e ricomprende anche una piccola parte dei centri abitati di Santa Maria a Monte e del Pregiuntino.

Il corso d'acqua scorre immediatamente al piede del rilievo collinare, al margine della Via Capilato ed è tombato per due brevi tratti.

Il primo corrisponde all'attraversamento di Via Capilato ed è realizzato con una tubazione di diametro 100 cm (vedasi foto 1). Il secondo, posto poco più a valle, corrisponde all'attraversamento della Via di Lungomonte ed è realizzato con una tubazione di diametro 150 cm (vedasi foto 3).

A valle di questi attraversamenti il corso d'acqua è libero e procede in modo rettilineo verso l'immissione all'interno del canale Usciana (vedasi foto 4 e 5).

Dai sopralluoghi eseguiti non abbiamo rilevato alcuna situazione di fragilità, stante la adeguata dimensione dei tombamenti ed il generale buono stato di manutenzione dell'impluvio.

In funzione di ciò, riteniamo che non sia necessario eseguire verifiche idrologico-idrauliche in questa fase; queste dovranno comunque essere eseguite nella fase di progettazione degli interventi, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del corso d'acqua dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.31, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 16,70 m slm.

La quota altimetrica media dell'area è di 16,2 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,2 metri della quota di 16,0 indicata nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,2 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,3 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad ovest dell'area, con il corrispettivo punto di 16,1 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area, nonostante sia esterna alle aree giudicate fragili per episodi di esondazione con  $T_r$  pari a 200 anni, è posta poco al di sotto del battente idrico previsto per tali piene.

Si prescrive quindi che gli interventi in progetto si pongano in condizioni di sicurezza nei confronti dei tiranti idrici previsti, per cui i locali abitabili, ad uso residenziale/commerciale/direzionale dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 16,70m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione, ma si dovrà comunque tener conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

A supporto della progettazione, dovranno essere eseguite specifiche verifiche idrologico-idrauliche del corso d'acqua che scorre immediatamente a nord dell'area, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del corso d'acqua dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena. Le verifiche idrologico idrauliche dovranno anche verificare l'adeguatezza dei due tombamenti presenti sotto la Via di Lungomonte e la Via Capilato.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

Lungo il margine nord dell'area, scorre un fosso campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con

DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Inoltre, a supporto della progettazione, dovranno essere eseguite specifiche verifiche idrologico- idrauliche di questo corso d'acqua, nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.

Le verifiche idrologico idrauliche dovranno anche verificare l'adeguatezza dei due tombamenti presenti sotto la Via di Lungomonte e la Via Capilato.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà inoltre necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

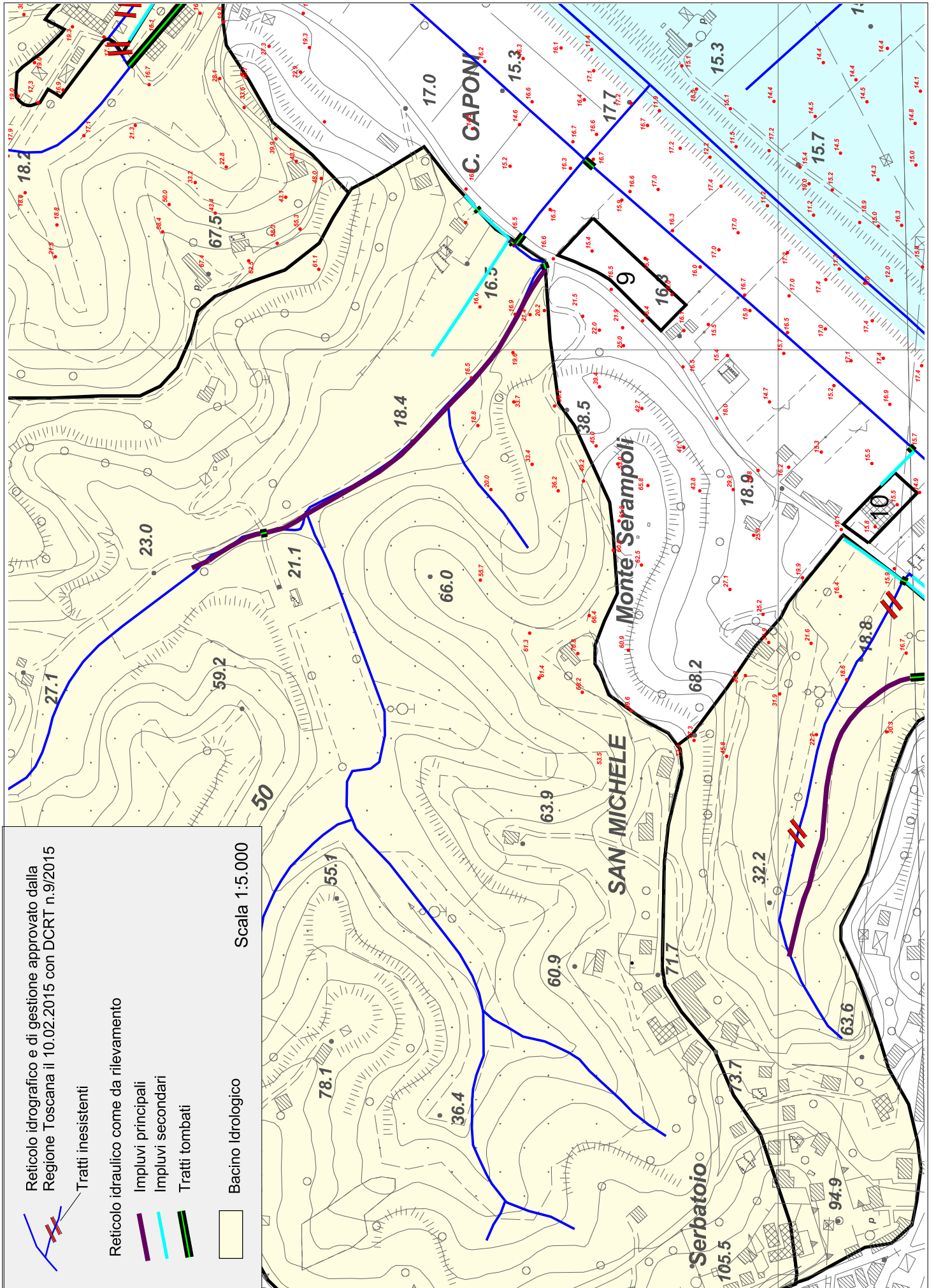
L'attuazione delle previsioni deve essere subordinata agli esiti di specifiche verifiche idrologico- idrauliche ed alla eventuale progettazione di interventi di gestione del rischio idraulico. I provvedimenti relativi ai permessi a costruire dovranno dare atto degli esiti delle verifiche eseguite.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Sia mantenuto l'attuale assetto inedificato per la porzione del comparto interessata da vincolo paesaggistico.







Comparto n°9 foto 1: particolare del tombamento del corso principale al di sotto della Via Capilato (diametro 100 cm)



Comparto n°9 foto 2: panoramica del tombamento del corso principale al di sotto della Via Capilato



Comparto n°9 foto 3: particolare del tombamento del corso principale al di sotto della Via di Lungomonte (diametro 150 cm)



Comparto n°9 foto 4: panoramica del corso d'acqua a valle della Via di Lungomonte

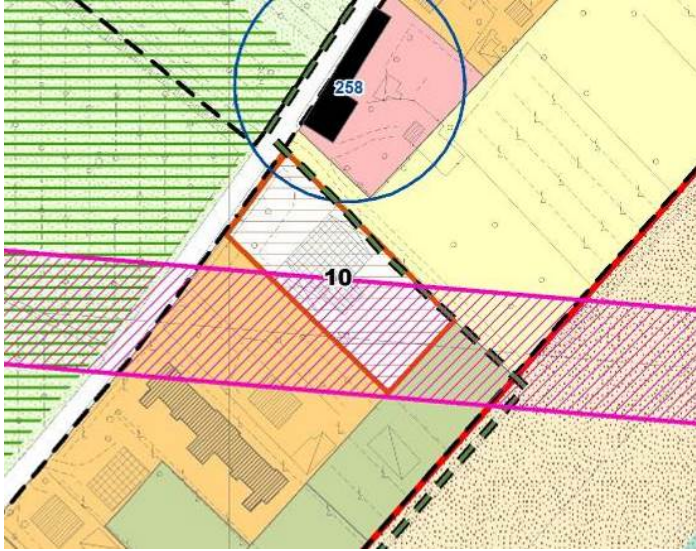


Comparto n°9 foto 5: panoramica dell'immissione del corso d'acqua nel Canale Usciana

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

<b>U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 10– Rigenerazione Urbana</b>	
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo dismesso e/o sottoutilizzato contiguo ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area;</li> <li>nella riqualificazione del tessuto edilizio, dotandolo di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale;</li> <li>nel recupero delle relazioni paesaggistiche.</li> </ol>
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale, Fascia di rispetto elettrodotto, aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004), vincolo centro storico;
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 2371
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 632 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Rc=0,30 mq/mq UT=0.3 N° max dei piani 2 H max. = 7,5 ml
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 711 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. L'attuazione degli standard potrà avvenire anche in aree esterne al comparto, su indicazione dell'A.C.

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà essere caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, adottare tipologie unitarie improntate alla semplicità in relazione al contesto paesaggistico.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> Preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente. Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 17 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona è asservita da una rete di distribuzione con diametro di 63 mm in polietilene ad alta densità in Via Lungomonte che si allaccia ad una tubatura in ghisa di 150 mm a sua volta collegata alla rete principale su SP 25 (in acciaio non rivestito e diametro 250 mm). Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 17 abitanti. In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla tubazione presente su Via Lungomonte.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Lungomonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su SP 25 (in calcestruzzo di diametro 300 mm).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u> Inquadramento territoriale I corsi d'acqua che potrebbero essere sorgenti di condizioni di fragilità sono due.</p> <p>Il primo è il corso d'acqua che scorre ad ovest dell'area e che ha, alla chiusura in corrispondenza della viabilità di Lungomonte, un bacino idrologico di poco meno di 14 ettari ricomprendendo anche una piccola parte del centro abitato di Santa Maria a Monte.</p> <p>Il secondo è il fosso che scorre poco a sud dell'area, che raccoglie le acque battenti tra la via di Lungomonte ed il suo corso.</p> <p>Relativamente all'impluvio che scorre ad ovest dell'area, l'andamento rilevato è sostanzialmente differente rispetto a quanto riportato nella DCRT n°9/2015, nella quale oltre ad essere indicato un percorso errato del corso d'acqua non vengono riportati i tratti tombati.</p> <p>Rispetto a questo corso d'acqua, l'area è posta in posizione marginale rispetto al suo fondovalle ed una eventuale esondazione a monte dei tratti tombati, non sembra poter interessare il comparto. Peraltro il comparto 10 è posto in posizione altimetrica sensibilmente superiore (quota 15,5/15,9 della CTR 1:2.000) rispetto alle aree al margine (quota 14,9 della CTR 1:2.000).</p> <p>Rispetto al fosso che scorre a sud dell'area, si rileva una situazione di potenziale fragilità nel tombamento indicato in planimetria al margine della quota di 15,7 (vedasi foto 1). Considerata comunque l'esiguità del bacino</p>

idrologico del fosso in oggetto, si ritiene che eventuali episodi di esondazione siano di estensione molto limitata senza coinvolgere l'area del comparto. In ogni caso, per estrema cautela si prescrive che a supporto del progetto degli interventi sia eseguita la verifica idrologico-idraulica del suddetto fosso, che in particolare dovrà analizzare la capacità di deflusso del tombamento esistente.

La verifica dovrà essere eseguita nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del fosso dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.

#### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

#### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "susceptibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

#### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.31, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 16,70 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 16,7 e 17,0 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in 1,2 metri delle quote di 15,5 e 15,8 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 1,2 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 17,1 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad ovest dell'area in corrispondenza della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,9 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area la quota morfologica dell'area è pari o leggermente superiore alla quota del livello idrico atteso per episodi di esondazioni con Tr pari a 200 anni.

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

Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

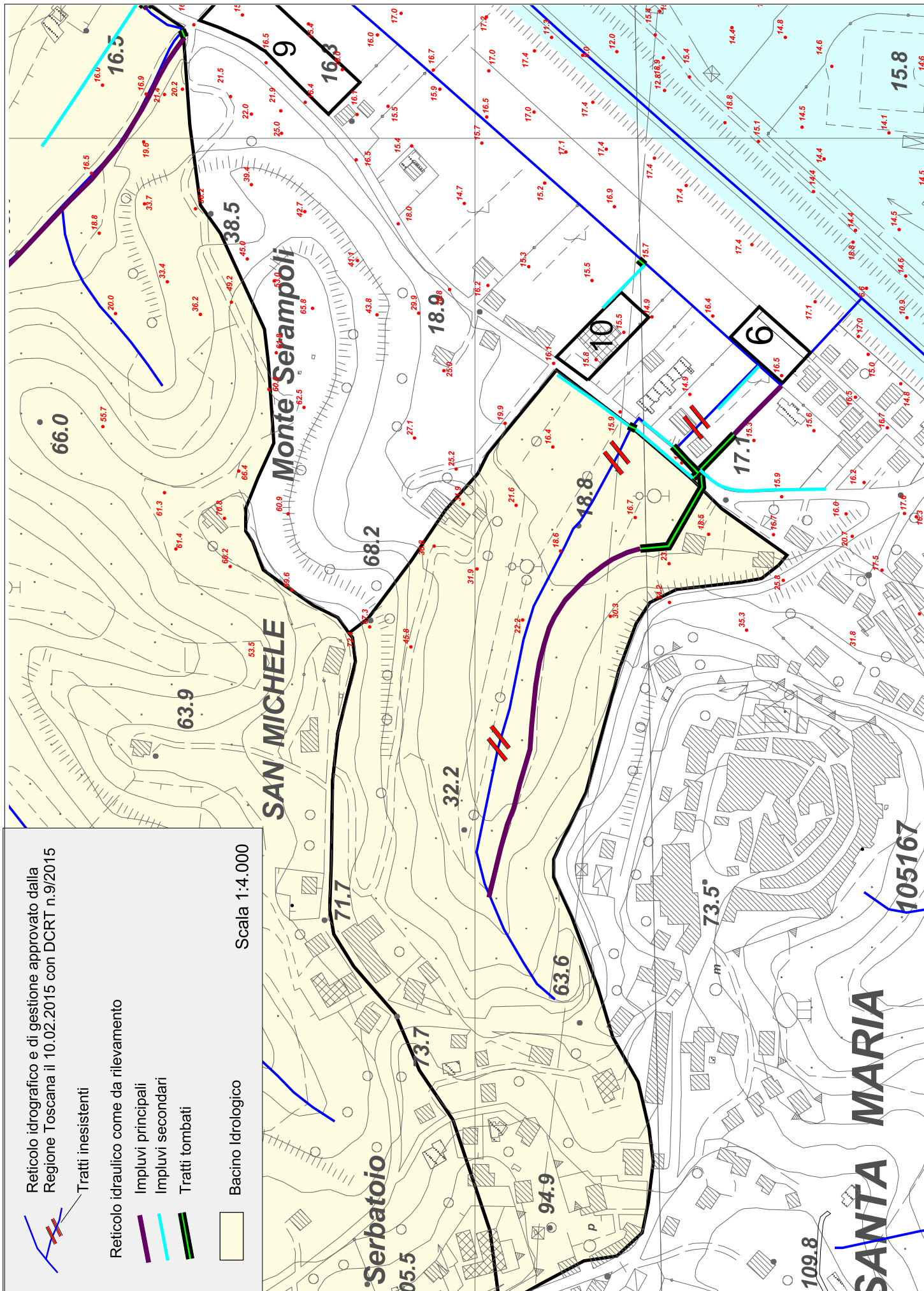
Si prescrive inoltre che a supporto del progetto degli interventi sia eseguita la verifica idrologico-idraulica del fosso che scorre a sud dell'area, con particolare riferimento alla capacità di deflusso del tombamento esistente. La verifica dovrà essere eseguita nelle condizioni più cautelative, analizzando anche il possibile rigurgito del fosso dovuto a impossibilità di smaltimento nel Canale Usciana nelle fasi di piena.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

L'attuazione delle previsioni deve essere subordinata agli esiti di specifiche verifiche idrologico- idrauliche ed alla eventuale progettazione di interventi di gestione del rischio idraulico. I provvedimenti relativi ai permessi a costruire dovranno dare atto degli esiti delle verifiche eseguite.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.





Comparto n°10 foto 1: particolare del fosso che scorre a valle del comparto n°10, con in primo piano il tratto tombato.



Comparto n°10 foto 2: panoramica del comparto n°10. Sulla destra è evidenziata una canaletta campestre che convoglia le acque raccolte dalla zona del comparto all'interno del fosso ripreso nella foto 1



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

<b>U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 11– Rigenerazione Urbana</b>	
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo contiguo ad insediamenti residenziali (anche di previsione).</p> <p>Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) nel possibile trasferimento dell'attività in idonea zona produttiva;</li> <li>e) nell'individuazione di connessioni funzionali con il comparto contiguo Peep, oltre ai servizi esterni all'area;</li> <li>f) nell'implementazione di spazi pubblici;</li> <li>g) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.</li> </ul>
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale, Vincolo cimiteriale, Fascia di rispetto elettrodotto, Vincolo centro storico
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1965
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 738 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	<p>Rc=0,30 mq/mq</p> <p>UT=0,30</p> <p>N° max dei piani 2</p> <p>H max. = 7,5 ml</p>
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 590 mq
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PI in

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p> <p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con la viabilità, alle relazioni con l'assetto insediativo del comparto 4-Peep. In tal senso l'articolazione del comparto dovrà garantire un sistema organico di spazi pubblici ed aree a verde che, pur nel rispetto dell'autonomia della proposta, dovranno connettersi per conferire una qualità insediativa adeguata.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà essere caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, adottare tipologie unitarie improntate alla semplicità in relazione al contesto paesaggistico, Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto alla viabilità, ai percorsi e all'edificato.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente. Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 17 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro che varia dai 60 ai 90 mm su Via Fonte allacciata ad una rete principale in ghisa di diametro di 150 mm su Via Querce.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per i 17 abitanti.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente di Via Querce.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica Condizionata F3</u></p> <p>L'intera area è ricompresa all'interno della classe di pericolosità G3, in quanto risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri. Più in profondità, il sottosuolo è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.</p> <p>Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagine sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità</p>

delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

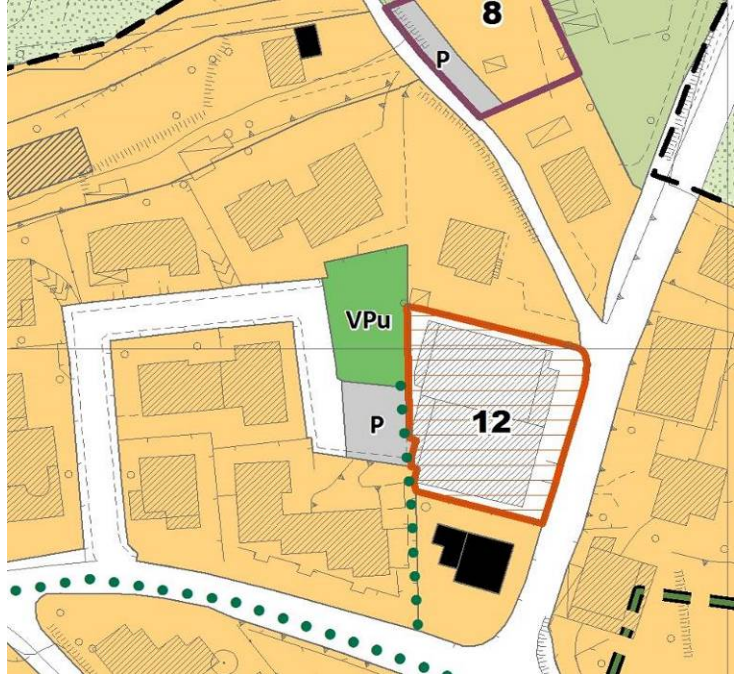
**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

<b>U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 12– Rigenerazione Urbana</b>	
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo (palestra) e un edificio dismesso e/o sottoutilizzato contiguo ad insediamenti residenziali.</p> <p>Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h) nell'individuazione di connessioni funzionali con l'area a parcheggio e a verde retrostante il comparto;</li> <li>i) nell'implementazione di spazi pubblici;</li> <li>j) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.</li> </ul>
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1.549
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 1088 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	<p>Rc=0.3 mq/mq</p> <p>UT=0.3</p> <p>N° max dei piani 2</p> <p>H max. = 7,5 ml</p>
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 465 mq
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PI in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.

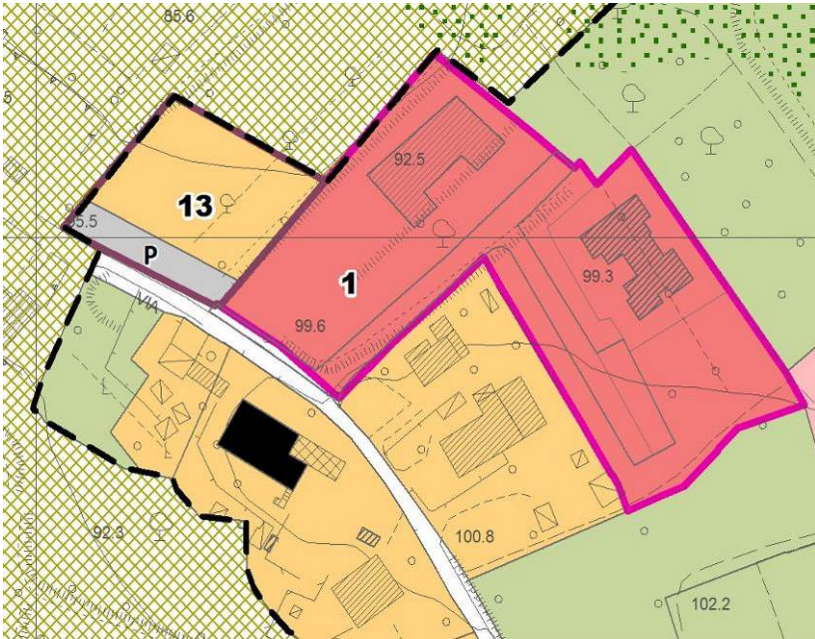
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con la viabilità, alle relazioni con l'assetto insediativo del comparto retrostante.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà essere caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, adottare tipologie unitarie improntate alla semplicità ed alla qualità architettonica.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto alla viabilità e ai percorsi di relazione.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 26 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via del Preguntino.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Taccione.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria nera esistente su Via del Preguntino (in gres di diametro 200mm).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 13– Completamento residenziale

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata su via Taccione a conclusione del perimetro del territorio urbanizzato, tale intervento è subordinato all'implementazione di uno spazio a parcheggio lungo strada.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>1452 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut=0,2 mq/mq H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 291 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato, nonché aree verdi di connessione ecologica e funzionale rispetto al costruito.</p> <p>La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere mono o bifamiliare ed arretrata rispetto alla strada.</p> <p>La disposizione degli edifici di progetto dovrà favorire la permeabilità percettiva fra pianura e collina, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.</p>

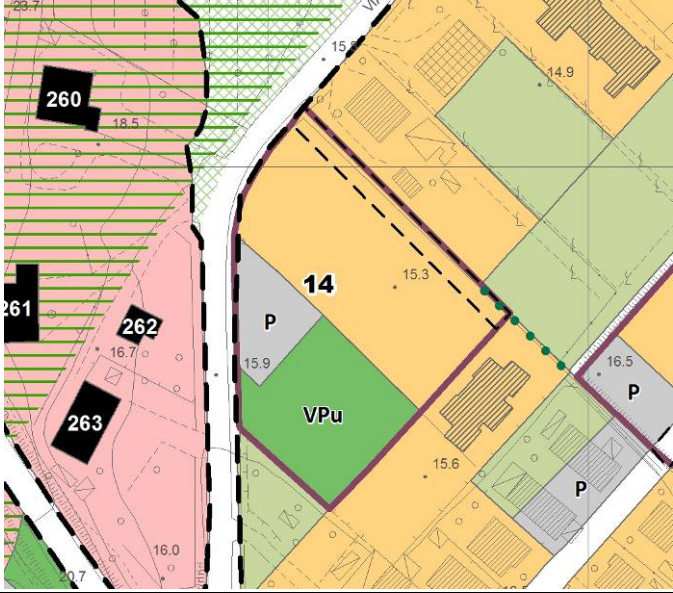
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione: parte in acciaio non rivestito di diametro di 40 mm e parte di 100 in ghisa sferoidale mm su Via Taccione. Tale rete è allacciata ad una rete polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via del Preguntino.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Taccione.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria nera esistente su Via del Preguntino (in gres di diametro 200mm).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	---

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 14- Completamento residenziale

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata su via Lungomonte, a completamento del tessuto edilizio esistente, ed è subordinata alla realizzazione di un'area a parcheggio e standard con funzione di qualificazione urbanistica, funzionale e percettiva rispetto al contesto pedecollinare ed al vicino centro storico.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Vincolo Paesaggistico - Distanza stradale</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>4452 mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut= 0,15 mq/mq H max. = 7,5 ml n° max dei piani 2 Rc=0,30%</p> <p>La potenzialità edificatoria del PUC è incrementabile a seguito di premialità collegata alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree esterne al comparto e destinate dal Ru a standard (parcheggio, verde, impianti sportivi, ecc.) o a viabilità pubblica, secondo il seguente parametro proporzionale: 0,5 mq SUL per ogni mq ceduto all'AC (riferito ad ambiti organici individuati nell'ambito della convenzione e/o accordo tra le parti) e comunque fino al raggiungimento di un UT massimo di 0,3 mq/mq</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 668 mq (al netto delle premialità collegate alla cessione delle aree a standard esterne al comparto)</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico; dovrà prevedere un parcheggio con sistemazioni a verde ed alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato, nonché aree verdi di connessione ecologica e funzionale rispetto al costruito. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere mono o bifamiliare ed</p>



<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>arretrata rispetto alla strada. La disposizione degli edifici di progetto dovrà favorire la permeabilità percettiva fra pianura e collina, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.</p> <p><i>Urbanistica:</i> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><i>Ambiente:</i> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 16 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona è asservita da una rete di distribuzione con diametro di 63 mm in polietilene ad alta densità in Via Lungomonte che si allaccia ad una tubatura in ghisa di 150 mm a sua volta collegata alla rete principale su SP 25 (in acciaio non rivestito e diametro 250 mm). Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 16 abitanti. In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla tubazione presente su Via Lungomonte. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Lungomonte. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su SP 25 (in calcestruzzo di diametro 300 mm).</p> <p><i>Geologia/idraulica:</i> <i>Inquadramento Territoriale:</i> In riferimento al comparto 14, il corso d'acqua principale che scorre al margine orientale dell'area ha alla chiusura, in corrispondenza della viabilità di Lungomonte, un bacino idrologico di poco meno di 14 ettari e ricomprende anche una piccola parte del centro abitato di Santa Maria a Monte. Nella zona a monte della via di Lungomonte il corso principale scorre immediatamente al piede del rilievo collinare (vedasi foto 2) ed è tombato per un tratto di circa 140 metri grazie al quale viene attraversata la via di Lungomonte. Il tombamento ha fine poco a valle delle abitazioni che costeggiano la viabilità, a circa metà del margine est del comparto 14, e da qui il corso d'acqua si dirige secondo un percorso rettilineo verso il Canale Usciana. L'andamento del reticolo idraulico rilevato è sostanzialmente differente rispetto a quanto riportato nella DCRT n°9/2015, nella quale oltre ad essere indicato un percorso errato del corso d'acqua non vengono riportati i tratti tombati (vedasi planimetria in allegato). Lungo il margine ovest del comparto viene rilevato, inoltre, un fosso campestre che si immette, nel tratto tombato del reticolo principale. Dato che per accedere al comparto dovrà necessariamente essere attraversato il fosso campestre (vedasi foto1) che convoglia le acque verso il reticolo principale, si prescrive che per il corretto dimensionamento dell'opera sia eseguita una specifica verifica idrologico-idraulica. Inoltre tutti gli interventi in progetto dovranno assicurare il corretto funzionamento del reticolo idraulico minore, e le eventuali modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità. Pur non essendo inerente la scheda n°14, riteniamo di dover segnalare una situazione di fragilità rilevata lungo il corso d'acqua, a monte della via di Lungomonte, che costituisce potenziale fattore di fragilità. L'impluvio ha origine in un tratto di versante in cui affiorano alcune bancate di conglomerati di spessore metrico, interessate da fenomeni franosi sia attivi che quiescenti.</p>
--	---

Durante i periodi piovosi i ciottoli erosi dagli affioramenti vengono spinti verso valle ed entrano nel tratto tombato fuoriuscendo all'uscita di questo nella zona di fondovalle a minor pendenza. Qui si forma un piccolo cono di deiezione, (vedasi foto 3) che può arrivare ad ostruire il tombamento e provocare l'esondazione delle acque dal tratto a monte del tombamento. Per evitare ciò, riteniamo che possano essere messe in opera alcune piccole briglie selettive nel tratto di monte del corso d'acqua, in modo da trattenerne i ciottoli; in alternativa o ad integrazione è possibile anche prevedere l'allargamento del corso d'acqua nel tratto subito a monte del tombamento (vedasi foto 3) in modo da ridurre l'energia delle acque e consentire il deposito dei ciottoli.

*Fattibilità geologica condizionata F3.*

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

*Fattibilità sismica condizionata F3.*

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "susceptibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS. Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

*Fattibilità idraulica condizionata F3.*

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.31, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 16,70 m slm. La quota altimetrica dell'area è di 16.50 m.s.l.m. (riferita alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 1,2 metri della quota di 15,30 indicata nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 1,2 metri è stato dedotta dalla differenza di quota tra il punto 17,10 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a nord-ovest dell'area in corrispondenza della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,90 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area, nonostante sia esterna alle aree

giudicate fragili per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, è posta poco al di sotto del battente idrico previsto per tali piene.

Si prescrive quindi che gli interventi in progetto si pongano in condizioni di sicurezza nei confronti dei tiranti idrici previsti, per cui i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 16.70 m slm.

Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Considerando che per accedere al comparto dovrà necessariamente essere tombato il fosso campestre che scorre lungo via Lungomonte, si prescrive che per il corretto dimensionamento dell'opera sia eseguita una specifica verifica idrologico-idraulica. Tale verifica dovrà essere estesa a tutto il sistema idraulico dell'area ( fosso principale, tratti tombati e reticolo minore).

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà inoltre necessario realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

L'attuazione delle previsioni deve essere subordinata agli esiti di specifiche verifiche idrologico- idrauliche ed alla eventuale progettazione di interventi di gestione del rischio idraulico. I provvedimenti relativi ai permessi a costruire dovranno dare atto degli esiti delle verifiche eseguite.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

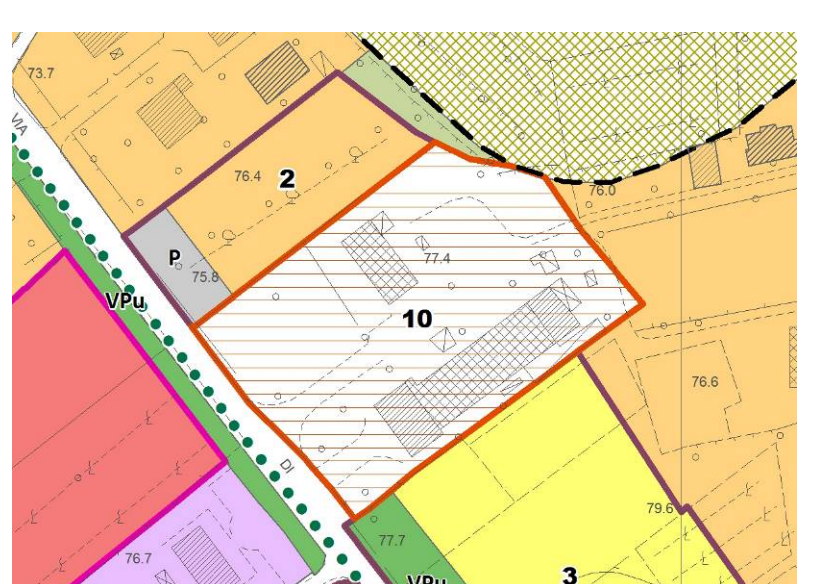
Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

#### U.T.O.E. 1b via di Bientina Scheda Comparto 2 – Comparto a destinazione residenziale

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Completamento e riqualificazione della struttura urbana mediante la formazione di un tessuto residenziale-
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza-ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 2.274
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,4 mq/mq
<b>Dimensionamento</b>	H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il PUC dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici con sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via di Bientina mediante un organico sistema di spazi a parcheggio ed aree a verde (arbusti e/o alberature) con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto e protezione visiva dalla viabilità provinciale.

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 21 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 21 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	--

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E. 1b via di Bientina</b>	<b>Scheda Comparto 3 – Comparto a destinazione mista</b>
------------------------------------	--

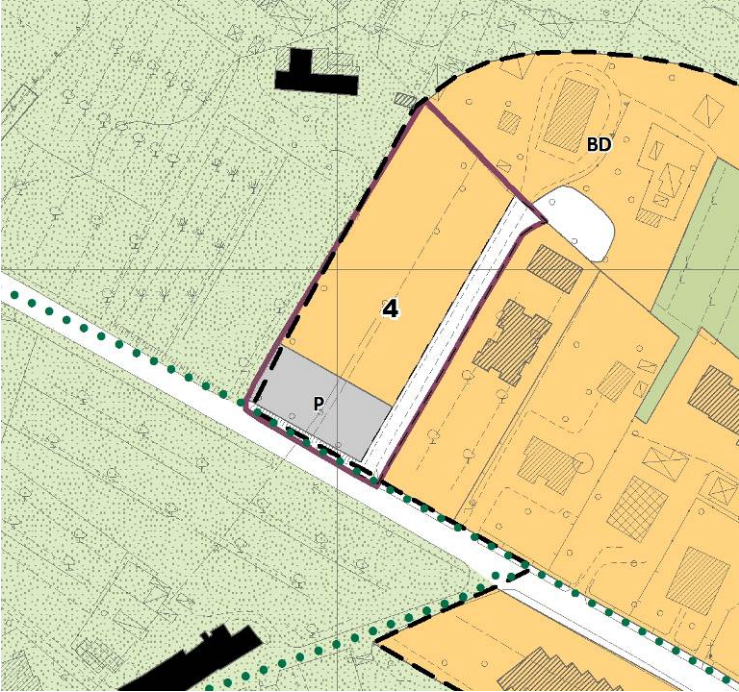
<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Completamento e riqualificazione della struttura urbana mediante la formazione di un tessuto caratterizzato da un'equilibrata mixité funzionale, in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane previste dal P.S.</p>
<p><b>Strumento di Attuazione</b></p>	<p>PUC di iniziativa privata convenzionata</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>Mq 7.539</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut = 0,4 mq/mq</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Sul massima mq 3016. La funzione residenziale è ammessa fino al 50% della Sul massima.</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il PUC dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via di Bientina mediante un</p>

	<p>organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una piazza a prevalente fruizione pedonale caratterizzata dalla stretta integrazione con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio collinare, evitando la realizzazione di fronti edificati continui.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto e protezione visiva dalla viabilità provinciale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 35 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina, già attualmente carente appena sufficiente ad alimentare gli utenti esistenti.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 21 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u>  I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.  L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.  <u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u>  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.  <u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u>  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 4 – Completamento residenziale
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 4.494
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 899.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Parcheggio pubblico come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale.

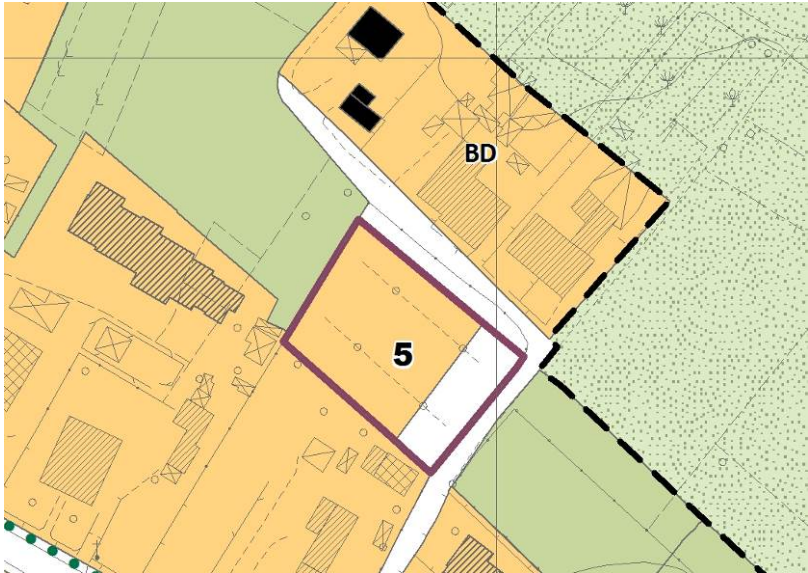


	<p>L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 21 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 21 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

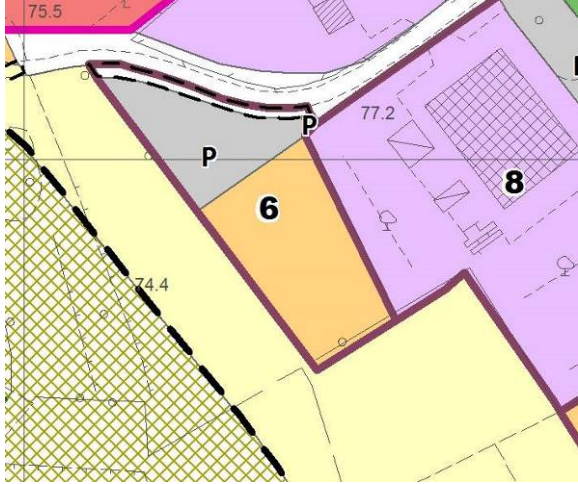
U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 5 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici e/o di uso pubblico.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1540
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 308
<b>Standard Urbanistici</b>	L'area non attesta su viabilità pubblica, pertanto non si prevede la realizzazione di standard urbanistici in luogo degli oneri di urbanizzazione
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli spazi di uso pubblico, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere l'allargamento della sede stradale sui fronti del lotto di intervento e la realizzazione di idonei spazi di parcheggio anche a servizio degli edifici esistenti.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.</p> <p>Gli spazi di uso pubblico e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 7 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	--

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 6 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	Percorso di interesse storico
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1636
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 327
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Parcheggio pubblico come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale. L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 8 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 8 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	--

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E. 1b via di Bientina</b>	<b>Scheda Comparto 7– Completamento residenziale</b>
------------------------------------	--

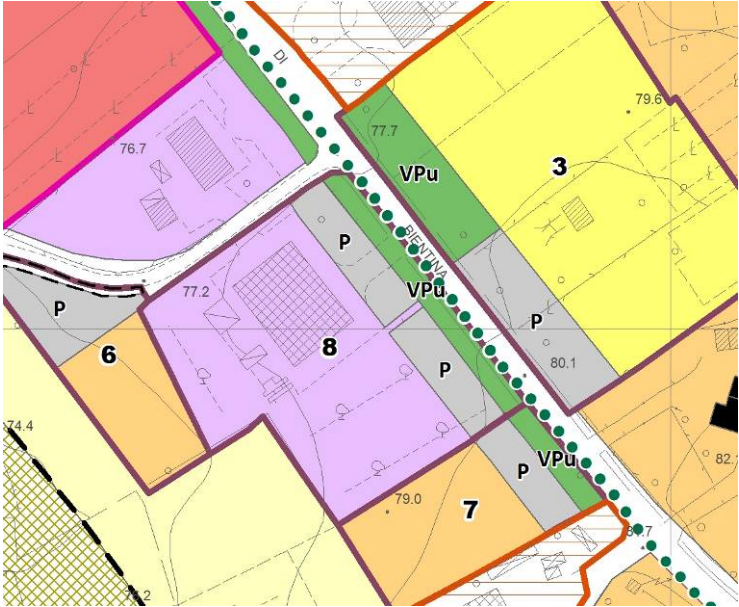
<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.</p>
<p><b>Strumento di Attuazione</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>Mq 1936</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Sul massima mq 387.</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: Parcheggio pubblico come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde e di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale, oltre ad una strada di penetrazione che garantisca una eventuale futura potenzialità di sviluppo del tessuto urbano. L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.</p>

	<p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.  Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 9 nuovi abitanti.  Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 9 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.  Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.  Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u>  I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.  L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u>  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u>  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

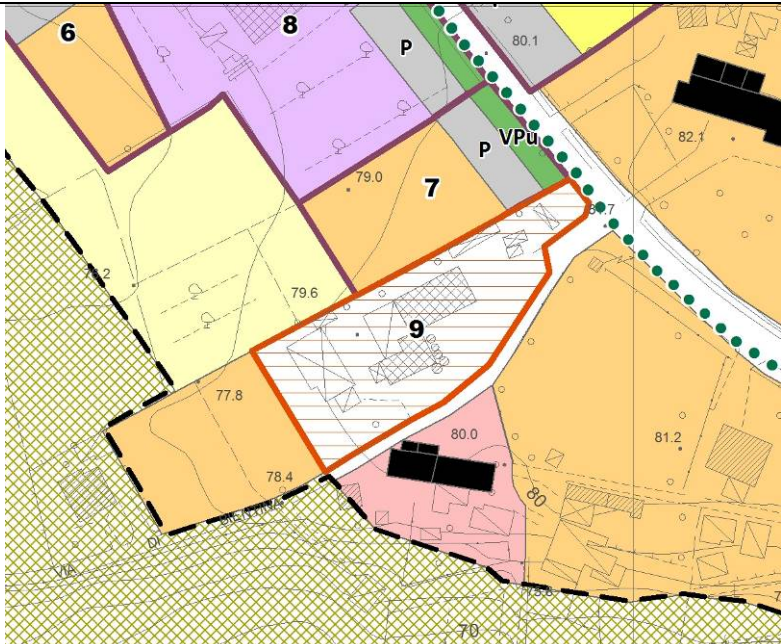
U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 8 – Completamento produttivo
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Ampliamento e riqualificazione del complesso produttivo esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttivo e commerciale ai sensi art. 18 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione, Ampliamento
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 5208
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,29_mq/mq
	H max. = ml 10 Rc = 40%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 485 al netto della SUL esistente.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Parcheggio pubblico e fascia a verde lungo il fronte stradale come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde e di parcheggi pubblici lungo il fronte stradale. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.



<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Data le limitazioni relative alla rete di distribuzione della risorsa idrica su Via di Bientina, l'ampliamento del comparto produttivo dovrà essere progettato garantendo il soddisfacimento del fabbisogno giornaliero della risorsa. Qualora venisse mutata e/o introdotta una nuova attività artigianale, dovranno essere escluse quelle che necessitano di volumi di acqua per le fasi di lavorazione tali da rendere ulteriormente limitante la risorsa idrica per l'UTOE Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene opportuno non ammettere l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante e di industrie insalubri di classe I.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	---

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 9 – Rigenerazione Urbana
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualificazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.</p>
<b>Strumento di Attuazione</b>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17 NTA.</p>
<b>Interventi ammessi</b>	<p>Ristrutturazione Urbanistica</p>
<b>Vincoli sovraordinati</b>	<p>-</p>
<b>Invarianti strutturali</b>	<p>-</p>
<b>Superficie Territoriale</b>	<p>Mq 2.766</p>
<b>Superficie Coperta</b>	<p>Mq 769 (esistente) Mq 415 (potenziali)</p>
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	<p>Ut = 0,3 mq/mq</p>
	<p>H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<b>Dimensionamento</b>	<p>Sul massima mq 830 residenziali.</p>
<b>Standard Urbanistici</b>	<p>Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità.</p>

	<p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente.  Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.  Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 20 nuovi abitanti.  Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 20 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.  Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.  Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato in fase progettuale di impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u>  I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.  L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u>  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u>  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

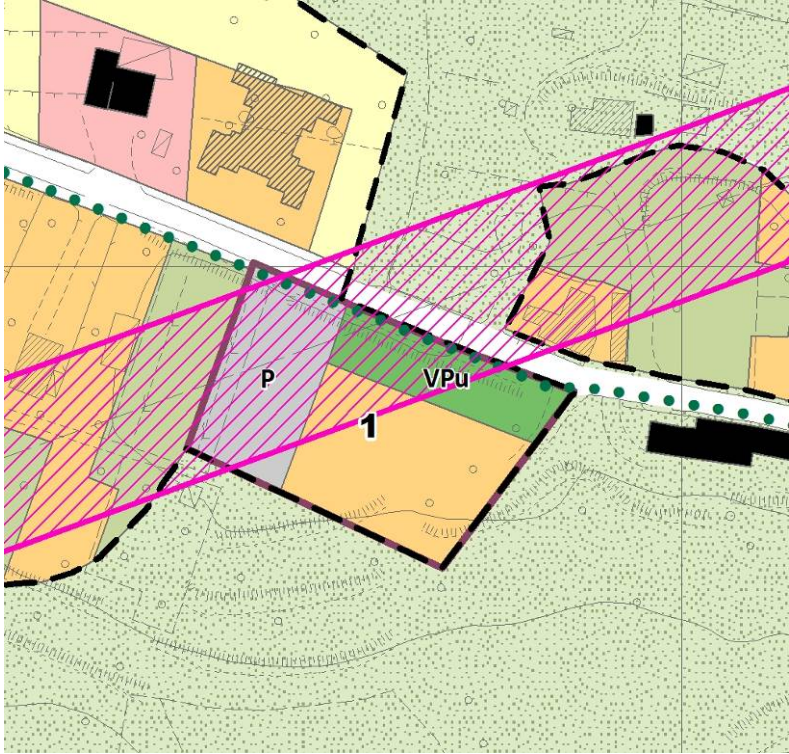
U.T.O.E. 1b via di Bientina	Scheda Comparto 10 – Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualificazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane previste dal P.S.; b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche con il contesto collinare.</p>
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 6.153
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 1209 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,3 mq/mq
	H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 1846 di cui al massimo il 60% per funzioni residenziali.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 30% della S.T.
	La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e

	<p>delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via di Bientina mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio collinare, evitando la realizzazione di fronti edificati continui.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente.</p> <p>Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 28 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 28 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Bientina.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 1c via Melone		Scheda Comparto 1 – Completamento residenziale	
Estratto cartografico del R.U.			
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.		
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14		
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.		
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione		
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Fascia di rispetto dell'elettrodotto		
<b>Invarianti strutturali</b>	-		
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 3.169		
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq		
	H max. = ml 7,5 Rc = 30%		
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 634.		
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Parcheggio pubblico e verde di rispetto come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.		
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In		

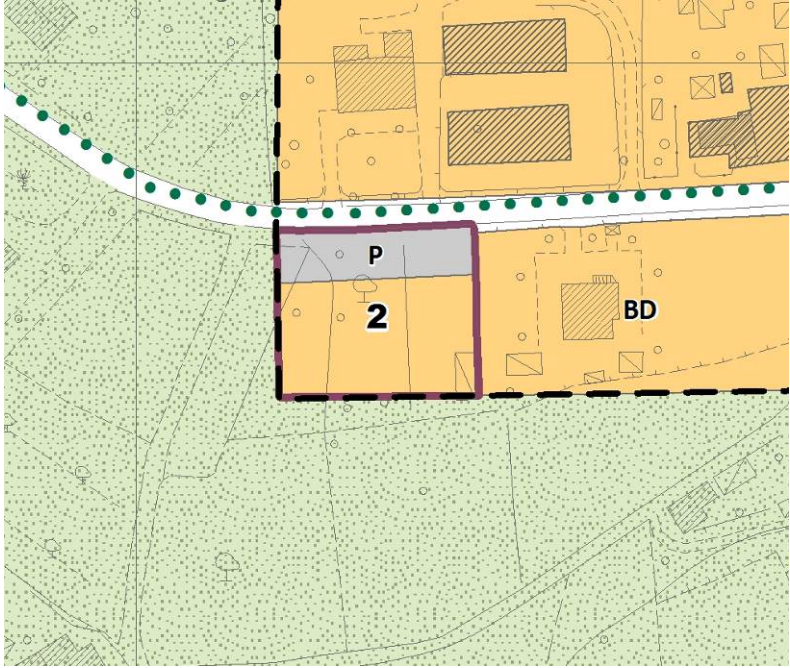
	<p>particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale e la realizzazione di una fascia a verde con funzione di rispetto e di mitigazione paesaggistica degli interventi edilizi. Laddove possibile, dovranno essere conservate le alberature esistenti.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 15 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 110 mm su Via di Melone.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Melone.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente di Via Querce.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p>Lo spigolo sud-est dell'area, si pone a quote altimetriche sensibilmente inferiori al resto della zona; se gli interventi in progetto dovessero prevedere operazioni di movimentazione terre per il livellamento dei terreni, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E. 1c via Melone</b>	<b>Scheda Comparto 2 – Completamento residenziale</b>
-------------------------------	---

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1.584
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 317.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Parcheggio pubblico come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale. L'intervento dovrà prevedere tipologie

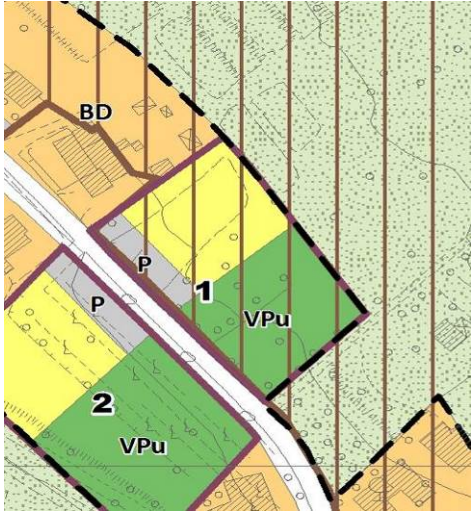


	<p>edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.          Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.          Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti.          Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 110 mm su Via di Melone.          Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via di Melone.          Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2</u>.          I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.          L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2</u>.          Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1</u>.          L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

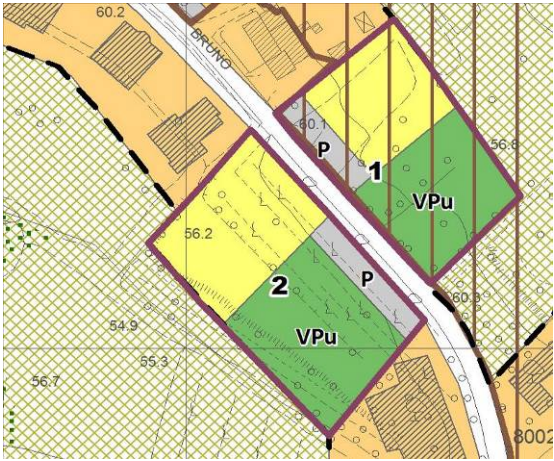
U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma Comparto 1 – Zona mista
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente con integrazione anche di funzioni non residenziali, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	SIR
<b>Invarianti strutturali</b>	SIR, Percorso di interesse storico
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 2059
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,15 mq/mq
<b>Dimensionamento</b>	H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici minimi: Parcheggio pubblico ed area a verde come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo il fronte stradale e di un'area a verde pubblico nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione di implementazione degli standard nell'area e di tutela dei varchi visivi verso il paesaggio. L'intervento potrà anche prevedere, ad integrazione o in alternativa alle unità residenziali, la realizzazione di spazi e funzioni a servizio della frazione (esercizi di vicinato, servizi, ecc.).

	<p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.  Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm su Via del Bruno allacciata ad una rete in polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via Falorni.  Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u>  I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.  L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u>  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u>  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

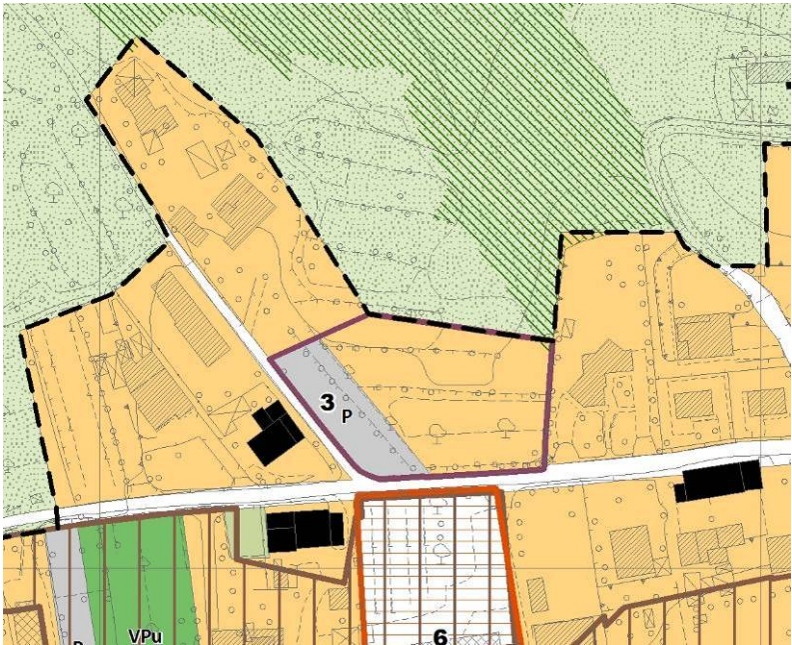
U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma Comparto 2 – Zona mista
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente con integrazione anche di funzioni non residenziali, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	<u>Percorso di interesse storico</u>
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 2609
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 522
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici minimi: Parcheggio pubblico ed area a verde come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo il fronte stradale e di un'area a verde pubblico nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione di implementazione degli standard nell'area e di tutela dei varchi visivi verso il paesaggio.</p> <p>L'intervento potrà anche prevedere, ad integrazione o in alternativa alle unità residenziali, la realizzazione di spazi e funzioni a servizio della frazione (esercizi di vicinato, servizi, ecc.).</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 12 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm su Via del Bruno allacciata ad una rete in polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via Falorni.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u></p> <p>La porzione sommitale dell'area, posta in posizione subpianeggiante, e ricadente all'interno dei depositi della formazione delle Cerbaie, è inserita nella classe di pericolosità G2, mentre la porzione posta più a valle, e ricadente all'interno dei depositi della Formazione di Marginone, costituiti da Argille e sabbie è inserita nella classe di pericolosità G3. Il contatto tra le due formazioni è marcato in campagna da una piccola scarpata morfologica.</p> <p>Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.</p> <p>Infine, dato che l'area presenta una generale pendenza verso sud-ovest, per la realizzazione degli interventi è presumibile che saranno necessarie alcune operazioni di movimentazione terre. In tal caso, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1. Tuttavia, nella parte più bassa dell'area, ha inizio un tratto di fosso campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..</p>
---------------------------------------	---

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma Comparto 3 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti strutturali</b>	<u>Percorso di interesse storico</u>
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 3170
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq
<b>Dimensionamento</b>	H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici minimi: Parcheggio pubblico ed area a verde come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo il fronte stradale e di un'area a verde pubblico nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione di implementazione degli standard nell'area e di tutela dei varchi visivi

	<p>verso il paesaggio.</p> <p>Date le caratteristiche morfologiche dell'area, a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico le scelte progettuali dovranno privilegiare tipologie capaci di sfruttare il dislivello naturale con spazi e volumi distribuiti su più livelli ed affacciati verso valle, anche con uso di coperture con sistemazioni a verde.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 15 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 160 mm su Via Cappelletto allacciata ad una rete in polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via Falorni.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p>Infine, dato che l'area presenta una moderata pendenza verso nord, interrotta da una piccola scarpata di origine antropica, se gli interventi in progetto dovessero prevedere interventi di movimentazione terre per il livellamento dei terreni, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma Comparto 4 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti Strutturali</b>	Percorso di interesse storico
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1805
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 361
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici minimi: Parcheggio pubblico come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione di implementazione degli standard nell'area. L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizio di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

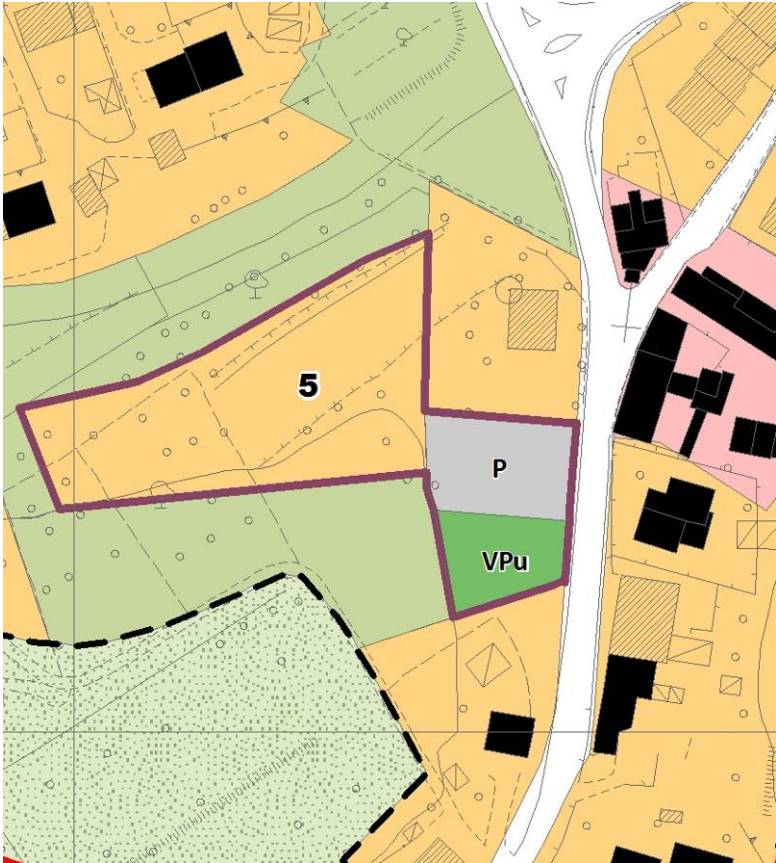


<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 8 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 160 mm su Via Cappelletto/Via Falorni.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>L'area ricade interamente nella classe di pericolosità G2.</p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p>Infine, dato che l'area presenta una moderata pendenza verso sud, se gli interventi in progetto dovessero prevedere operazioni di movimentazione terre per il livellamento dei terreni, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	---

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

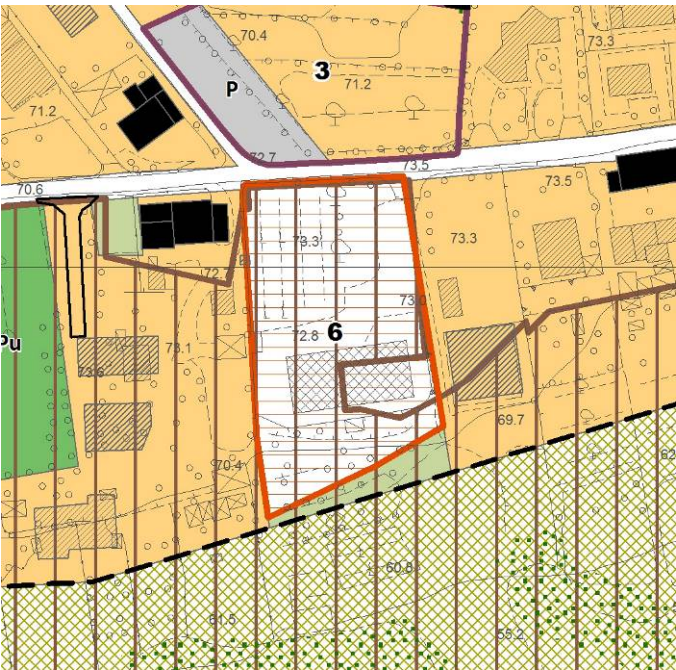
U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma Comparto 5 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente e implementazione della dotazione di standard urbanistici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	-
<b>Invarianti Strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 4338
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,15 mq/mq
<b>Dimensionamento</b>	H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici minimi: Parcheggio pubblico ed area a verde come indicato nell'elaborato di RU La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione di implementazione degli standard nell'area.</p> <p>Data la morfologia dell'area, dovrà essere posta particolare attenzione nella definizione dell'accesso dalla strada comunale, che potrà avvenire attraverso la prevista area a parcheggio. La collocazione e la tipologia dei nuovi edifici dovrà essere attentamente valutata sotto l'aspetto paesaggistico e percettivo, in modo da garantirne un corretto inserimento rispetto al contesto.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizie di tipo uni/bifamiliare, in coerenza con il contesto locale.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.  <u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 15 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa con diametro di 160 mm su Via Pregonino.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:  <u>Fattibilità geologica condizionata F3</u>.  L'area ricade interamente all'interno della classe di pericolosità G3, sia per le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, costituito dalle argille e sabbie della formazione di Marginone, che per la probabile presenza nella gran parte dell'area di un primo spessore di depositi di versante di origine gravitativa, accumulato per il disfacimento erosivo dei sovrastanti rilievi. La formazione di Marginone, presenta in generale normali caratteristiche geotecniche, tuttavia, al suo interno, ed a diverse altezze sono presenti lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati gli eventuali spessori e variazioni laterali dei depositi di versante.</p> <p>Infine, dato che l'area presenta una moderata pendenza verso sud-ovest, se gli interventi in progetto dovessero prevedere operazioni di movimentazione terre per il livellamento dei terreni, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2</u>.  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1</u>.  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

<b>U.T.O.E. 2a Falorni</b>	<b>Scheda Norma Comparto 6 – Rigenerazione Urbana</b>
----------------------------	---

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Riqualficazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualficazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualficazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche con il contesto collinare.</p>
<p><b>Strumento di Attuazione</b></p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Ristrutturazione Urbanistica</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>SIR</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>SIR</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>Mq 3.610</p>
<p><b>Superficie Coperta</b></p>	<p>Mq 498 (esistente)</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut = 0,3 mq/mq Rc = 30% H max. = ml 7 Piani=2</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Sul massima 1083 mq di cui massimo il 60% per funzioni residenziali.</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>minimo 50% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi da e verso la collina, evitando la realizzazione di fronti edificati continui.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> Preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente.</p> <p>Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 15 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 160 mm su Via Cappelletto allacciata ad una rete in polietilene ad alta densità di diametro di 160 mm su Via Falorni.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>L'area ricade interamente nella classe di pericolosità G2.</p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.</p> <p>L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p>Infine, dato che l'area presenta una moderata pendenza verso nord, interrotta da una piccola scarpata di origine antropica, se gli interventi in progetto dovessero prevedere interventi di movimentazione terre per il livellamento dei terreni, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

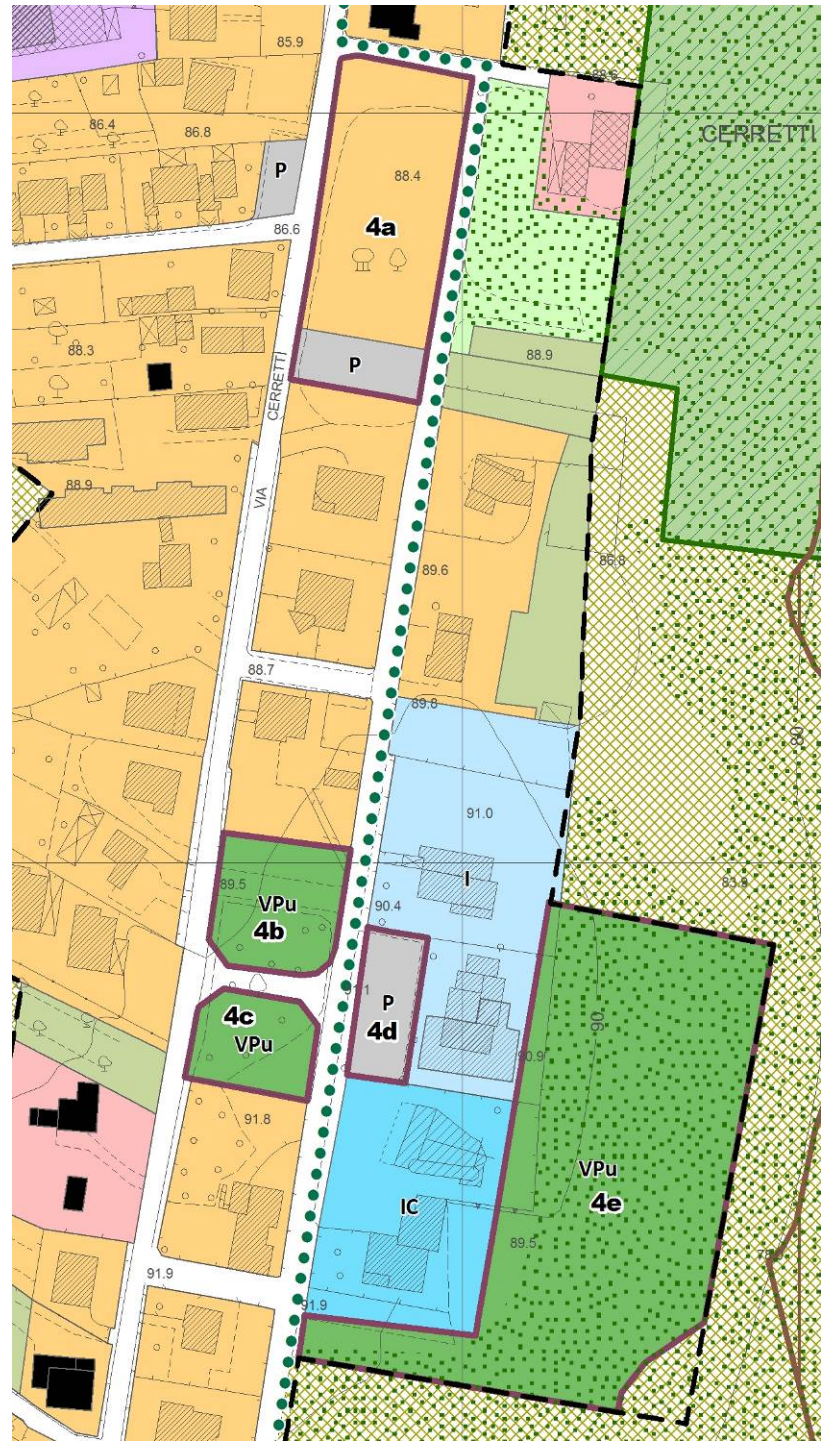
## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E.3 Cerretti

Scheda Norma Comparto 4- Completamento residenziale

Estratto cartografico del R.U.



<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificio esistente e contribuisce alla riqualificazione del tessuto attraverso la realizzazione di spazi di sosta e sistemazione a verde con percorso pedonale, all'interno del comparto edificatorio, nonché cessione delle aree a verde contrassegnate quali comparti 4b-4c-4d-4e.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale, Vincolo Idrogeologico
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Comparto 4a: 3114 mq Comparto 4b: 1161 mq Comparto 4c: 807 mq Comparto 4d: 638 mq Comparto 4e: 8772 mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut=0,30 (da applicare sulla ST del comparto 4a) Rc=30%
	N° max dei piani 2 H max. = 7,5 ml
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 934 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: dovranno essere ritrovati all'interno del comparto, nonché esterni, così come individuati in cartografia (cfr comparto 4b-4c-4d-4e). Tali aree dovranno essere cedute attraverso convenzionamento
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla cessione dei comparti 4b-4c-4d-4e e alla previsione, all'interno del comparto 4a di un parcheggio accessibile dalla viabilità pubblica, una fascia pedonale lungo strada, nonché il mantenimento delle fasce arboree esistenti perimetrali rispetto ai margini del comparto edificatorio. I nuovi interventi edilizi dovranno garantire un adeguato inserimento nel tessuto, prevedendo in particolare la sistemazione delle aree a verde anche nell'area a parcheggio, nonché a schermatura rispetto all'edificio esistente. Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<u>Urbanistica</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme. <u>Ambiente</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 22 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 63 allacciata ad una rete sempre in polietilene ad alta densità ma con diametro 110 mm ed una rete in ghisa sferoidale con diametro 100 mm in Via Cerretti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 22 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

**Comparto: 4a PUC\_RESIDENZIALE**

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.

L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

**Comparto:4b PUC\_STANDARD**

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

Considerata la destinazione urbanistica dell'area, non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

**Comparto: 4c PUC\_STANDARD**

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

Considerata la destinazione urbanistica dell'area, non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

**Comparto:4d PUC\_STANDARD**

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

Considerata la destinazione urbanistica dell'area, non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

**Comparto:4e PUC\_STANDARD**

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

L'area ricade interamente nella classe di pericolosità G2.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori.

Nel caso, siano previste nuove strutture, l'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Inoltre, considerato che la porzione sud dell'area è moderatamente acclive, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.



**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Comparto 4e (Verde Urbano) Le destinazioni devono essere esclusivamente quelle previste dalle Direttive attinenti al comparto in relazione all'elaborato 8B art. 12. In tale comparto è esclusa qualsiasi attività edificatoria in quanto il comparto interessa un'area esterna al territorio urbanizzato e andrebbe in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione dei margini urbani e definizione dei confini (Art. 9e della Disciplina)

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E.3 Cerretti		Scheda Norma Comparto 5– Completamento residenziale	
Estratto cartografico del R.U.			
Obiettivi	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con il tessuto edilizio, con l'obiettivo di implementare la dotazione di standard ed aree pubbliche a servizio degli insediamenti esistenti e di qualificare l'immagine urbana.		
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14		
Funzioni ammesse	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli	Distanza stradale		
Invarianti strutturali			
Superficie Territoriale	1928 mq Ut=0,2 mq/mq		
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%		
Dimensionamento ammesso	Sul massima 386 mq		
Standard Urbanistici	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia		
Orientamenti per la progettazione	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico, arretrata rispetto alla viabilità esistente di almeno 10mt.</p> <p>La fascia lungo strada dovrà prevedere sistemazioni a verde volte alla qualificazione dell'immagine urbana in particolare inserendo alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato.</p> <p>La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliari, bifamiliari o aggregazioni in linea.</p>		
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 9 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm in via mariani, allacciata ad una rete sempre in polietilene ad alta densità ma</p>		

con diametro 110 mm in Via Cerretti.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 9 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

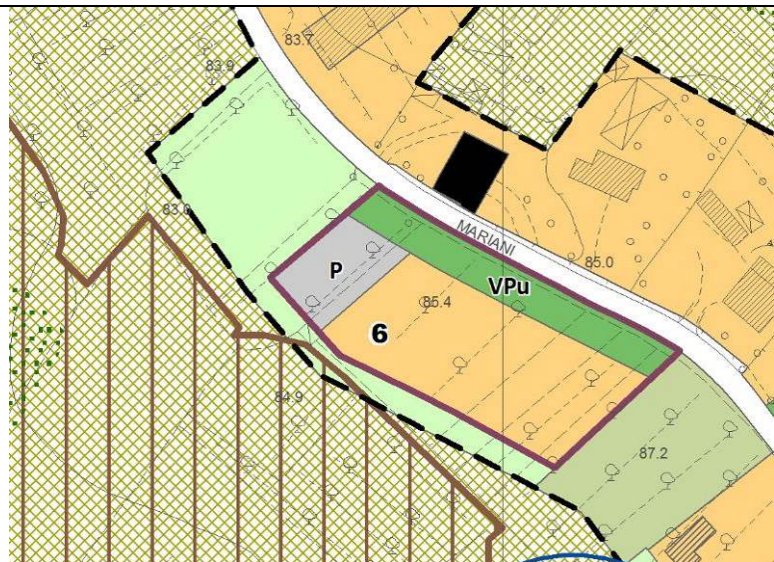
L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E.3 Cerretti</b>	<b>Scheda Norma Comparto 6– Completamento residenziale</b>
---------------------------	--

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con il tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Distanza stradale
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	3337 mq Ut=0,2 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 667mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico, arretrato rispetto alla viabilità esistente di almeno 10mt. La fascia lungo strada dovrà prevedere sistemazioni a verde volte alla qualificazione dell'immagine urbana in particolare inserendo alberature a protezione visiva dalla viabilità e filtro protettivo rispetto all'edificato. Anche i due parcheggi, ubicati all'estremità del comparto, dovranno essere opportunamente schermati attraverso sistemazioni a verde e dovranno anche essere garantite alberature per l'ombreggiamento della sosta. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliari, bifamiliari o aggregazioni in linea.

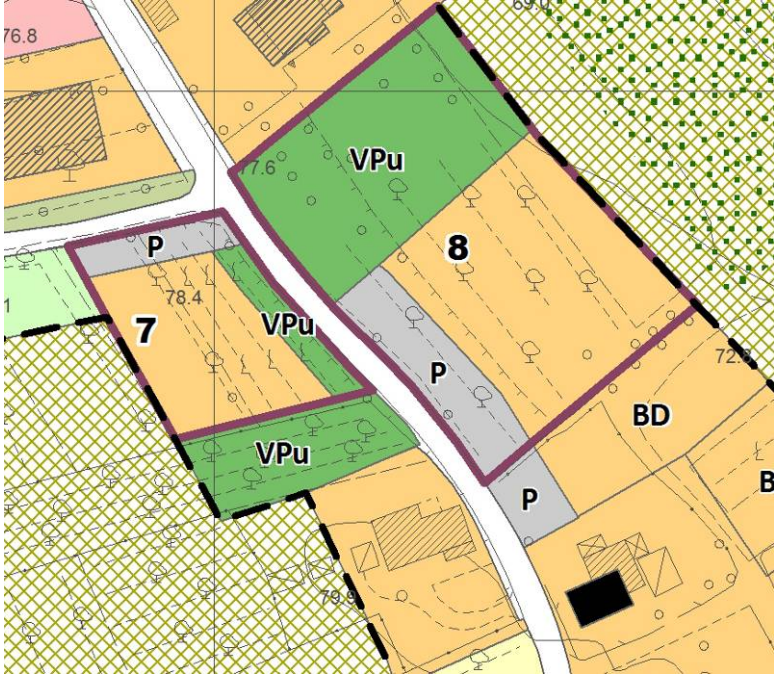
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 16 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm in via mariani, allacciata ad una rete sempre in polietilene ad alta densità ma con diametro 110 mm in Via Cerretti.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 16 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u></p> <p>I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u></p> <p>Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u></p> <p>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	--

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE PUC

<b>U.T.O.E.3 Cerretti</b>	<b>Scheda Norma Comparto 7– Completamento residenziale</b>
---------------------------	--

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi. L'ubicazione delle aree a verde è funzionale anche al mantenimento di varchi visivi rispetto alla campagna circostante.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza e funzioni compatibili ai sensi art 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>1353 mq Ut=0,2 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 270 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico, arretrato rispetto alla viabilità esistente. Il comparto è caratterizzato da due aree a verde in testata e da un'area a parcheggio lungo strada che dovranno prevedere sistemazioni a verde volte alla qualificazione dell'immagine urbana in particolare mantenendo gli olivi esistenti almeno nelle aree a verde, o inserendo alberature a protezione visiva dalla viabilità. Dovrà essere garantita una fascia di alberature per l'ombreggiamento della sosta.</p>

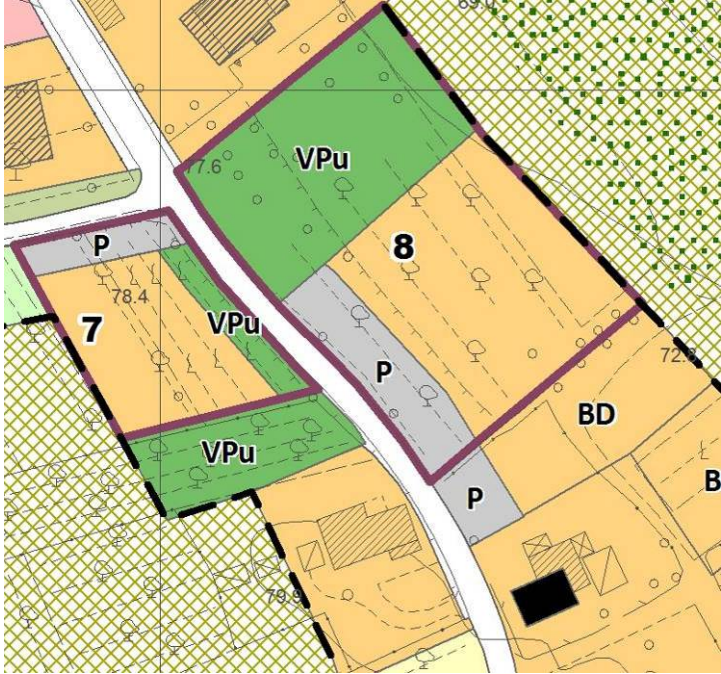
	La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliari, bifamiliari.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.  Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 6 nuovi abitanti.  Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm in via mariani, allacciata ad una rete sempre in polietilene ad alta densità ma con diametro 110 mm in Via Cerretti.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 6 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.  Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze.  Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).  Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u>  I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u>  Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u>  L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E.3 Cerretti</b>	<b>Scheda Norma Comparto 8– Completamento residenziale</b>
---------------------------	--

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi. L'ubicazione delle aree a verde è funzionale anche al mantenimento di varchi visivi rispetto alla campagna circostante.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenziale e funzioni compatibili ai sensi art.17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Distanza stradale</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>3872 mq Ut=0,2 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 774 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>L'intervento di nuova edificazione, arretrato rispetto alla viabilità esistente, dovrà garantire un adeguato inserimento morfologico e paesaggistico, in tal senso l'architettura dovrà rispettare la morfologia dei luoghi e preservare le viste dalla viabilità verso la collina. Il comparto è caratterizzato da un'area a verde e da un'area a parcheggio lungo strada che dovranno prevedere sistemazioni a verde volte alla qualificazione dell'immagine urbana in particolare mantenendo e/o inserendo alberature a protezione visiva dalla viabilità e rispetto</p>

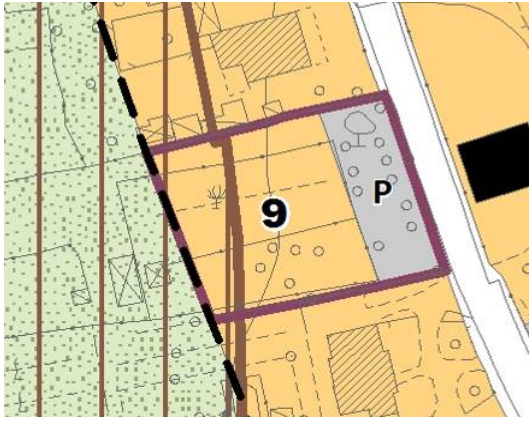


	<p>all'edificato. Dovrà essere garantita una fascia di alberature per l'ombreggiamento della sosta. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliari, bifamiliari.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 18 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 90 mm in via mariani, allacciata ad una rete sempre in polietilene ad alta densità ma con diametro 110 mm in Via Cerretti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 18 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>: <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2</u>. I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2</u>. Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1</u>. L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

U.T.O.E.3 Cerretti		Scheda Norma Comparto 9– Completamento residenziale	
Estratto cartografico del R.U.			
Obiettivi	La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di una spazio per la sosta.		
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14		
Funzioni ammesse	Residenziale e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli	SIR Distanza stradale		
Invarianti strutturali			
Superficie Territoriale	1326 mq Ut=0,15 mq/mq		
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%		
Dimensionamento ammesso	Sul massima 199 mq		
Standard Urbanistici	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia		
Orientamenti per la progettazione	L'intervento di nuova edificazione, arretrato rispetto alla viabilità esistente, dovrà garantire un adeguato inserimento morfologico e paesaggistico. Dovrà essere realizzata un'area a parcheggio lungo strada che con sistemazioni a verde ed alberature volte alla qualificazione dell'immagine urbana e all'ombreggiamento della sosta. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliare o bifamiliare.		
Condizioni alla trasformazione	<u>Urbanistica</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme. <u>Ambiente</u> : si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 5 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferoidale con diametro 100 mm in Via Cerretti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo		

che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 9 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma saturata e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.

Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.

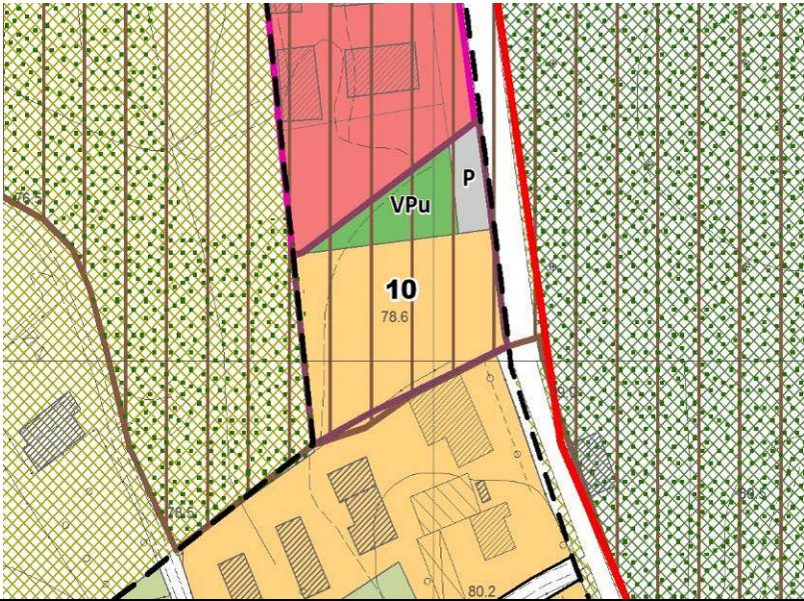
*L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.*

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E.3 Cerretti</b>	<b>Scheda Norma Comparto 10 – Completamento residenziale</b>
---------------------------	--

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è ubicata all'interno del tessuto , ubicata lungo strada con finalità riqualificazione del contesto e completamento del tessuto, attraverso la realizzazione di una spazio per la sosta e verde pubblico attrezzato.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	SIR, Distanza stradale
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	2651 mq Ut=0,15 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 7,5 ml N° max dei piani 2 Rc= 0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 398 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: così come rappresentati in cartografia
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento di nuova edificazione, arretrato rispetto alla viabilità esistente, dovrà garantire un adeguato inserimento morfologico e paesaggistico. Dovrà essere realizzata un'area a parcheggio lungo strada che con sistemazioni a verde ed alberature volte alla qualificazione dell'immagine urbana e all'ombreggiamento della sosta; il verde dovrà essere progettato in modo unitario in collegamento funzionale con gli standard del comparto adiacente. La tipologia edilizia di riferimento dovrà essere unifamiliare o bifamiliare.

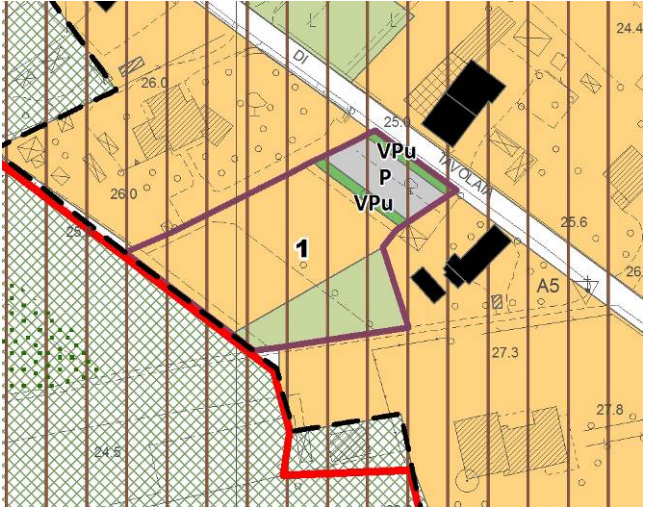
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 9 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferoidale con diametro 100 mm in Via Cerretti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 9 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista ma satura e senza capacità residua depurativa che non consente l'allaccio di ulteriori utenze. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u> <i>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</i> I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><i>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</i> Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><i>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</i> L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p>
---------------------------------------	---

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E.4 Tavolaia</b>	<b>Scheda Norma Comparto 1– Completamento residenziale</b>
---------------------------	--

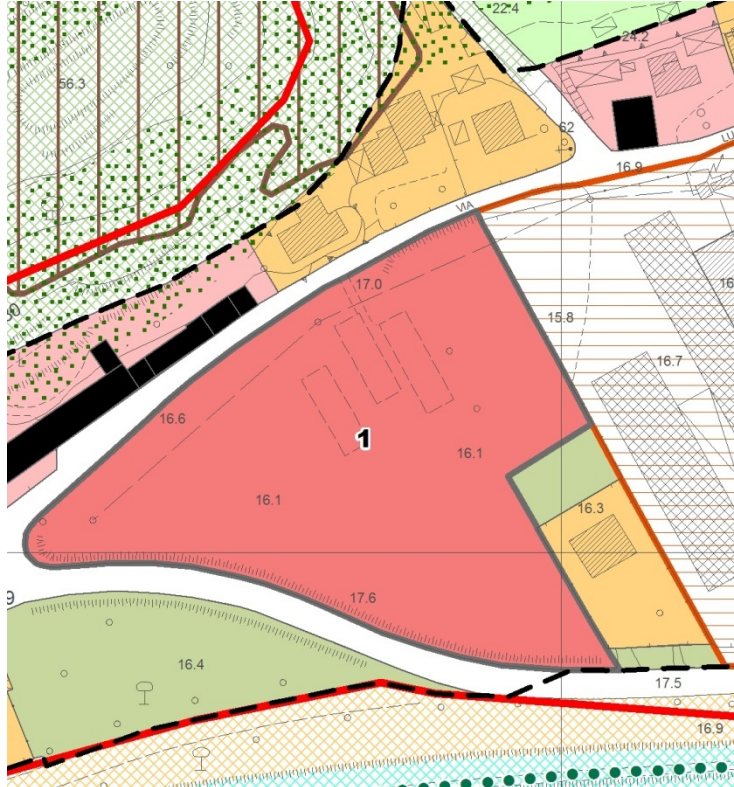
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico per esigenze di interesse generale e funzionale.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	SIR
<b>Invarianti strutturali</b>	SIR
<b>Superficie del comparto</b>	Mq 2680
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	UT 0,15 mq/mq      N° max dei piani 2 H max. = 7,5 ml
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima mq 402
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard individuati: minimo 40% della S.T. parcheggio 200 mq La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto unitario dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, funzionale, con particolare attenzione al sistema d'accesso al parcheggio, nonché al rispetto di una fascia verde esistente coltivata a olivi. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere un parcheggio, mantenendo gli olivi esistenti anche al margine del comparto edificatorio e lungo strada. La soluzione architettonica, unitaria, dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico nel contesto.

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio:</u> L'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione e cessione di un parcheggio. L'area di sosta dovrà essere dotata di percorso pedonale ed alberature in filare lungo strada, oltre a posti auto attestati sulla viabilità. Realizzazione di sistemazioni a verde di filtro e schermatura rispetto all'edificato esistente. Si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 9 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità di diametro di 75 mm allacciata ad una tubatura in polietilene ad alta densità di diametro di 100 mm, su Via Tavolaia. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria di tipo misto in calcestruzzo con diametro 500 mm. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Tavolaia.</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u> <u>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</u> I depositi delle Cerbaie, presentano in generale buone caratteristiche geotecniche, tuttavia, sono note al loro interno, ed a diverse altezze la presenza di discontinue lenti argillose, a tratti torbose, che hanno caratteristiche geotecniche nettamente inferiori. L'indagine geognostica condotta a supporto della progettazione dovrà mirare all'individuazione di tali lenti, se presenti, verificando l'omogeneità e l'idoneità del terreno di fondazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u> Non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</p> <p><u>Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1.</u> <i>L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe I1, per cui non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità.</i></p>
---------------------------------------	--

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. 5 Montecalvoli		Scheda Norma Comparto 1 – Espansione Residenziale	
Estratto cartografico del R.U.			
<b>Obiettivi</b>	Espansione del tessuto a prevalente funzione residenziale con finalità di definizione del margine urbano e riqualificazione dell'accesso a Montecalvoli dalla S.P. Francesca attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde.		
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata		
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA		
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione		
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Fascia di rispetto stradale –		
<b>Invarianti strutturali</b>	-		
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 10.005		
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,18 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%		
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima residenziale mq 1801		
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.		
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto		



	<p>dovrà prevedere l'ubicazione degli standard a verde in corrispondenza della testata del comparto verso la strada provinciale, anche con funzione di presentazione e qualificazione dell'immagine urbana e di filtro protettivo rispetto al tessuto edificato. I nuovi corpi edilizi residenziali, con tipologie uni/bifamiliari o aggregazioni in linea, dovranno essere ubicati nella parte più interna del comparto, con accesso dalla via lungo monte. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che garantiscano la sicurezza dell'area ed il non aggravio del rischio all'intorno evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano e paesaggistico.</p> <p>E' da prevedere la riqualificazione e adeguamento dell'innesto sulla SP Francesca, ed il contestuale allargamento della sede stradale della via Lungomonte nel tratto lungo il margine nord del comparto, in modo da favorire la realizzazione di opere di arredo urbano, parcheggi e spazi pedonali anche a servizio del tessuto residenziale esistente.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto e protezione visiva dalla viabilità provinciale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: Riqualificazione e adeguamento dell'innesto sulla SP Francesca. Si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 42 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio non rivestito con diametro di 40 mm su Via Lungomonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 42 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana La rete fognaria presente è mista, su Via Lungomonte con diametro 450 mm che si allaccia sempre ad una rete con diametro 600 mm che passa attraverso l'area destinata alla realizzazione del comparto .</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p><u>Fattibilità geologica condizionata F3</u>.</p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.</p> <p>Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere</p>

individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.65, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 15,90 m slm.

La quota altimetrica dell'area è di circa 16,1 (quota riportata nella C.T.R. in scala 1:10.000 all'interno dell'area), per cui allo stato attuale l'area è posta poco al di sopra del livello idrico atteso per episodi di esondazioni con  $T_r$  pari a 200 anni.

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

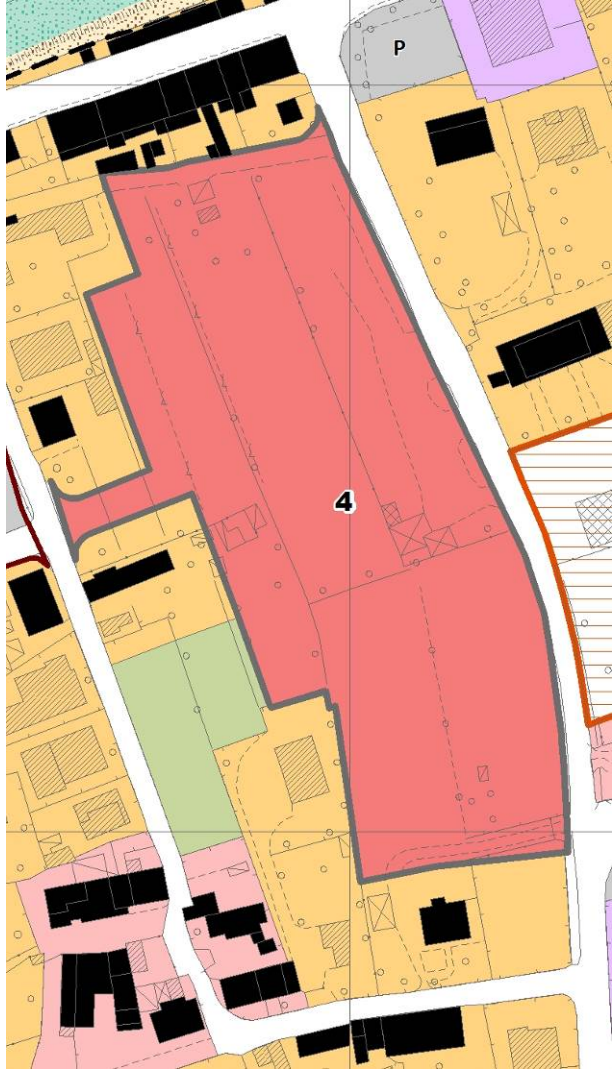
Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 4 – Espansione Residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Espansione del tessuto a prevalente funzione residenziale con finalità di completamento e riqualificazione dell'isolato urbano delimitato da via Fosso e via Sottili, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata (anche per sub comparti funzionali)
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17NTA
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 14.506
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,18 mq/mq H max. = ml 9 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima residenziale mq 2611

<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T.          Dimensionamento stimato parcheggi pubblici, e privati a servizio della residenza: 1030 mq.          La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse di via Fosso, attraverso un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione di qualificazione dell'immagine urbana, ed in modo da favorire la realizzazione di opere di arredo urbano, parcheggi e spazi pedonali anche a servizio del tessuto residenziale esistente. Dovrà essere verificata la fattibilità di un collegamento tra via Sottili e via Fosso, eventualmente anche solo pedonale.</p> <p>I nuovi edifici residenziali, dovranno essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 61 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 110 mm su Via Provinciale Francesca.</p>

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 61 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria su Via Provinciale Francesca ha diametro di 400 mm che si allaccia ad una rete con diametro 400 mm che circonda l'area destinata alla realizzazione del comparto .

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

##### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento di parte dell'area tra quelle "susceptibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

##### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $Tr=200$  anni è fissata a 17,50 m slm. Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,5 e 16,0 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,9 metri delle quote di 14,6 e 15,1 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,9 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato a nord dell'area, in corrispondenza della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,9 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 150 e 200 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con  $Tr$  pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 1.030 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pilotis): 2.611 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $1.030 \times 1,75$  (battente medio stimato) = 1.802 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto "Condizioni alla trasformazione – Urbanistica".

In sede di Piano Attuativo, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

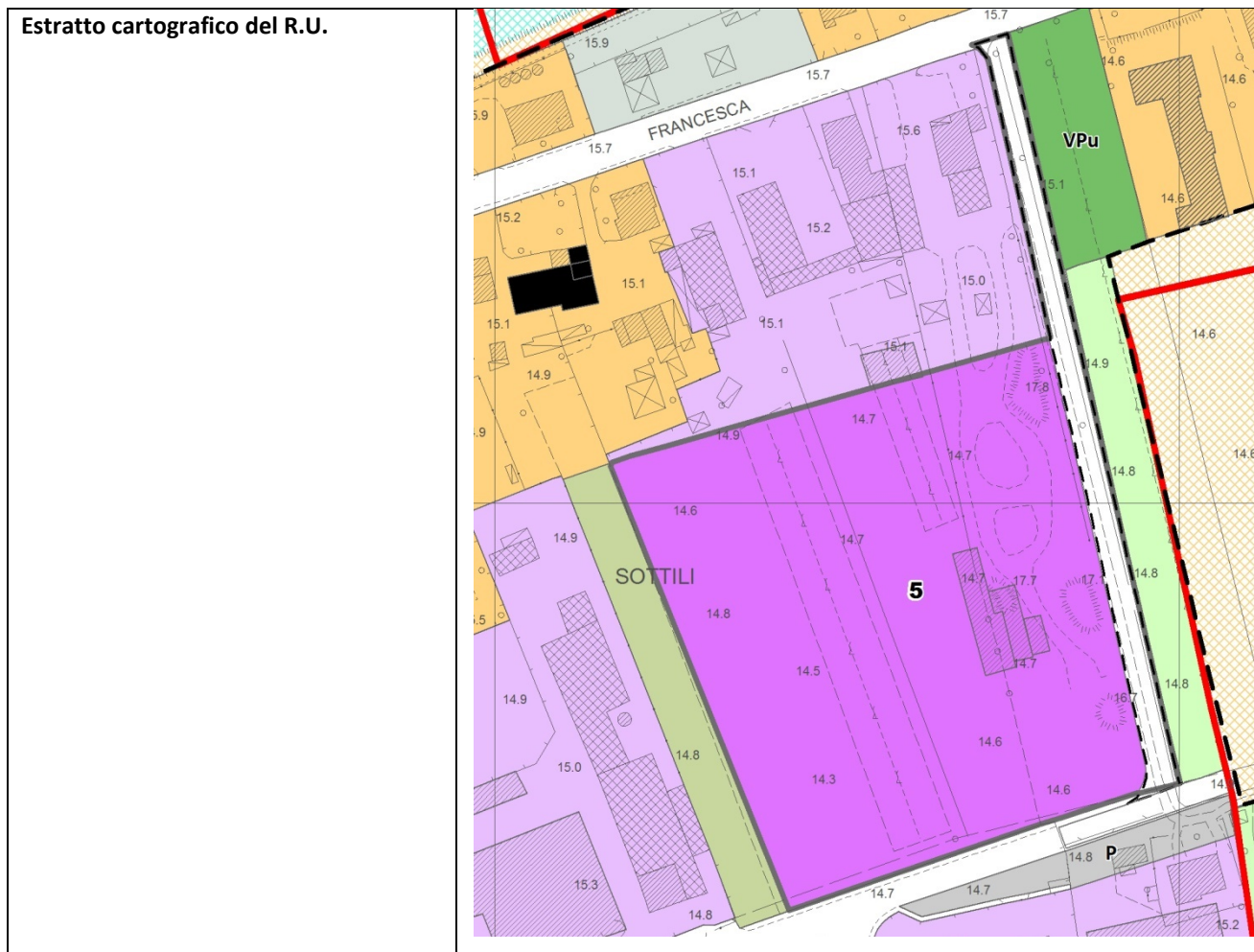
- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 5, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

<b>U.T.O.E. 5 Montecalvoli</b>	<b>Scheda Norma Comparto 5 – Espansione Produttiva</b>
--------------------------------	--



<b>Obiettivi</b>	Espansione del tessuto a prevalente funzione produttiva con finalità di completamento e riqualificazione dell'area artigianale di Montecalvoli, realizzazione di viabilità di collegamento con la S.P. Francesca, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata (anche per sub comparti funzionali)
<b>Funzioni ammesse</b>	Artigianale Industriale e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Reticolo idraulico regionale – PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	Reticolo idraulico regionale
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 18.623
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,35 mq/mq H max. = ml 10 Rc = 40%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 6.518
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere: a) la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con la S.P. Francesca, che costituisca accesso alternativo all'area produttiva di Montecalvoli; b) la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse stradale esistente, attraverso un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70 cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico e di qualificazione del margine urbano.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 80 mm su Via di Bientina. Data le perdite di carico idraulico della rete di distribuzione della risorsa idrica a sud del Canale Usciana, la realizzazione del comparto produttivo dovrà garantire il soddisfacimento del fabbisogno giornaliero della risorsa mediante soluzioni tecniche concordate con l'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera è presente una rete mista con scarico nel Canale Usciana, pertanto si ritiene necessario che il comparto sia dotato di</p>



un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento di parte dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,0 e 15,3 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,5 metri delle quote di 14,5 e 14,8 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,5 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,4 della C.T.R. 1:10.000, riportato lungo il limite est dell'area, con il corrispettivo punto di 14,9 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 220 e 250 centimetri.

Da ciò consegue che il piano di calpestio debba essere posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

All'interno dell'area hanno inizio due tratti di fosse campestri, che sono riportate nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 7.300 mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

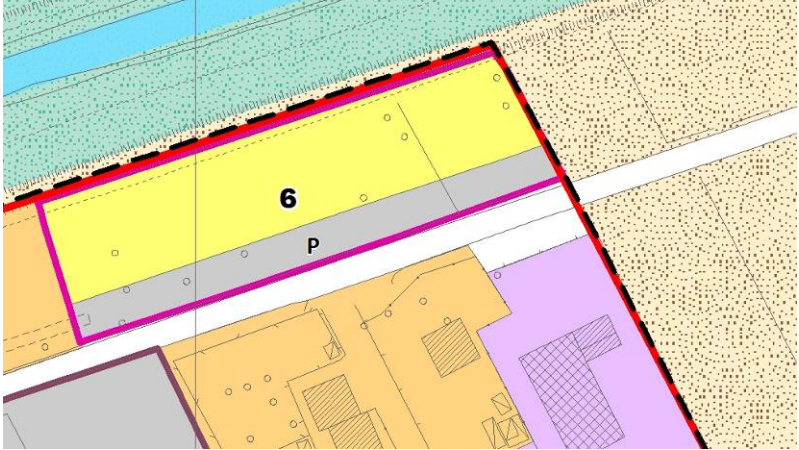
In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 5, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 6 – Zona Mista
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 4.635
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 927. La funzione residenziale è ammessa fino al 35% della Sul massima.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza 812 mq La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca ed al margine est del comparto, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area,

	<p>dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferoidale con diametro di 100 mm su Via Provinciale Francesca allacciata ad una rete di 70 mm di diametro in acciaio rivestito di fronte all'area destinata alla realizzazione del comparto.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria su Via Provinciale Francesca ha diametro di 500 mm. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). In alternativa si può valutare la possibilità di allacciarsi alla rete fognaria distante 30m.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p> <p>Fattibilità geologica condizionata F3.</p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.</p>

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta dello scavo del Canale Usciana, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

**Fattibilità sismica con normali vincoli F2.**

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

**Fattibilità idraulica condizionata F3.**

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,5 e 16,0 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,3 metri delle quote di 15,20 e 15,70 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,3 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a sud dell'area in corrispondenza della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,7 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 150 e 200 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine del Canale Collettore (Regio decreto 523 del 1904).

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza idraulica

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 812mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a plotis): 927 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $812\text{mq} \times 1,75$  (battente medio stimato) = 1.421 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

In sede di PUC, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

a) all'interno del comparto;

b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" Individuate dai R.U. nell'UTOE 5, purché le superfici Interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza Idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 7 – Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1.473
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 295.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere il raccordo tra via A. Frank e la traversa della SP Francesca, con contestuale realizzazione di parcheggi pubblico lungo il fronte stradale. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che garantiscano la sicurezza dell'area ed il non aggravio del rischio all'intorno evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano e paesaggistico. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 7 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferoidale con diametro di 100 mm ad ovest del comparto ed una rete in polietilene ad alta densità con diametro 75 mm ad est.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria presente in adiacenza al comparto ha un diametro di 200 mm e si allaccia d una tubazione di 500 mm.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u></p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.</p> <p>Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.</p> <p>La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica condizionata F3.</u></p> <p>Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.</p> <p>Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).</p> <p>La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.</p> <p>Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.</p>
--	--



Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.65, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $Tr=200$  anni è fissata a 15,90 m slm.

Le quote indicate dalle due cartografie, quella in scala 1:10.000 e quella in scala 1:2.000 combaciano immediatamente a sud dell'area (quota di 17,3 indicata in entrambe le cartografie lungo la Via principale a sud) per cui si ritiene corretto utilizzare come quote dell'area, la quota di 15,5 riportata nella C.T.R. In scala 1:2.000 all'interno dell'area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area, nonostante sia esterna alle aree giudicate fragili per episodi di esondazione con  $Tr$  pari a 200 anni, è posta poco al di sotto del battente idrico previsto per tali piene.

Si prescrive quindi che gli interventi in progetto si pongano in condizioni di sicurezza nei confronti dei tiranti idrici previsti, per cui i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 15,90 m slm.

Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E. 5 Montecalvoli</b>	<b>Scheda Norma Comparto 9–Completamento residenziale</b>
--------------------------------	---

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.</p>
<p><b>Strumento di Attuazione</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>Mq 2.082</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Sul massima mq 416.</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza 366 mq La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il PUC dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a</p>

	<p>standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 10 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferiodale con diametro di 100 mm si Via Provinciale Francesca.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria presente in adiacenza al comparto ha un diametro di 500 mm e si allaccia d una tubazione di 500 mm.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p>

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta dello scavo del Canale Usciana, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm

Le quote altimetriche dell'area corrispondono a circa 15,5 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri della quota di 14,8 indicata nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,5 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a sud dell'area, con il corrispettivo punto di 14,9 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi di 200 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza

determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 366 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pilotis): 416 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1m):  $366\text{mq} \times 2.00$  (battente medio stimato) = 732mq

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *"Condizioni alla trasformazione – Urbanistica"*.

In sede di PUC, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

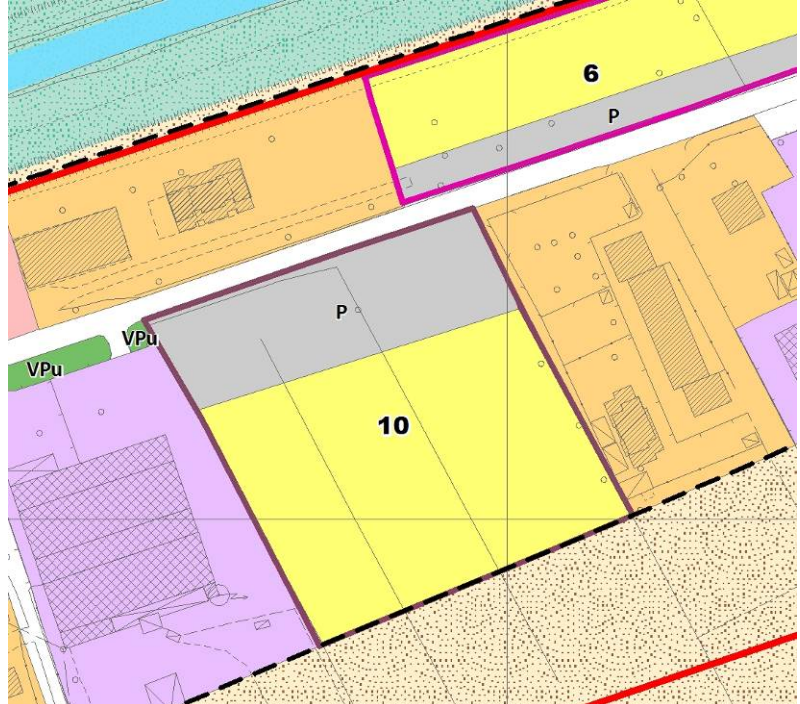
- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 5, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E. 5 Montecalvoli</b>	<b>Scheda Norma Comparto 10 – Zona Mista</b>
--------------------------------	--

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.</p>
<p><b>Strumento di Attuazione</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17 NTA.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Reticolo idraulico regionale – PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>-</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>Mq 9.937</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>Ut = 0,2 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Sul massima mq 1987. La funzione residenziale è ammessa fino al 20% della Sul massima.</p>
<p><b>Standard Urbanistici</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 30% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza 1.634 mq. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il PUC dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con al tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e</p>

	<p>delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 9 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 70 mm su Via Provinciale Francesca.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria presente su Via Provinciale Francesca ha un diametro di 500 mm e si allaccia d una tubazione di 500 mm.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche</p>

legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta dello scavo del Canale Usciana, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,1 e 15,3 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,3 metri delle quote di 14,8 e 15,0 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,3 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a nord dell'area in corrispondenza della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,7 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 220 e 240 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in



progetto e la dinamica delle acque di transito.  
Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

All'interno dell'area ha inizio un tratto di fosso campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 1.634 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pilotis): 1.987 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1m):  $1.634 \text{mq} \times 2,3$  (battente medio stimato) = 3758 mq

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

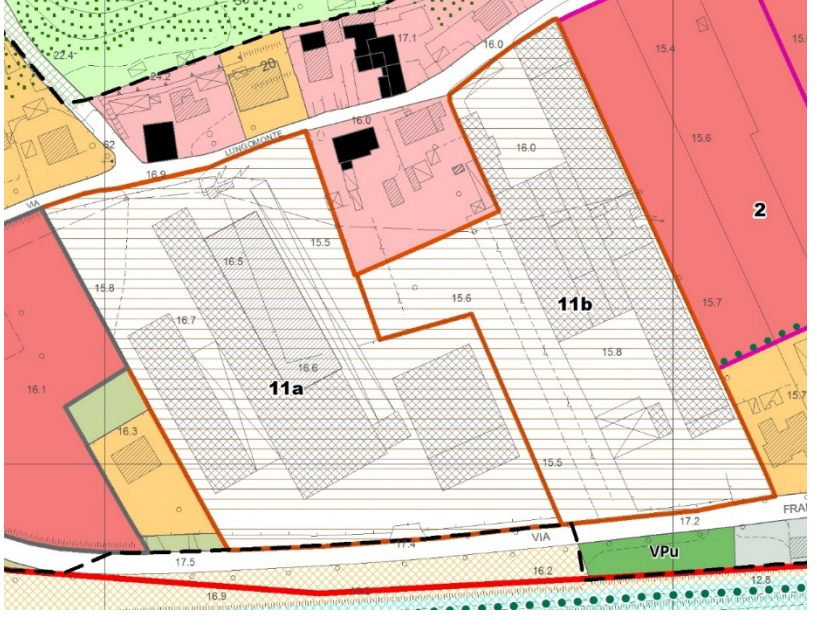
In sede di PUC, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle “aree di margine urbano” individuate dal R.U. nell'UTOE 5, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 11 – Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche tra la collina ed il canale Usciana, anche attraverso l'inserimento di percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.</p>
<b>Strumento di Attuazione</b>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali così come definiti in cartografia)</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.17NTA. E' consentito il mantenimento e la valorizzazione dell'attività produttiva in essere in riferimento al subcomparto 11a</p>
<b>Interventi ammessi</b>	<p>Rigenerazione urbana, Ristrutturazione Urbanistica</p>
<b>Vincoli sovraordinati</b>	<p>-</p>
<b>Invarianti strutturali</b>	<p>-</p>
<b>Superficie Territoriale</b>	<p>Sub comparto 11a = 14909 Mq Sub comparto 11b = 11870 Mq</p>
<b>Superficie Coperta</b>	<p>Mq 10.575 esistente</p>
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	<p>Ut = 0,3 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%</p>
<b>Dimensionamento</b>	<p>Sul massima mq 7844 di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali. Sub comparto 11a = 4221 mq</p>

	Sub comparto 11b = 3623 mq
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	<p>minimo 50% della S.T.</p> <p>La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il Piano di Intervento, eventualmente articolato in sub comparti funzionali, dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la creazione di un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde tale da conferire qualità al tessuto urbano esistente e di nuovo insediamento, attraverso la realizzazione di spazi a prevalente fruizione pedonale caratterizzati dalla stretta integrazione con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi da e verso la collina, evitando la realizzazione di fronti edificati continui. Dovranno inoltre essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente</p> <p>Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 148 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in ghisa sferoidale con diametro di 100 mm su Via Provinciale Francesca.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 153 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria su Via Lungomonte ha diametro di 400 mm che si allaccia ad una rete sempre con diametro 450 mm che passa attraverso l'area destinata alla realizzazione del comparto .</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione). Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p>

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.65, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 15,90 m slm.

Le quote indicate dalle due cartografie, quella in scala 1:10.000 e quella in scala 1:2.000 combaciano immediatamente ad ovest dell'area (quota di 16,1 indicata in entrambe le cartografie nella zona urbanistica subito ad ovest), per cui si ritiene corretto utilizzare come quote dell'area, i punti compresi tra 16,5 e 16,7 riportati nella C.T.R. In scala 1:2.000 all'interno dell'area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area è posta al di sopra del livello idrico atteso per episodi di esondazioni con  $T_r$  pari a 200 anni.

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

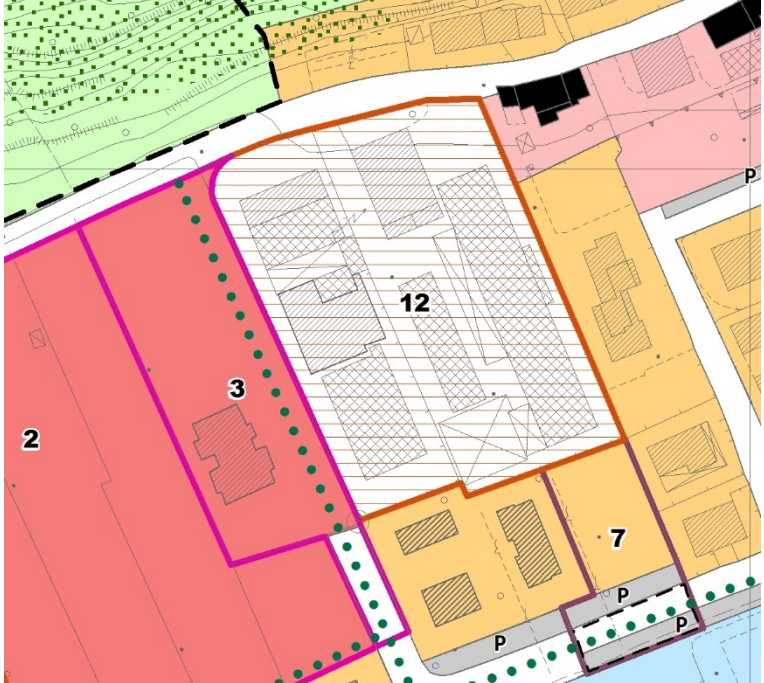
Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 12 – Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Riqualficazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualficazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualficazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualficazione delle relazioni con il contesto residenziale adiacente.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art. 17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli sovraordinati</b>	
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 7678
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 3.798 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,3 mq/mq H max. = ml 7,5 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 2303, di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali.
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	minimo 50% della S.T. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in

	sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il Piano di Intervento dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione alle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. Data la particolare posizione del comparto, le scelte progettuali dovranno valorizzare il ruolo di cerniera dell'area tra il tessuto residenziale (esistente e di programma) e l'insediamento produttivo, mediante soluzioni spaziali e funzionali che garantiscano la qualificazione dell'immagine urbana e la risoluzione degli elementi di criticità e/o degrado.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che garantiscano la sicurezza dell'area ed il non aggravio del rischio all'intorno evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano e paesaggistico.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente.</p> <p>Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 43 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito con diametro di 40 mm su Via Lungomonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 43 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p>Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria su Via Lungomonte ha diametro di 400 mm e si allaccia ad una rete sempre con diametro 400 mm che passa attraverso l'area destinata alla realizzazione del comparto .</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>: <u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u></p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno,</p>

immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

#### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

#### Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.65, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 15,90 m slm.

Le quote indicate dalle due cartografie, quella in scala 1:10.000 e quella in scala 1:2.000 combaciano immediatamente a sud dell'area (quota di 17,3 indicata in entrambe le cartografie lungo la Via principale a sud) per cui si ritiene corretto utilizzare come quote dell'area, i punti compresi tra 15,5 e 15,8 riportati nella C.T.R. In scala 1:2.000 all'interno dell'area.

In funzione di ciò allo stato attuale l'area, nonostante sia esterna alle aree giudicate fragili per episodi di esondazione con  $T_r$  pari a 200 anni, è posta poco al di sotto del battente idrico previsto per tali piene.

Si prescrive quindi che gli interventi in progetto si pongano in condizioni di sicurezza nei confronti dei tiranti idrici previsti, per cui i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 15,90 m slm.

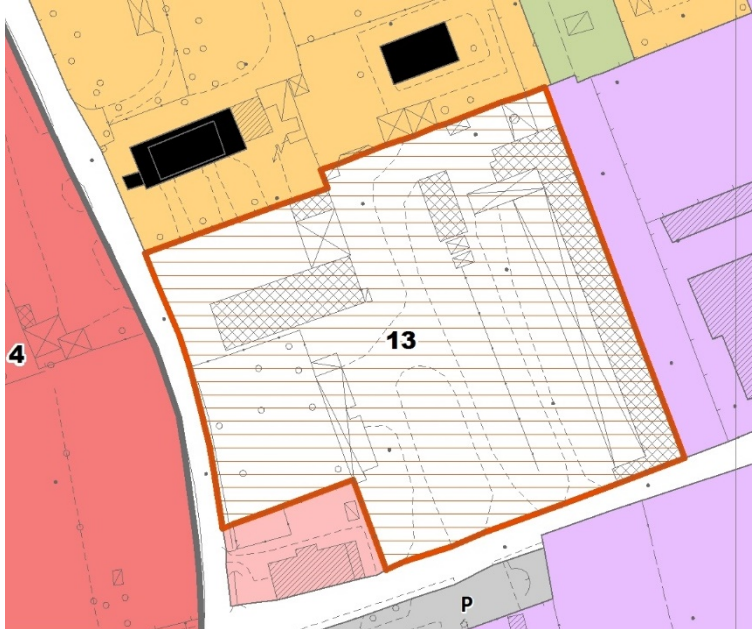
Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDA NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E. 5 Montecalvoli	Scheda Norma Comparto 13 – Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con la collina.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali)
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, Turistico Ricettivo, ai sensi art.-17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Reticolo idraulico regionale – PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 11.237
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 3.052 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut = 0,3 mq/mq H max. = ml 7,5 Piani=2 Rc = 30%
<b>Dimensionamento</b>	Sul massima mq 3371, di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della



	<p>residenza 1.634 mq. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano di Intervento, eventualmente articolato in sub comparti funzionali, dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la creazione di un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde tale da conferire qualità al tessuto urbano esistente e di nuovo insediamento, attraverso la realizzazione di spazi a prevalente fruizione pedonale caratterizzati dalla stretta integrazione con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><i>Urbanistica:</i> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione (pubblica o convenzionata) che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><i>Ambiente:</i> preventiva verifica della necessità di bonifica dell'area ai sensi</p>

della normativa vigente.

Si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 63 nuovi abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità con diametro di 110 mm su Via del Fosso.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 63 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Per quanto alla rete fognaria mista presente non è recapitante a depurazione e scarica direttamente nel Canale Usciana. La rete fognaria su Via del Fosso ha diametro di 200 mm, distante poche decine di metri dal comparto, mentre sul lato sud è presente una rete con diametro 400 mm.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

#### *Geologia/idraulica:*

##### *Fattibilità geologica condizionata F3.*

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

##### *Fattibilità sismica condizionata F3.*

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi plio/pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento di parte dell'area tra quelle "susceptibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

*Fattibilità idraulica condizionata F3.*

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m s.l.m. Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,4 e 15,7 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 14,8 e 15,1 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,2 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad est dell'area, con il corrispettivo punto di 14,6 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 180 e 210 centimetri.

Da ciò consegue che il piano di calpestio debba essere posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m s.l.m.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

All'interno dell'area ha inizio un tratto di fossa campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 1.634 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione – tipologia a pilotis): 3371 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1ml: 1.634mq x 1,95 (battente medio stimato) 3.186mq

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

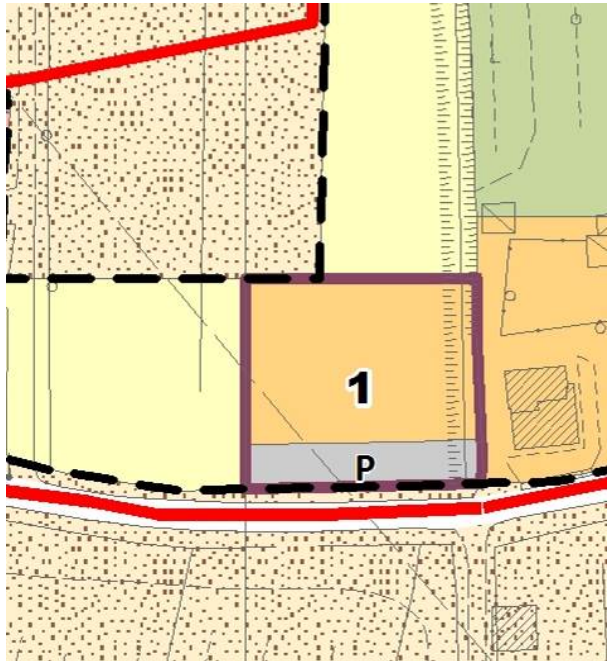
In sede di Piano di Intervento tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione Idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in Integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dai R.U. nell'UTQE 5, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E.6 Cinque Case	Scheda Norma Comparto 1– Completamento residenziale
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico per esigenze di interesse generale.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Distanza dal fosso
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1256 mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut= 0,2 mq/mq N° max dei piani 2 H max. = 7,5 ml Rc=30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima residenziale 251 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard individuati: parcheggio come individuato in cartografia. Dimensionamento stimato viabilità, parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 500 mq.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere sistemazione a verde ai margini del comparto edificatorio. I nuovi interventi dovranno garantire un adeguato inserimento paesaggistico, prevedendo in particolare la sistemazione delle aree residuali e scoperte con schermature e con messa a dimora di alberature congrue al contesto rurale. I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie, ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari

	<p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), limitando la formazione di terrapieni o rilevati ad opere non diversamente risolvibili (raccordi viari, parcheggi, volumi tecnici, ecc.) e comunque di altezza non superiore a 2m.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione e cessione di un parcheggio, su via del Pesco, per numero minimo complessivo di 12 posti auto.</p> <p>L'area di sosta dovrà essere dotata di percorso pedonale ed alberature in filare lungo strada, oltre a posti auto attestati sulla viabilità.</p> <p>Realizzazione di sistemazioni a verde di filtro e schermatura rispetto all'edificato esistente.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area. In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione/riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 6 nuovi abitanti. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 75 mm.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per 6 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista non recapitante a depurazione, che scarica in gran parte direttamente in fosse campestri.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>: <u>Fattibilità geologica condizionata F3</u>.</p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.</p> <p>Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione</p>

della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili. In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm. Le quote altimetriche dell'area corrispondono a circa 14,8 (C.T.R. In scala 1:10.000).

Le quote indicate dalle due cartografie, quella in scala 1:10.000 e quella in scala 1:2.000 combaciano nei dintorni dell'area in esame (si confrontino le quote di 14,8 e di 15,1 indicate in entrambe le cartografie lungo la viabilità), per cui si ritiene corretto utilizzare come quota dell'area, il punto di 14,8 indicato nella cartografia 1:2.000 all'interno dell'area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi di circa 270 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà in particolare essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Segnaliamo infine che al limite est della zona, transita il principale fosso di raccolta e di scolo delle meteoriche raccolte a sud dell'abitato di Cinque Case. Questo fosso, lambisce l'abitato ad ovest, e dopo aver attraversato la via Firenzuola, recapita le acque all'interno dell'Antifosso di Usciana.

Erroneamente, tale fosso non è stato indicato nel reticolo idraulico di riferimento, approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015: al suo posto è indicato un fosso che attraversa l'abitato, passando al di sotto di alcune case, che tuttavia nell'analisi diacronica delle foto aeree dal 1954 ad oggi, non trova alcuna conferma di una passata esistenza.

Considerato che il fosso che lambisce l'area in esame, pur non essendo ascrivibile ad oggi alle acque pubbliche, rappresenta nella realtà dei fatti la linea di drenaggio più importante dell'area, gli interventi in progetto dovranno in ogni caso assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per viabilità pubblica e parcheggi: 500 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a p1lotis): 251 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $500 \times 2,70$  (battente medio stimato) = 1350 mq.

Tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

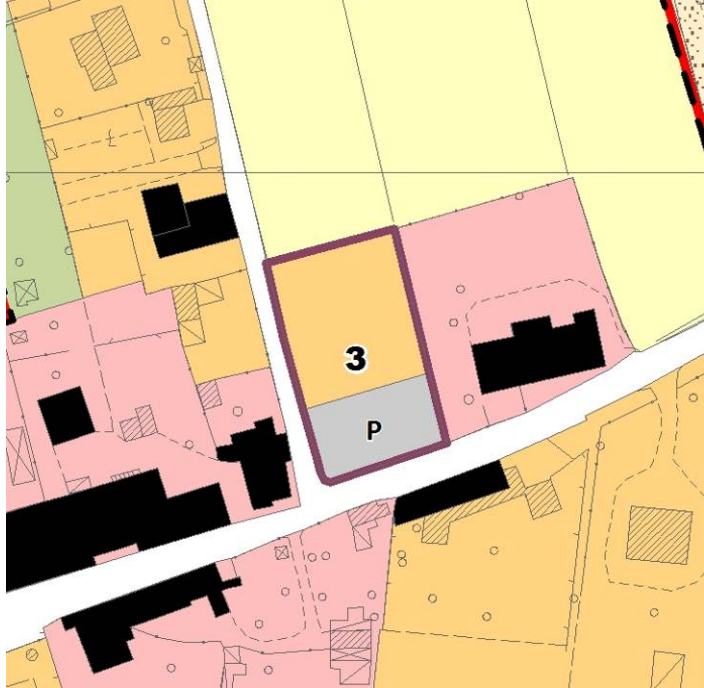
- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa In sicurezza idraulica.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E.7 San Donato</b>		<b>Scheda Norma Comparto 3– Completamento residenziale</b>	
Estratto cartografico del R.U.			
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Firenzuola con l'obiettivo di dotare il tessuto di un parcheggio pubblico con sistemazioni a verde.		
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14		
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17NTA.		
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione		
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia (D.Lgs. 42/04 Art.142, co.1 lett.b) PAI e PGRA – Reticolo idraulico regionale.		
<b>Invarianti strutturali</b>			
<b>Superficie Territoriale</b>	1323 mq Ut=0,2		
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	N° max dei piani 2 H max. = 7 ml e comunque nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti		
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima residenziale 265mq		
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard individuati: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. I parcheggi pubblici a raso non dovranno essere di superficie superiore a 500 mq, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.		
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento di nuova edificazione dovrà inserirsi correttamente nel		

	<p>tessuto storico esistente, nonché prevedere sistemazione a verde ai margini del comparto edificatorio.</p> <p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc).</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione e cessione di un parcheggio, su via di Firenzuola.</p> <p>L'area di sosta dovrà essere dotata di alberature e sistemazioni a verde rispetto ai posti auto e all'edificato esistente.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area. In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione/riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 6 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 63 con diametro 110.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 6 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista non recapitante a depurazione, che scarica in gran parte direttamente in fosse campestri.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>:</p>

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,10 e 15,30 (C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,5 metri delle quote comprese tra 14,6 e 14,8 derivate dall'elaborazione dei dati Lidar.

L'entità dello slittamento, di 0,5 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità, con la corrispettiva quota di 14,5 derivata dall'elaborazione dei dati lidar nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 220 e 240 centimetri. Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque

meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

All'interno dell'area ha inizio un tratto di fosso campestre, che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015.

Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche e morfologiche del comparto, gli spazi per parcheggio pubblico dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*, anche attraverso interventi di mitigazione ed autosicurezza parziale, non essendo possibile la loro ubicazione a quota di sicurezza idraulica. Non si prevede la necessità di compensazione idraulica della SUL residenziale in quanto è prescritta l'adozione di tipologie a pilotis.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

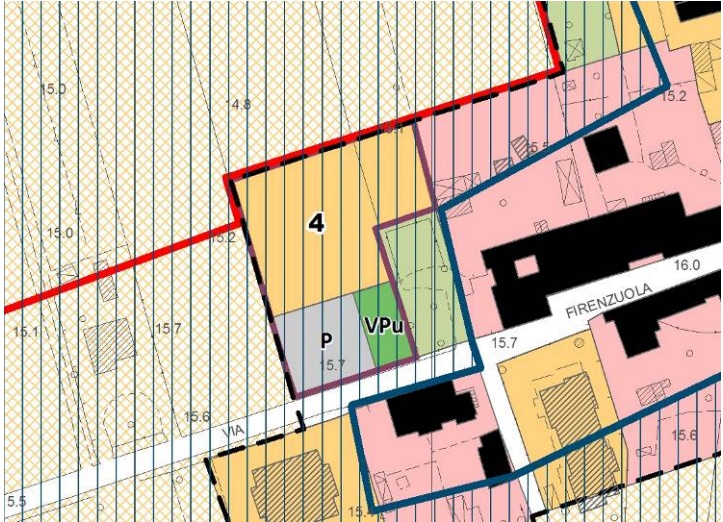
Per la contiguità con il borghetto di matrice storica, nel completamento residenziale è richiesto di conservare la riconoscibilità dell'insediamento storico (art. 10 della Disciplina) attraverso il mantenimento di conchiavi visivi e di spazi verdi.

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

U.T.O.E.7 San Donato	Scheda Norma Comparto 4 – Completamento residenziale
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Firenzuola a con l'obiettivo di completare il tessuto edilizio esistente, prevedendo anche un parcheggio pubblico.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art.17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia (D.Lgs. 42/04 Art.142, co.1 lett.b) PAI e PGRA.
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	2397mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 7,5 ml e comunque nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti N° max dei piani 2 Ut = 0,2 mq/mq Rc = 30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 479 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PUC in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. I parcheggi pubblici a raso non dovranno essere di superficie superiore a 500 mq, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento di nuova edificazione dovrà inserirsi correttamente nel tessuto storico esistente, sia in relazione alle tipologie, che all'impianto. Saranno da prevedere sistemazione a verde, coerenti con il contesto rurale, almeno ai margini del comparto edificatorio. Il parcheggio sarà alberato ed arretrato rispetto alla sede stradale in modo da realizzare un percorso pedonale lungo strada; su tale percorso

	<p>vi sarà realizzata una alberatura a filare che consenta un adeguato ombreggiamento.</p> <p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc).</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione di un parcheggio, su via di Firenzuola.</p> <p>L'area di sosta dovrà essere dotata di alberature e sistemazioni a verde rispetto ai posti auto e all'edificato esistente.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area. In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione/riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio privato pertinenziale dovranno essere concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 6 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione polietilene ad alta densità con diametro di 63 con diametro 110.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserve giornaliera di acqua dimensionata per 6 abitanti e che potranno sopperire alle punte di consumo generate dall'utenza.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente una rete fognaria mista non recapitante a depurazione, che scarica in gran parte direttamente in fosse campestri.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>: <u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u></p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno,</p>

poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 14,90 e 15,20 (C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,5 metri delle quote comprese tra 14,4 e 14,7 derivate dall'elaborazione dei dati Lidar.

L'entità dello slittamento, di 0,5 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità, con la corrispettiva quota di 14,5 derivata dall'elaborazione dei dati lidar nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 230 e 260 centimetri. Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazze, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali

modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche e morfologiche del comparto, gli spazi per parcheggio pubblico dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto "*Condizioni alla trasformazione – Urbanistica*", anche attraverso interventi di mitigazione ed autosicurezza parziale, non essendo possibile la loro ubicazione a quota di sicurezza idraulica. Non si prevede la necessità di compensazione idraulica della SUL residenziale in quanto è prescritta l'adozione di tipologie a pilotis.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per la contiguità con il borghetto di matrice storica, nel completamento residenziale è richiesto di conservare la riconoscibilità dell'insediamento storico (art. 10 della Disciplina) attraverso il mantenimento di coni visivi aperti e di spazi verdi.

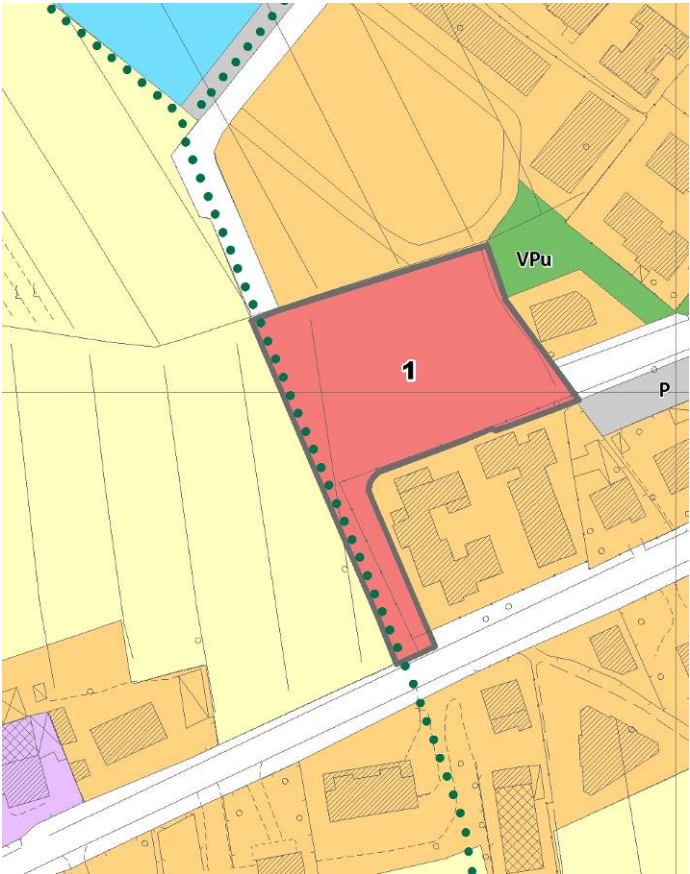
Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda Norma Comparto 1– Espansione residenziale
Estratto cartografico del R.U.	 An urban planning map showing a red-shaded area labeled '1' and a green-shaded area labeled 'VPu'. The map includes various urban features like buildings, roads, and a water body in the top left. A road labeled 'P' is visible on the right side.
<b>Obiettivi</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano esistente con collegamento della viabilità locale alla S.P. Francesca e chiusura dell'isolato residenziale esistente.
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano Attuativo
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e funzioni compatibili ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	4463 mq Ut=0,3 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max= 10 ml nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti N° max dei piani 3 Rc=0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima residenziale 1339 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard urbanistici: Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 750 mq. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in

	<p>sede di PA in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. Fermo restando il rispetto dei parametri minimi di cui al DM 1444/68, le superfici destinate a viabilità pubblica potranno concorrere a soddisfare la quota complessiva di standard.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, nonché alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, in connessione con le aree a standard esistenti e di progetto, nonché creare un sistema organico di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale in modo ombreggiare il percorso ciclo pedonale lungo strada.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del percorso carrabile e ciclo pedonale, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca. Per la viabilità secondaria di collegamento con via Mazzini la convenzione potrà prevedere la sola cessione delle aree interessate.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 31 nuovi</p>

abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita sulla Via Provinciale Francesca di distribuzione in acciaio non rivestito e diametro di 65 mm su ed una rete di polietilene ad alta densità di diametro di 110 mm al nord del comparto.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente su ad est del comparto su Via Giuseppe Mazzini.

Si ritiene necessario che il comparto si possa allacciare alla rete fognaria esistente.

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

##### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS. Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

##### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm. Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,9 e 16,1 (C.T.R. In scala 1:10.000), per cui i battenti attesi sono compresi tra 110 e 130 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 750 mq (stimati)

SUL (a piano terra): 450 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $1200 \times 1,20$  (battente medio stimato) = 1440 mq.

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

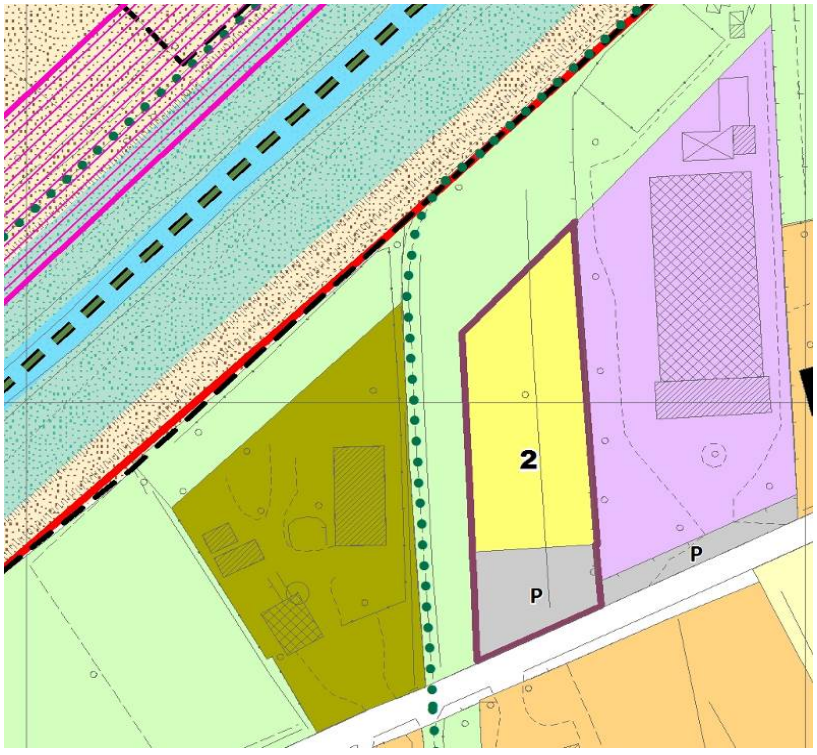
In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle “aree di margine urbano” individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda norma del comparto 2- Zona Mista
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto esistente attraverso la formazione di una polarità a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale PAI e PGRA, aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004)
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	3038 mq Ut=0,2 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 10 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima: 608 La funzione residenziale è ammessa fino al 30% della Sul massima.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard individuati: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici, e privati a servizio della

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>residenza: 310 mq.</p> <p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici, alle sistemazioni verdi. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada mediante fasce verdi.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili/agibili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo. I piani terra dovranno essere liberi.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio:</u></p> <p>L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblici, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 4 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro di 65 mm su Via Provinciale Francesca.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Provinciale Francesca..</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p>

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca distante circa 300 m.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm

Le quote altimetriche dell'area corrispondono a 15,5 m.s.l.m., circa 1,1 metri al di sotto della Strada Provinciale Francesca (16,6 m.s.l.m. nella C.T.R. In scala 1:10.000), per cui i battenti attesi sono di circa 170 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il

corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati per la residenza: 310 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pplotis): 608mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $310 \times 1,70$  (battente medio stimato) = 527 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto "Condizioni alla trasformazione – Urbanistica".

In sede di PUC, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

a) all'interno del comparto;

b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica" individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa In sicurezza idraulica.

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

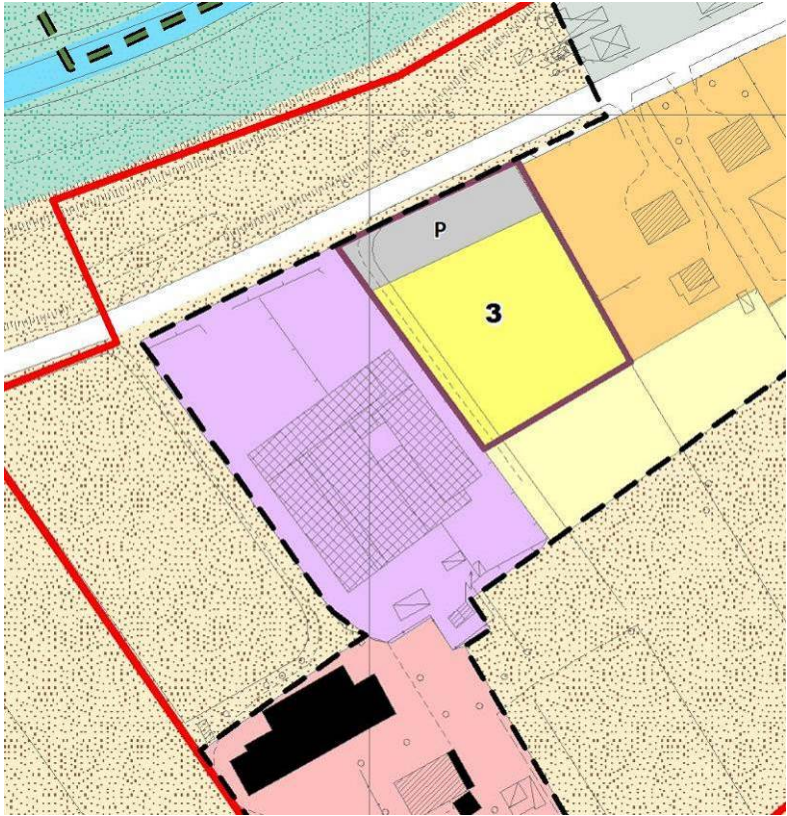
Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PUC

<b>U.T.O.E.8 Ponticelli</b>	<b>Scheda norma del comparto 3– Zona Mista</b>
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Completamento del tessuto esistente attraverso la formazione di una polarità a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art. 17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale. PAI e PGRA, aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004);
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie del comparto</b>	3056 mq Ut=0,2 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 10 ml N° max dei piani 2 Rc=0,30%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 611 mq La funzione residenziale è ammessa fino al 30% della Sul massima.
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard individuati: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in

	<p>sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p> <p>Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 310 mq.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici, alle sistemazioni verdi. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblico, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 4 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio non rivestito e diametro di 65 mm allacciata ad una tubatura di acciaio rivestito di 70 mm su Via Provinciale Francesca.</p>

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS. Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm

Le quote altimetriche dell'area corrispondono a 16,3 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 1.1 metri della quota di 15.2 indicata nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 1.1 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,9 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito sotto la zona, con il corrispettivo punto di 14,8 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi di circa 120 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in

rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 310 mq (stimati)

SUL (a piano terra): 300 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $610 \times 1,20$  (battente medio stimato) = 732 mq.

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto "Condizioni alla trasformazione – Urbanistica".

In sede di PUC, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

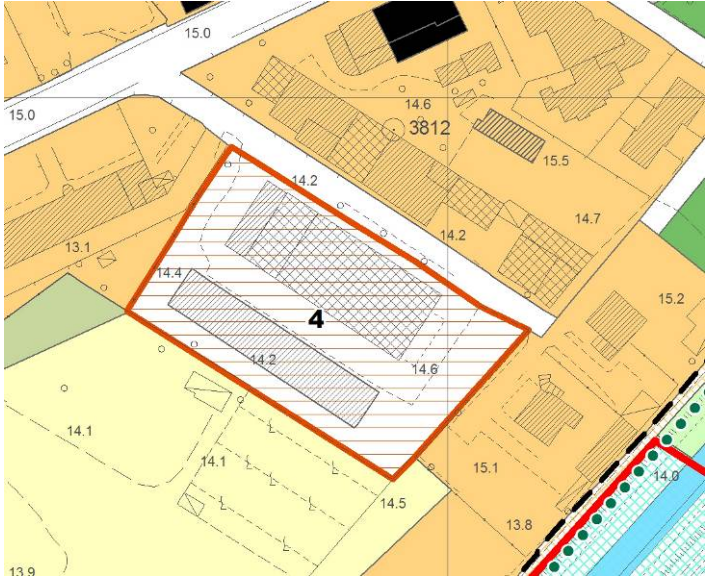
**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda norma del comparto 4– Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualficazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualficazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualficazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualficazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale.</p>
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Intervento soggetto a</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art. 17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 4590
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 1221 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	<p>Ut=0,3mq/mq                      Rc=0,30%                      N° max dei piani 3                      H max. = 10 ml</p>
<b>Dimensionamento ammesso</b>	<p>Sul massima 1377 mq                      Il 20% della Sul dovrà essere previsto per funzioni non residenziali. All'interno della residenza, dovrà essere previsto il 20% di residenza</p>

	<p>sociale.</p>
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	<p>minimo 50% della S.T.  Dimensionamento stimato parcheggi pubblici, e privati a servizio della residenza: 1150 mq.  La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici, alle sistemazioni verdi. In particolare, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse della via Francesca, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana; dovranno essere previste connessioni ciclopedonali in modo da relazionare l'area con la nuova piazza e l'area a verde pubblico riconosciuta quale centralità urbana. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili/agibili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblici, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 26 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro di 110 mm su Via Provinciale Francesca. Si ritiene che non vi siano fattori limitanti legati alla</p>

distribuzione idrica.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente su Via Provinciale Francesca una rete fognaria mista di 500 mm e sulla strada, già esistente, di accesso al comparto è prevista una rete fognaria mista di 600 mm.

Può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente sulla Via adiacente al comparto.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 mslm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,2 e 15,6 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 1.0 metri delle quote di 14,2 e 14,6 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 1.0 metri) è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,1 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad ovest della zona, lungo la strada Francesca, con il corrispettivo punto di 15,1 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 190 e 230 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 1150 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pplotis): 1377mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $1150 \times 2.10$  (battente medio stimato) = 2415 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *"Condizioni alla trasformazione – Urbanistica"*.

In sede di Piano di Intervento, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa In sicurezza idraulica.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda norma del comparto 5– Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con il canale.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Intervento soggetto a</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale. PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 3875
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 1008 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Rc=0,30% Ut=0,3 mq/mq H max. = 10 ml N° max dei piani 3
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 1163 mq. Il 20% della Sul massima dovrà essere previsto per funzioni non residenziali. All'interno della residenza, dovrà essere previsto il 20% di residenza sociale.
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	minimo 40% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici e privati a servizio della residenza: 1200 mq.

	<p>La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici, alle sistemazioni verdi. In particolare, il progetto dovrà prevedere una connessione visiva e funzionale rispetto ad un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde esistenti e di progetto, anche prevedendo connessioni ciclopedonali in modo da relazionare l'area con la nuova piazza e l'area a verde pubblico riconosciuta quale centralità urbana. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubb, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 22 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro di 110 mm su Via Provinciale Francesca.</p>

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente sulla rete fognaria mista con diametro 400 mm a est del comparto sulla.

Può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente.

Si ritiene che non vi siano fattori limitanti legati sia alla distribuzione idrica che alla rete di smaltimento reflui.

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta dello scavo del Canale Collettore, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

##### Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

##### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 mslm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 16,1 e 16,5 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,9 metri delle quote di 15,2 e 15,6 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,9 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,3 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad nord della zona, lungo la strada Francesca, con il corrispettivo punto di 15,4 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 100 e 140 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine del Canale Collettore (Regio decreto 523 del 1904).

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 1200 mq (stimati)

SUL (a piano terra): 390 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $1590 \times 1,20$  (battente medio stimato) = 1908 mq.

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *"Condizioni alla trasformazione – Urbanistica"*.

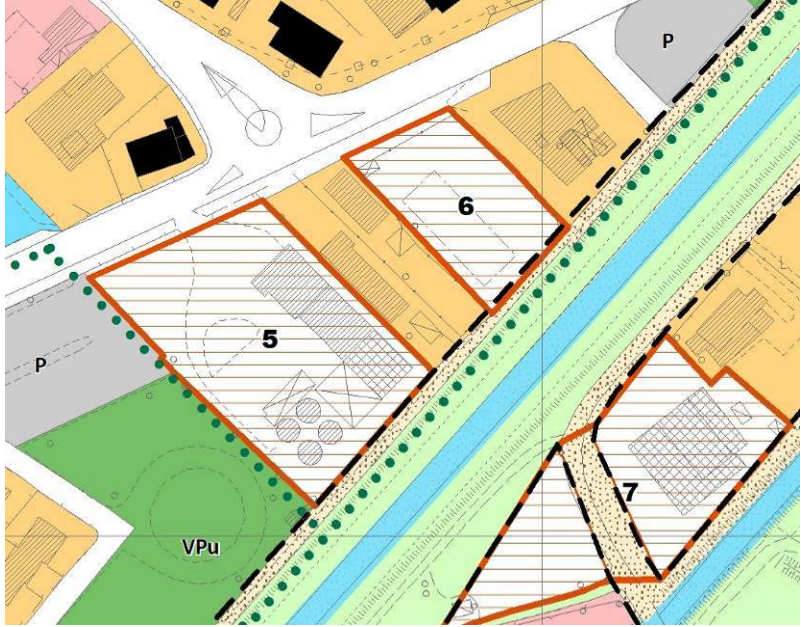
In sede di Piano di Intervento, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica" individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda norma del comparto 6– Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici degradati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con il canale.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Intervento soggetto a</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, ai sensi art.17 NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 1649
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 398 (esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut=0,3 mq/mq Rc=0,30% H max. = 10 ml N° max dei piani 3
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 495 mq, di cui il 20% di residenza sociale.
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	minimo 50% della S.T. Dimensionamento stimato parcheggi pubblici, e privati a servizio della residenza: 600 mq. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate.

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici, alle sistemazioni verdi. In particolare, il progetto dovrà prevedere una connessione visiva e funzionale rispetto ad un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde esistenti e di progetto, anche prevedendo connessioni ciclopedonali in modo da relazionare l'area con la nuova piazza e l'area a verde pubblico riconosciuta quale centralità urbana. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie in relazione alle funzioni previste.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblici, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca. Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la mitigazione del rischio, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 22 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro di 110 mm su Via Provinciale Francesca.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente sulla rete fognaria mista con diametro 400 mm a est del comparto sulla.</p> <p>Può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente.</p> <p>Si ritiene che non vi siano fattori limitanti legati sia alla distribuzione idrica che alla rete di smaltimento reflui.</p>

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta dello scavo del Canale Collettore, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 mslm

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,3 e 16,2 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,9 metri delle quote di 14,4 e 15,3 indicate nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,9 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,3 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito ad nord della zona, lungo la strada Francesca, con il corrispettivo punto di 15,4 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 130 e 220 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di

transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni , la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine del Canale Collettore (Regio decreto 523 del 1904).

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere In condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 600 mq (stimati)

SUL (non soggetta a compensazione - tipologia a pplotis): 495mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $600 \times 1,75$  (battente medio stimato) = 1050 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *“Condizioni alla trasformazione – Urbanistica”*.

In sede di Piano di Intervento, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

a) all'interno del comparto;

b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle “aree di connessione ecologica” individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa In sicurezza idraulica.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA

U.T.O.E.8 Ponticelli	Scheda norma del comparto 7– Rigenerazione Urbana
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con il canale.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14
<b>Intervento soggetto a</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di Servizio, funzioni compatibili ai sensi art.17NTA.
<b>Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto stradale PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 3355
<b>Superficie Coperta</b>	Mq 677(esistente)
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Ut=0,2mq/mq Rc=0,30% H max. = 7 ml N° max dei piani 2
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima 671 mq
<b>Standard Urbanistici</b>	La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto unitario in rapporto al numero di abitanti ed alle funzioni effettivamente insediate. Tali aree saranno da ritrovarsi al di là della strada di comparto esistente.

	Dimensionamento stimato parcheggi pubblici, e privati a servizio della residenza: 500 mq.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il comparto dovrà garantire qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema delle acque, delle sistemazioni verdi, nonché il rispetto delle visuali. In particolare, il progetto dovrà prevedere una connessione visiva e funzionale rispetto alle visuali libere. L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie.</p> <p>La soluzione architettonica, caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovrà adottare tipologie unitarie, nel rispetto dell'edificato storico a confine.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi verso il territorio rurale, evitando la realizzazione di un fronte edificato continuo.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione e cessione del parcheggio pubb, che collega le due viabilità esistenti via Usciana e via Francesca.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale dovranno essere preferibilmente concentrate nelle aree di alto topografico del comparto. Dovrà comunque essere garantito, mediante opportune sistemazioni a verde e modellazioni a bassa pendenza, il corretto inserimento funzionale e percettivo rispetto al tessuto urbano circostante.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di rigenerazione urbana prevede un aumento di 16 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio non rivestito e diametro di 50 mm sulla via limitrofa al comparto. Si ritiene non vi siano fattori limitanti per quanto alla risorsa idrica e alla rete di distribuzione.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti</p> <p>Può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e</p>

regolamento di attuazione).

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dal piede dei depositi collinari plio-pleistocenici, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla possibile presenza di un primo spessore di sottosuolo costituito dai terreni di risulta degli scavi del Canale Collettore e dell'Antifosso di Usciana, che andranno necessariamente superati con i piani delle opere fondazionali.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

Le misure tromometriche a disposizione, indicano la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. Inoltre la prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 mslm

Le quote altimetriche dell'area corrispondono a 16,1 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000)

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 1,0 metri della quota di 15,1 indicata nella C.T.R. In scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 1,0 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,1 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a sud della zona, in corrispondenza del ponticello, con il corrispettivo punto di 15,1 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa area.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni corrispondono quindi a 140 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non

aggravamento del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine del Canale Collettore e dell'Antifosso di Usciana (Regio decreto 523 del 1904).

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Superfici da mettere in condizioni di sicurezza Idraulica:

Aree per parcheggi pubblici e privati: 500 mq (stimati)

SUL (a piano terra): 350 mq

Stima delle aree di compensazione necessarie (profondità di scavo: max 1 m):  $850 \times 1,40$  (battente medio stimato) = 1190 mq.

Tali aree costituiscono parametro massimo di riferimento, nel rispetto del quale potranno essere individuate soluzioni di mitigazione del rischio e messa in sicurezza parziale secondo i criteri di cui al precedente punto *"Condizioni alla trasformazione – Urbanistica"*.

In sede di Piano di Intervento, tali aree dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica" individuate dal R.U. nell'UTOE 8, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

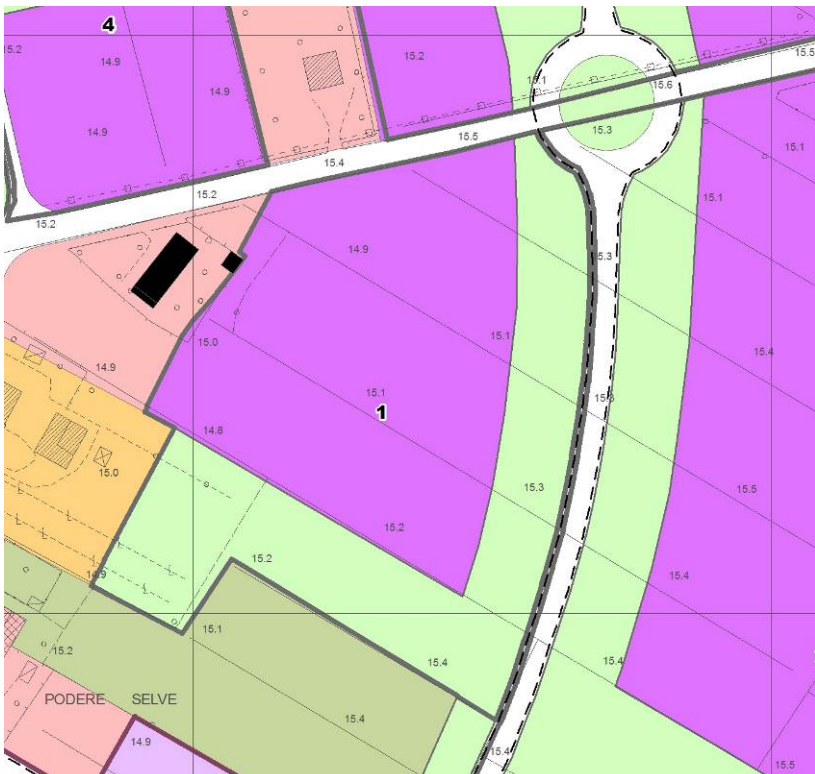
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 1– a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca e alla nuova viabilità prevista.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>destinazione produttiva, commerciale, direzionale e di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Aree di connessione ecologica e funzionale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>22.339 mq Ut=0,40 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. =10 m nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc= 40% della superficie fondiaria</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 8936 mq</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni</p>

	<p>paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto, realizzabile anche per sub comparti funzionali, dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità di RU, in connessione con il comparto. L'intervento dovrà prioritariamente realizzare, anche in relazione ai sub comparti, le aree a standard urbanistico, fasce a verde, lungo la viabilità esistente e di previsione, fasce a verde ai margini del comparto, nonché, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale, realizzare verde di rispetto.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p>

La realizzazione della viabilità di previsione è condizione necessaria e preventiva per l'attuazione dei PA n°1 e PA n°2.  
Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito e diametro di 70 mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.

Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,50 e 16,10 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 14,9 e 15,4 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 110 e 170 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 8.787mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica



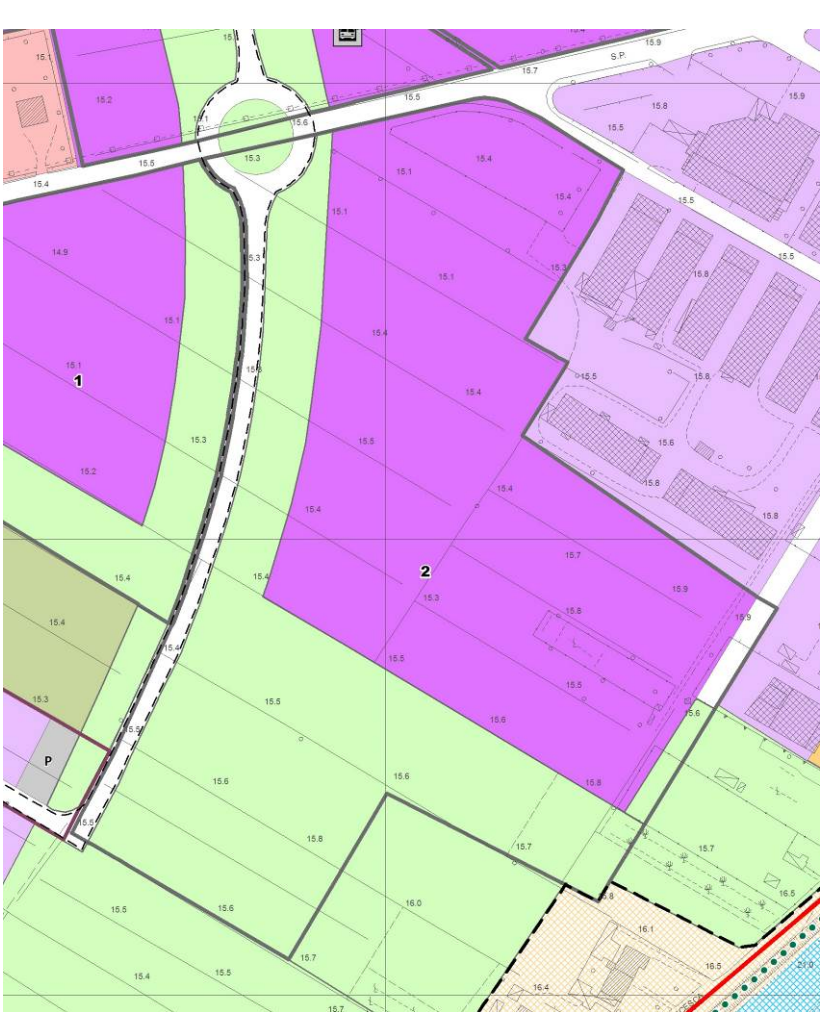
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 2- a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p>Estratto cartografico del R.U.</p> 	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca e alla nuova viabilità di progetto.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>destinazione produttiva, commerciale, direzionale e di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA - aree di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi (art. 142 c.1 lettera c) del D.lgs 42/2004);</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Aree di connessione ecologica e funzionale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>64024 mq Ut=0,40 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. = 10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima 25610 mq di cui massimo 60% al piano terra</p>

<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui:  50% per viabilità e parcheggi pubblici  50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale.  La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto, realizzabile anche per sub comparti funzionali, dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</li> <li>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</li> <li>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</li> </ol> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità di RU, in connessione con il comparto. L'intervento dovrà prioritariamente realizzare, anche in relazione ai sub comparti, le aree a standard urbanistico, fasce a verde, lungo la viabilità esistente e di previsione, fasce a verde ai margini del comparto, nonché, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale, realizzare verde di rispetto.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle</p>

aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.

Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.

La realizzazione della viabilità di RU è condizione necessaria e preventiva per l'attuazione dei PA n°1 e PA n°2.

Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito e diametro di 70 mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.

Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,70 e 16,40 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 15,1 e 15,8 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

Ulteriori confronti tra quote del 10.000 e quote del 2.000 all'interno dell'area, forniscono eguali differenze di 0,6 metri in altezza.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 80 e 150 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m s.l.m. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 25.200 mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica

**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

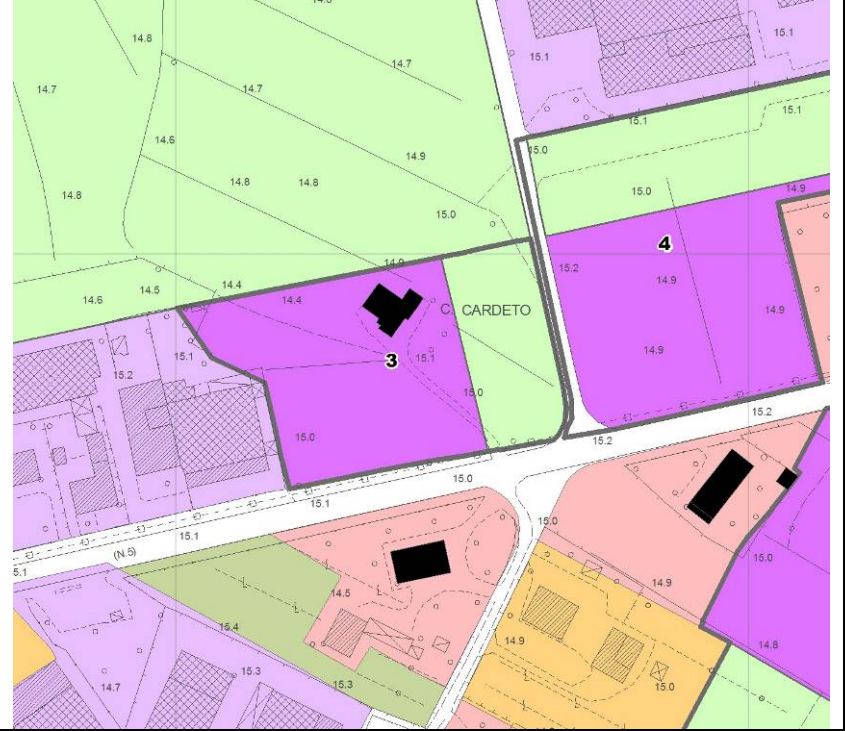
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 3– a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>destinazione di servizio nell'edificio colonico esistente; produttiva, commerciale, direzionale e di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione; Ristrutturazione edilizia per l'edificio esistente di matrice rurale</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Edificio di valore testimoniale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>7517 mq Ut=0,30 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. = 10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima mq2255 di cui massimo 60% al piano terra</p>
<p><b>Standard Urbanisti e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione</p>

	<p>degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali di rispetto all'edificio colonico esistente.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata localizzazione delle aree a standard urbanistico, fasce a verde, ai margini del comparto, lungo la viabilità, nonché in connessione con l'edificio di carattere testimoniale.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di</p>

distribuzione in acciaio rivestito e diametro che varia dai 65 agli 80mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm. Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono di circa 15,60 m.s.l.m.(riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri della quota di 15,0 indicata nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi di circa 160 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 2.957 mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- c) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- d) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.



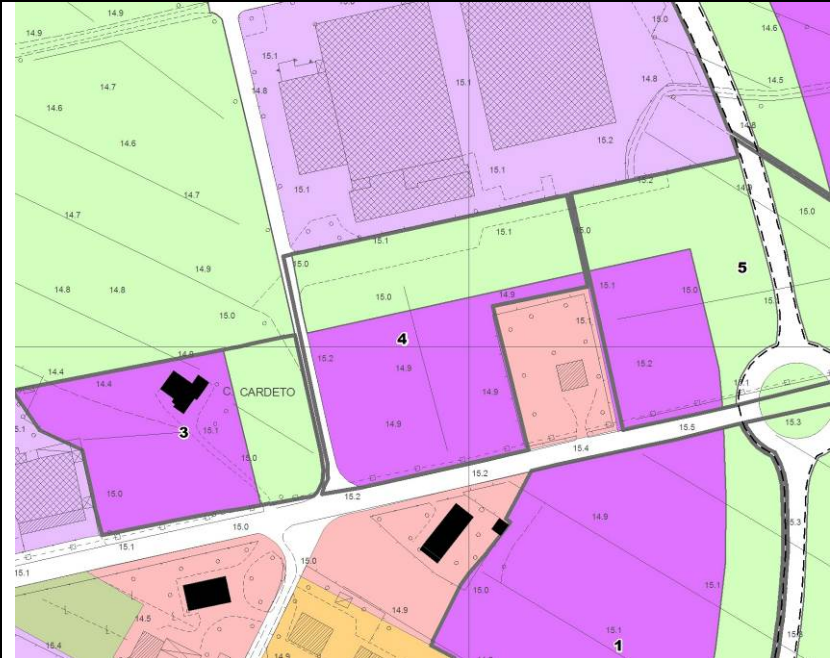
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 4– a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>produttiva, commerciale, direzionale e di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p></p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>10.776 mq Ut=0,30 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. = 10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima mq 3233</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p>

	<p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata localizzazione delle aree a standard urbanistico, fasce a verde, ai margini del comparto, lungo la viabilità, nonché in connessione con l'edificio di carattere residenziale esistente.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito e diametro che varia dai 70 ai 90 mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm. Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.</p>

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono di circa 15,50 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri della quota di 14,9 indicata nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi di circa 170 centimetri. Da ciò consegue che i locali abitabili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza-

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazze, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravamento delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 4.239 mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 5– a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva con realizzazione di area attrezzata per sosta camper lungo la S.P. Francesca.
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano Attuativo
<b>Funzioni ammesse</b>	produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, sosta camper
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI e PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	Aree di connessione ecologica e funzionale
<b>Superficie Territoriale</b>	14132 mq Ut= 0,30 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. =10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima mq 4240
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. Nella quota di standard urbanistici sono ricomprese le aree attrezzate per sosta camper, che dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente,

	<p>evitando la formazione di viabilità ed aree “a fondo chiuso”.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo la viabilità principale (aree per sosta camper), nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell’immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l’area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l’autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l’ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l’adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L’intervento dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L’attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità di RU, in connessione con il comparto. L’intervento dovrà prioritariamente realizzare le aree a standard urbanistico, fasce a verde, lungo la viabilità esistente e di previsione, fasce a verde ai margini del comparto, nonché, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale, realizzare verde di rispetto.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell’area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l’AC dovrà inserire gli interventi all’interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell’art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell’art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito e diametro 70 mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con</p>

la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.  
Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,50 e 15,70 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 14,9 e 15,1 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 150 e 170 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza-

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla

progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 5.559mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.



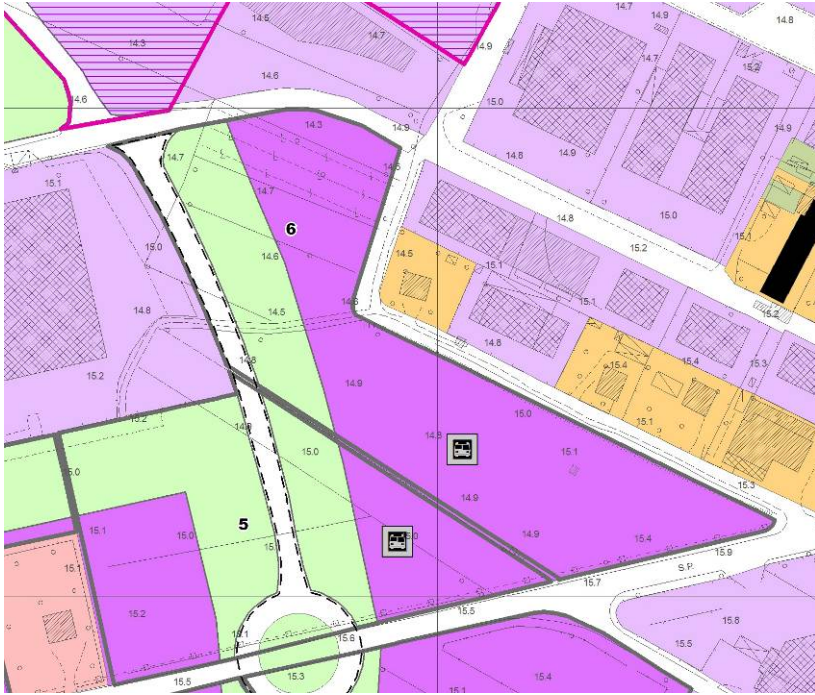
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 6– a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva con realizzazione di area attrezzata per sosta camper lungo la S.P. Francesca.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Produttiva, commerciale, di servizio e sosta camper</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Aree di connessione ecologica e funzionale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>17284 mq Ut= 0,30 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. =10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima mq-5185</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. Nella quota di standard urbanistici sono ricomprese le aree attrezzate per sosta camper, che dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>

<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo la viabilità principale (aree per sosta camper), nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità di RU, in connessione con il comparto, a scomputo degli oneri. L'intervento dovrà prioritariamente realizzare le aree a standard urbanistico, fasce a verde, lungo la viabilità esistente e di previsione, fasce a verde ai margini del comparto, nonché, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale, realizzare verde di rispetto.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p>

Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.

La realizzazione della viabilità di previsione è condizione necessaria e preventiva per l'attuazione dei PA n°5 e PA n°6.  
Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione in acciaio rivestito e diametro 70 mm su Via Provinciale Francesca. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.

Per quanto alla rete fognaria mista con diametro 600 mm è presente su Via Provinciale Francesca.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,30 e 15,70 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 14,7 e 15,1 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al

centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 150 e 190 centimetri. Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza-

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 6.798mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

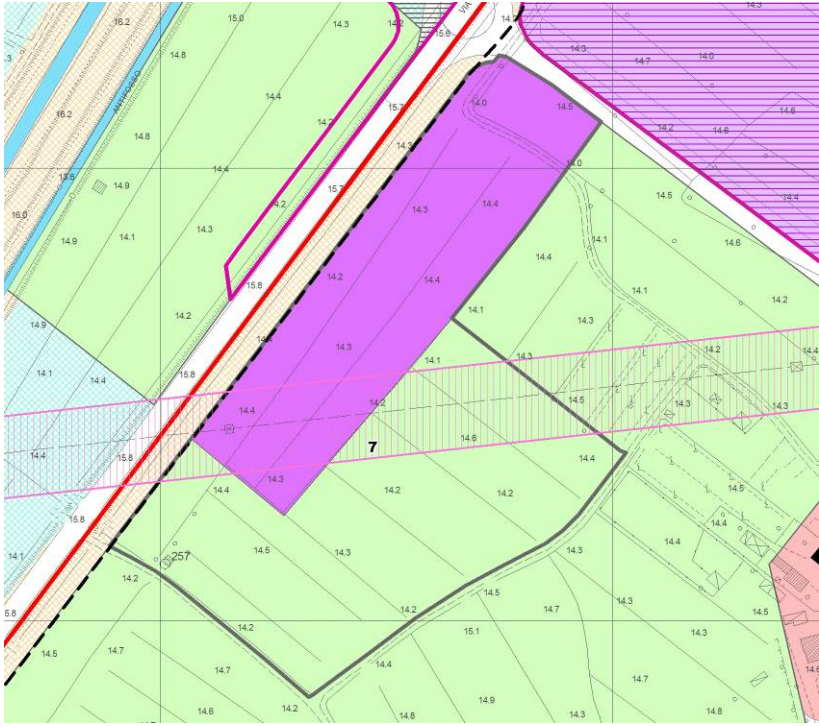
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**

**Scheda Norma Comparto 7- a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio**

<p><b>Estratto cartografico del R.U.</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento deriva dal mantenimento di parte della previsione a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale esistente.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>produttiva, commerciale, di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI, PGRA e reticolo idraulico regionale - Fascia di rispetto elettrodotto DM 29/05/2008 E SS.MM.II</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Aree di connessione ecologica e funzionale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>29776 mq Ut=0,40 mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. =10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima mq 11910</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed</p>

	<p>ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione delle aree a standard urbanistico, fasce a verde, lungo la viabilità esistente, fasce a verde ai margini del comparto, nonché, in connessione con le aree a prevalente destinazione residenziale, realizzare verde di rispetto.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona non risulta servita da una rete di distribuzione.</p>

La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm, in seguito alla approvazione del PIP.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla rete idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Per quanto alla rete nera e alla depurazione l'area non è asservita.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

##### Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

##### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 14,10 e 14,50 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Queste misure sono direttamente confrontabili con la C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area, in quanto in questa zona le due cartografie riportano quote uguali: la quota di 14,5 m.s.l.m. lungo la viabilità a sud del lotto è riportata in entrambe le cartografie.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 270 e 310 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica

relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Lungo il bordo ovest dell'area scorre un fosso campestre che è riportato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurare il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza ed osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto. Le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 11.712mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

<b>U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva</b> destinazione produttiva, commerciale e di servizio	<b>Scheda Norma Comparto 8 – a prevalente</b>
---	---

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'intervento deriva dal mantenimento di parte della previsione a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità di progetto.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
<b>Funzioni ammesse</b>	produttiva, commerciale, di servizio
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI e PGRA - Fascia di rispetto elettrodotto DM 29/05/2008 E SS.MM.II
<b>Invarianti strutturali</b>	Aree di connessione ecologica e funzionale
<b>Superficie Territoriale</b>	6117 mq Ut=0,30 mq/mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 10m nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%
<b>Dimensionamento ammesso</b>	Sul massima mq 1835
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovranno essere

	<p>garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione dell'immagine urbana e rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le eventuali aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio:</u></p> <p>L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità come indicata negli elaborati di RU. Dovranno essere preventivamente realizzate le aree a verde di rispetto ed a standard, fasce a verde, lungo la viabilità esistente, fasce a verde ai margini del comparto, nonché aree a verde con funzione di filtro rispetto alla zona di recupero a prevalente destinazione residenziale.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p> <p>Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di</p>

distribuzione in acciaio rivestito e diametro 80 mm su Via Guglielmo Marconi. La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.

Per quanto alla rete nera e alla depurazione l'area non è asservita.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via Provinciale Francesca.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

#### Geologia/idraulica:

##### Fattibilità geologica condizionata F3.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

##### Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

##### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,60 e 15,80 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Queste misure derivano dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 15,0 e 15,2 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito a nord dell'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 15,1 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 140 e 160 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 2.406mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.

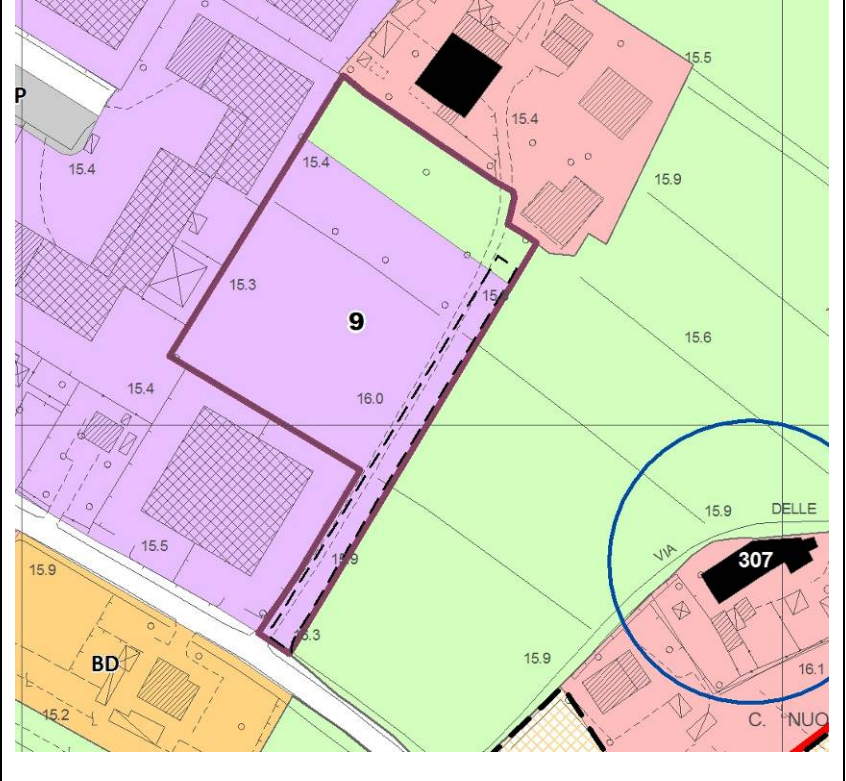
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

**U.T.O.E.9 Ponticelli Area Produttiva**  
destinazione produttiva, commerciale e di servizio

Scheda Norma Comparto 9– a prevalente

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>L'intervento di completamento parte della zona a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità esistente.</p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14</p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>produttiva, commerciale, di servizio</p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p><b>Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>PAI e PGRA</p>
<p><b>Invarianti strutturali</b></p>	<p>Aree di connessione ecologica e funzionale</p>
<p><b>Superficie Territoriale</b></p>	<p>6002 mq Ut=0,35mq/mq</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto</b></p>	<p>H max. =10 nel rispetto dell'altezza massima delle destinazioni previste Rc=40%</p>
<p><b>Dimensionamento ammesso</b></p>	<p>Sul massima mq 2100</p>
<p><b>Standard Urbanistici e Viabilità</b></p>	<p>Standard urbanistici: minimo 40% della S.T. di cui: 50% per viabilità e parcheggi pubblici 50% per aree a verde con funzione di connessione ambientale. La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.</p>
<p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, al sistema della viabilità, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione</p>

	<p>degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.</p> <p>Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere prevista una viabilità pubblica di accesso all'area che possa svolgere anche un potenziale ruolo di servizio rispetto ad un eventuale futuro sviluppo del tessuto urbano.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico, nonché di fasce a verde con funzione di rispetto e di qualificazione in rapporto anche all'edificato esistente soggetto a recupero ed al contesto rurale.</p> <p>Tali sistemazioni a carattere paesaggistico dovranno anche interessare le aree di compensazione idraulica, siano esse interne o esterne al comparto.</p> <p>I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio abitabili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere sistemazione a verde unitarie, anche ai margini del comparto edificatorio, nonché alberature a filare rispetto alla sede stradale.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica/Paesaggio</u>: L'attuazione della previsione è subordinata alla realizzazione della viabilità come indicata negli elaborati di RU. Dovranno essere preventivamente realizzate le aree a verde di rispetto ed a standard, fasce a verde, fasce a verde ai margini del comparto, nonché aree a verde con funzione di filtro rispetto alla zona di recupero a prevalente destinazione residenziale.</p> <p>Le aree a standard e/o di uso pubblico dovranno essere oggetto di forme di gestione pubblica o convenzionata che ne assicurino adeguate condizioni di manutenzione, fruizione e vigilanza, anche in riferimento ai livelli di rischio idraulico presenti nell'area.</p> <p>Nella realizzazione delle aree di parcheggio pubblico dovranno essere adottate soluzioni che ne garantiscano la sicurezza, anche parziale, ed il non aggravio della pericolosità al contorno.</p> <p>In tal senso, ove le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e/o altimetriche del comparto non consentano la completa auto sicurezza delle aree a parcheggio pubblico, l'AC dovrà inserire gli interventi all'interno del Piano di Protezione Civile Comunale e programmare la contestuale eliminazione /riduzione dei parcheggi su strada pubblica ubicati nelle aree interessate quale azioni di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti.</p> <p>Per i parcheggi a raso di superficie complessivamente inferiore a 500 mq e per i parcheggi privati pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R Allegato A paragrafo 3.2.2.2 lettera b.</p>

Si rimanda anche al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete di distribuzione idrica in acciaio rivestito di diametro 60mm su Via Colombaie

La rete dell'UTOE ad oggi risulta recentemente potenziata con la messa in opera di un collettore di diametro 200 mm.

Per quanto alla rete nera e alla depurazione l'area è asservita da una rete fognaria mista di 600 mm.

Può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria mista esistente su Via delle Colombaie.

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Geologia/idraulica:

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.

Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.

In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza di poco inferiori a 4. Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.13, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,20 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 16,40 e 16,60 m.s.l.m. (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Queste misure derivano dallo slittamento in altezza di 0,6 metri delle quote di 15,80 e 16,00 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,6 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 17,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori dell'area, al centro della viabilità principale, con il corrispettivo punto di 16,4 riportato nella C.T.R. 1:2,000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 60 e 80 centimetri.

Da ciò consegue che i locali abitabili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,20 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire condizioni di

sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto e/o comparto, dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità, da dimostrare mediante specifica relazione.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica

Volume massimo di acqua spostabile dall'intervento: 2.361mc

Profondità massima di scavo per la compensazione 1m

In sede di Piano Attuativo, le aree interessate dagli interventi di compensazione dovranno essere oggetto di specifica relazione idraulica ed essere individuate con le seguenti modalità:

- a) all'interno del comparto, anche nelle aree a verde di connessione ambientale;
- b) in alternativa e/o in integrazione al punto precedente, all'esterno del comparto, nell'ambito delle "aree di connessione ecologica e/o di margine urbano" individuate dal R.U. nell'UTOE 9, purché le superfici interessate abbiano carattere di organicità e funzionalità rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica.




# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

#### TERRITORIO RURALE Scheda Comparto 1– PIANO DI RECUPERO

<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Recupero del complesso architettonico ed edilizio per attività turistico-ricettiva, commercializzazione dei prodotti agricoli e servizi collegati, finalizzati alla valorizzazione del territorio.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Recupero, eventualmente collegato ad un Piano di Miglioramento Agricolo esteso all'intero ambito di proprietà
<b>Funzioni ammesse</b>	Commerciale, Turistico ricettivo, Ristorazione, centro di esposizione e vendita di prodotti del territorio ( prodotti agricoli a filiera corta)
<b>Interventi ammessi</b>	Per l'edificio principale è ammessa la categoria di intervento di cui all'Allegato III delle NTA; per gli altri edifici e manufatti di interesse testimoniale sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa. Relativamente alle strutture priva di interesse tipologico sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con ricollocazione nell'ambito del comparto.
<b>Vincoli sovraordinati</b>	
<b>Invarianti strutturali</b>	Edificio di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico e testimoniale – Scheda n. 255
<b>Superficie Territoriale</b>	9893 mq
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Recupero e riqualificazione dei volumi e delle superfici esistenti, nel rispetto della loro altezza massima.
<b>Dimensionamento</b>	SUL massima non superiore a quella esistente ed autorizzata
<b>Standard Urbanistici</b>	La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento dovrà configurarsi quale recupero e riqualificazione del complesso edilizio esistente, mantenendone e/o ripristinandone le caratteristiche architettoniche di pregio e valorizzando gli spazi esterni attraverso un progetto unitario, che salvaguardi e valorizzi l'immagine rurale del luogo. Il Piano potrà prevedere l'organizzazione di spazi per l'esposizione, la promozione e la commercializzazione dei prodotti aziendali e/o del territorio, anche attraverso il recupero della cantina ipogea e l'organizzazione di spazi esterni per eventi e mercati

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una di distribuzione acciaio non rivestito e diametro di 65 mm su Via Lungomonte. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata in funzione dei fruitori dell'attività turistico-ricettiva. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u> <u>Inquadramento territoriale</u> Il corso d'acqua che scorre al margine dell'area, ha alla chiusura in corrispondenza della viabilità di Lungomonte, un bacino idrologico di poco meno di 46,4 ettari e ricomprende per la massima parte territorio agricolo e boscato. L'andamento rilevato del corso d'acqua è sostanzialmente diverso da quello riportato nella DCRT n°9/2015 nella quale peraltro non vengono riportati i tratti tombati (vedasi planimetria in allegato). In particolare, il tratto indicato nella DCRT N°9/2015 all'interno del perimetro della scheda è inesistente, e nella realtà il corso d'acqua scorre al di fuori del perimetro d'area, all'interno di un lungo tratto tombato (vedasi foto 1 in allegato) del quale è ispezionabile solo l'uscita posta immediatamente a valle della Via di Lungomonte. Le dimensioni di questo tombamento sembrano rilevanti e l'opera è un manufatto in mattoni (vedasi foto 2 in allegato). In questo tombamento vengono convogliate tramite una tubazione anche le acque superficiali provenienti dall'interno del comparto che vengono raccolte da una canaletta campestre (vedasi foto 3 in allegato). Dai sopralluoghi eseguiti è apparso evidente come la gran parte della zona edificata e che sarà oggetto di rigenerazione è posta a quote altimetriche superiori rispetto al fondovalle per cui non appare vulnerabile da episodi di esondazione del corso d'acqua.</p> <p>Tuttavia, dato che le acque provenienti dal comparto in oggetto verranno recapitate necessariamente all'interno di uno dei due tombamenti sopra descritti, nelle condizioni alla fattibilità viene prescritto che a supporto del piano attuativo o dell'intervento diretto sia condotto uno studio idraulico atto a definire l'idoneità delle dimensioni dei tombamenti in seguito agli interventi in progetto.</p> <p>Viene inoltre prescritto che, al fine di non aggravare la situazione al contorno, sia realizzato un sistema per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.</p> <p><u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u> L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Fiume Arno, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili. Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati</p>
---------------------------------------	---

utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Fattibilità sismica condizionata F3.

L'area è esterna a quelle per le quali è stato condotto lo studio di microzonazione sismica.

La zona è posta immediatamente al piede dei rilievi collinari ed all'interno dei depositi alluvionali attuali facenti parte di una vallecola minore; il livello di pericolosità sismica attribuibile è pari alla classe 3 (pericolosità sismica elevata), sia per la possibile amplificazione stratigrafica provocata dal contatto tra i terreni plio-pleistocenici delle Cerbaie ed i depositi alluvionali poco consistenti, che per la probabile composizione granulare dei depositi alluvionali che potrebbe dar luogo a fenomeni di liquefazione.

La campagna geofisica dovrà quindi definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.31, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con  $T_r=200$  anni è fissata a 16,70 m slm.

La quota altimetrica media dell'area è sempre abbondantemente superiore rispetto a quella definita per gli episodi di esondazione a carico del reticolo principale con un minimo di 17,4 m.s.l.m. (riferita alla C.T.R. In scala 1:10.000) in corrispondenza della viabilità principale.

Tuttavia, si rilevano alcune fragilità relativamente al reticolo minore, in quanto l'area è posta al margine di una vallecola minore il cui assetto idraulico è dettagliato nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. In particolare, all'interno dell'area è segnalata la presenza di un tratto tombato nel quale confluiscono le acque raccolte nell'intera vallecola.

A supporto del piano attuativo o dell'intervento diretto, dovrà essere verificato l'andamento e lo stato del tratto tombato e dovrà essere condotto uno studio idraulico, atto a definire l'idoneità delle dimensioni di tale tombamento anche in seguito agli interventi in progetto.

Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurare il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza del reticolo drenante e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà inoltre necessario realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.





Scheda 1 foto1: inizio del tratto tombato a valle della zona in oggetto. Si noti la differenza di quota tra il fabbricato ed il fondovalle



Scheda 1 foto 2: uscita del tombamento a valle della Via di Lungomonte

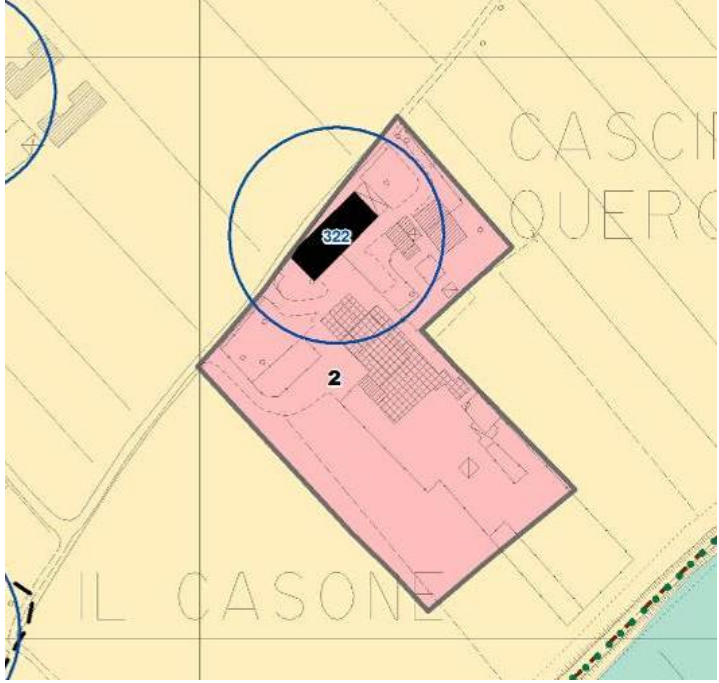


Scheda 1 foto 3: inizio della tubazione che si innesta all'interno del tombamento principale a monte della Via di Lungomonte.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

<b>TERRITORIO RURALE</b>	<b>Scheda Comparto 2 – Centro di Formazione</b>
<b>Estratto cartografico del R.U.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Intervento di recupero di un complesso edilizio dismesso finalizzato alla realizzazione di un Centro di Formazione di maestranze altamente qualificate - scuola di arti e mestieri inerente il settore pelle, connesso ad attività di servizio e di supporto alla scuola.
<b>Strumento di Attuazione</b>	Piano di Recupero
<b>Funzioni ammesse</b>	Centro di Formazione, Residenziale, Ricettiva, di Servizio
<b>Interventi ammessi</b>	Recupero mediante Ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di matrice rurale a fini residenziali e/o turistici e/o di servizio; Ristrutturazione Urbanistica della superficie legittima artigianale dismessa per la realizzazione del Centro di Formazione
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI - PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 10.359
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Recupero e riqualificazione dei volumi e delle superfici esistenti. L'Altezza delle nuove strutture edilizie non potrà superare i 7 m.
<b>Dimensionamento</b>	<u>Centro di formazione:</u> SUL massima non superiore a quella esistente ed autorizzata
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di abitanti, di fruitori ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni funzionali e visive con il contesto rurale, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto per il centro di formazione dovrà prevedere

	<p>una soluzione strettamente relazionata con gli spazi esterni ed capace di dialogare con l'architettura del complesso rurale esistente. Il verde dovrà essere parte integrante del progetto.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio agibili a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il tessuto urbano esistenti, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm;</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica</u>: le strutture realizzate per l'esercizio dell'attività formativa non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. Si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente</u>: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro di 110 mm su Via S. Donato. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata in funzione dei fruitori e alle funzioni effettivamente insediate. Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla distribuzione della risorsa idrica, in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica</u>: <u>Fattibilità geologica condizionata F3</u>. L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno ed all'interno dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS. Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili. Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali. La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.</p> <p><u>Fattibilità sismica condizionata F3</u>. Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area,</p>

indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza inferiori a 4.

La prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali, ha comunque comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Per questi motivi la zona è inserita nella classe di pericolosità sismica S3 (pericolosità elevata).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

#### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 16,00 e 16,70 (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,7 metri delle quote comprese tra 15,3 e 16,0 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,7 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 16,0 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità, con il corrispettivo punto di 15,3 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi compresi tra 80 e 150 centimetri. Da ciò consegue che i locali agibili dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, considerata la ristretta dimensione del lotto, le zone di compensazione potranno essere ricercate anche all'esterno del lotto stesso dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto (piazzali, parcheggi, etc), al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità da dimostrare mediante specifica relazione.

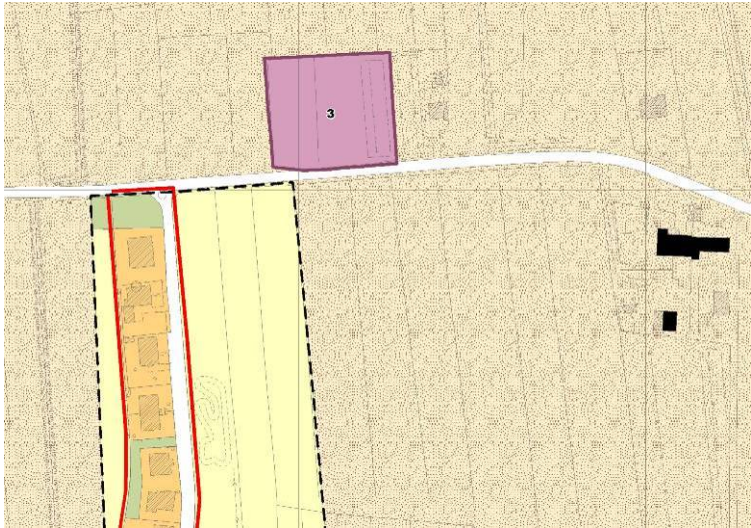
Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

TERRITORIO RURALE	Scheda Comparto 3 – Attività sportiva a carattere privato
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Attività sportiva ricreativa-Centro ippico
<b>Strumento di Attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>Funzioni ammesse</b>	Box cavalli, Servizi connessi all'attività, Campo per attività didattica
<b>Interventi ammessi</b>	Nuovi interventi
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI - PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 4.638
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Rc 10%
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	H max. = 3,5 ml
<b>Dimensionamento</b>	<u>Servizi:</u> Sul massima mq 80. <u>Strutture ricovero cavalli:</u> Sul massima mq 13 mq/cavallo fino ad un massimo di un cavallo ogni 500 mq ST Sono consentite sistemazioni all'aperto per l'esercizio dell'attività sportiva.
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di fruitori ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni funzionali e visive con il contesto rurale, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto per il centro ippico dovrà prevedere una soluzione strettamente relazionata con gli spazi esterni; il verde dovrà essere parte integrante del progetto. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:

	<p>a)l'ubicazione dei piani di calpestio agibili delle strutture destinate a servizi a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna , che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il contesto rurale circostante, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c)l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Gli annessi e le strutture di ricovero dei cavalli dovranno essere realizzati con soluzioni tipologiche e costruttive che non ostacolino il deflusso delle eventuali acque di esondazione. La convenzione dovrà prevedere specifiche misure per la messa in sicurezza degli animali in caso di evento alluvionale, anche predisponendo specifiche misure di evacuazione degli stessi.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> le strutture realizzate per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevedere la demolizioni o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché il ripristino dell'area. Si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. L'attività sportivo ricreativa - Centro ippico, prevede lo stanziamento dei cavalli in strutture, pertanto si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di una concimaia dimensionata in relazione al numero dei cavalli presenti ai sensi della normativa vigente. Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro che varia dai 90 ai 110 mm su Via Firenzuola. La risorsa idrica non risulta un fattore limitante poichè il dimensionamento complessivo del fabbisogno idrico giornaliero di gestione del cavallo non va ad incrementare in maniera sostanziale la richiesta di approvvigionamento della risorsa. Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione è presente in Via Firenzuola un rete fognaria nera con diametro 200 mm,non recapitante a depurazione. Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u> <u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u> L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS. Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili. In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.</p> <p><u>Fattibilità sismica con normali vincoli F2.</u> Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza</p>

sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

#### Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 14,40 e 14,60 (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,2 metri delle quote comprese tra 14,6 e 14,8 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,2 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 14,8 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità, con il corrispettivo punto di 15,0 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi molto elevati e compresi tra 290 e 310 centimetri.

Da ciò consegue che i locali agibili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, considerato il modesto dimensionamento della SUL, le zone di compensazione potranno essere agevolmente ricercate all'interno del comparto dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

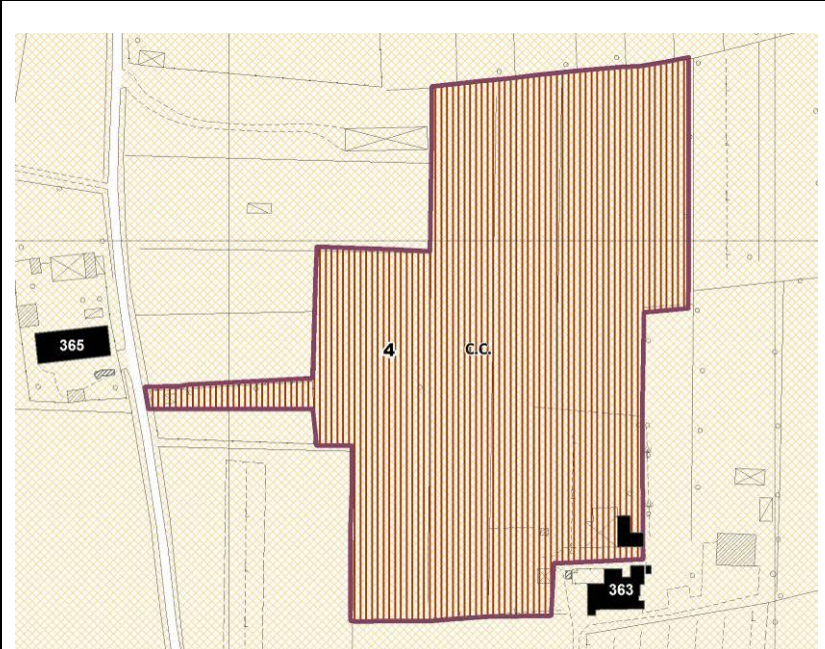
# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.U.C.

#### TERRITORIO RURALE

#### Scheda Comparto 4 – Attività sportiva a carattere privato

Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Attività sportiva ricreativa-Centro ippico- Attività di allevamento e allenamento cavalli al fine di valorizzare il territorio mediante passeggiate a cavallo etc
<b>Strumento di Attuazione</b>	
<b>Funzioni ammesse</b>	Box cavalli, Servizi connessi all'attività, Campo per attività didattica Maneggio coperto, fienile
<b>Interventi ammessi</b>	Nuovi interventi
<b>Vincoli sovraordinati</b>	PAI - PGRA
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	Mq 21.948
<b>Parametri urbanistici di progetto</b>	Rc = 13% H max = 3,5 ml escluso maneggio coperto
<b>Dimensionamento</b>	Servizi: Sul massima mq 120. <u>Strutture ricovero cavalli:</u> Sul massima mq 13 mq/cavallo fino ad un massimo di un cavallo ogni 500 mq ST <u>Maneggio coperto:</u> Sul massima mq 1250 mq <u>Fienile:</u> Sul massima mq 200
<b>Standard Urbanistici e Viabilità</b>	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto al numero di fruitori ed alle funzioni effettivamente insediate.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il progetto dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi, alle relazioni funzionali e visive con il contesto rurale, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto per il centro ippico dovrà prevedere una soluzione strettamente relazionata con gli spazi esterni; il verde dovrà

	<p>essere parte integrante del progetto.</p> <p>In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e progettuali che perseguano l'autosicurezza dei nuovi insediamenti e il non aggravio del rischio al contorno mediante:</p> <p>a) l'ubicazione dei piani di calpestio agibili delle strutture destinate a servizi a quota superiore al battente idraulico (anche con ricorso a soluzioni costruttive quali pilotis, loggiati, etc);</p> <p>b) la formazione di rilevati di altezza massima 1 mt rispetto al piano di campagna, che dovranno comunque garantire un idoneo raccordo (sia sotto il profilo funzionale che percettivo) con la viabilità ed il contesto rurale circostante, anche attraverso sistemazioni a verde, modellazioni a bassa pendenza, ecc.</p> <p>c) l'adozione di soluzioni di difesa passiva (porte stagne, confinamenti, ecc.), comunque relative ad una quota massima di battente idraulico non superiore a 70cm</p> <p>Tali soluzioni potranno essere alternative tra loro e/o integrate in un progetto unitario, in funzione delle caratteristiche specifiche del comparto (urbanistiche, idrauliche, paesaggistiche, morfologiche, etc).</p> <p>Gli annessi e le strutture di ricovero dei cavalli dovranno essere realizzati con soluzioni tipologiche e costruttive che non ostacolino il deflusso delle eventuali acque di esondazione. La convenzione dovrà prevedere specifiche misure per la messa in sicurezza degli animali in caso di evento alluvionale, anche predisponendo specifiche misure di evacuazione degli stessi.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><u>Urbanistica:</u> le strutture realizzate per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevedere la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché il ripristino dell'area.</p> <p>Si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>L'attività sportiva ricreativa - Centro ippico, prevede lo stanziamento dei cavalli in strutture, pertanto si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di una concimaia dimensionata in relazione al numero dei cavalli presenti ai sensi della normativa vigente.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una distribuzione in acciaio rivestito e diametro 50 mm sulla strada prospiciente il comparto. Si ritiene necessario in fase progettuale garantire idonee soluzioni tecniche al fine di garantire un approvvigionamento idrico giornaliero atto a soddisfare il fabbisogno degli equidi presenti.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non è presente.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u>  <u>Fattibilità geologica condizionata F3.</u></p> <p>L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, poco distante dall'attuale corso del Fiume Arno e dalla zona definita come suscettibile di fenomeni di liquefazione nella carta MOPS.</p> <p>Rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti e lateralmente variabili.</p> <p>In funzione di ciò, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.</p>

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Le misure tromometriche a disposizione eseguite nelle vicinanze dell'area, indicano che l'area è ubicata in una zona in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Nord, al piede dei rilievi collinari, presentando rapporti di ampiezza inferiori a 4.

Inoltre l'area è esterna alle zone definite suscettibili di fenomeni di liquefazione, per cui il giudizio finale di pericolosità sismica corrisponde alla classe 2 (pericolosità media).

La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto in profondità, al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

La cella di riferimento del PAI è la VI-0.29, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,50 m slm.

Le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 15,10 e 15,40 (riferite alla C.T.R. In scala 1:10.000).

Questa misura deriva dallo slittamento in altezza di 0,5 metri delle quote comprese tra 14,6 e 14,9 indicate nella C.T.R. in scala 1:2.000 per l'area.

L'entità dello slittamento, di 0,5 metri è stato dedotto dalla differenza di quota tra il punto 15,7 della C.T.R. 1:10.000, riportato subito fuori l'area, al centro della viabilità, con il corrispettivo punto di 15,2 riportato nella C.T.R. 1:2.000 nella stessa zona.

I battenti attesi, per episodi di esondazione pari a 200 anni sono quindi molto elevati e compresi tra 210 e 240 centimetri.

Da ciò consegue che i locali agibili, dovranno avere piano di calpestio posto al di sopra della quota di sicurezza minima di 17,50 m slm. a meno di soluzioni tecniche che consentano comunque di garantire idonee condizioni di sicurezza.

Se le scelte progettuali dovessero prevedere la realizzazione di superfici in rilevato, limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, considerato il modesto dimensionamento della SUL, le zone di compensazione potranno essere agevolmente ricercate all'interno del comparto dimostrandone, mediante specifica relazione idraulica, la funzionalità rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e non aggravio del rischio.

In ogni caso, poiché la fragilità idraulica è da ricondurre anche alle acque di transito in uscita dal Fiume Arno per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni, la localizzazione delle zone di compensazione dovrà essere valutata effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Dovrà inoltre essere verificata l'efficienza dei sistemi di compensazione in funzione della morfologia modificata dai rilevati in progetto limitatamente alle opere individuate negli orientamenti alla progettazione, al fine di porre in sicurezza gli interventi previsti senza determinare aggravii di pericolosità nelle aree al contorno.

L'area è attraversata da una fossa campestre, che è riportata nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015. Gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di

fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità da dimostrare mediante specifica relazione idraulica.

Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il non aggravio delle condizioni al contorno, si rimanda ai contenuti delle Norme Urbanistiche laddove si riferiscono alla Classe di Fattibilità 3 derivante da condizioni di pericolosità idraulica.

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

U.T.O.E. 1a Santa Maria a Monte Scheda Norma P1 – Parcheggio c/o Ex Macelli	
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di Parcheggio Pubblico a servizio del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento ai servizi di interesse pubblico ubicati nelle aree adiacenti (polo sanitario ex macelli, ufficio postale).
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Pubblico
<b>Funzioni ammesse</b>	Parcheggio Pubblico/Verde pubblico attrezzato
<b>Interventi ammessi</b>	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria
<b>Vincoli</b>	Vincolo paesaggistico centro storico, PAI PGRA, Fascia di rispetto elettrodotta
<b>Invarianti strutturali</b>	
<b>Superficie Territoriale</b>	103 mq a parcheggio, 745 mq a verde
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto complessivo di sistemazione comprensivo delle aree a verde e degli elementi di arredo
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Geologia/idraulica:</u>  <u>Inquadramento territoriale</u>                      L'area nella quale è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio per complessivi 8 posti macchina è ubicata sul lato nord-occidentale del centro abitato di Santa Maria a Monte, in corrispondenza dell'innesto tra la viabilità comunale e la Strada Provinciale n.25 Vicopisano-Santa Maria a Monte.</p> <p>Nella cartografia della pericolosità geologica redatta in scala 1:10.000 a supporto del PAI, viene segnalata una situazione di fragilità geomorfologica che comprende parte dell'impluvio sottostante la viabilità provinciale, la porzione della sovrastante sede stradale e l'area a verde a valle dell'edificio postale, all'interno della quale è prevista la realizzazione del nuovo parcheggio.</p> <p>All'area così perimetrata è attribuita la classe PF3 (pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante).</p> <p>Per analizzare nel dettaglio i fattori determinanti tale situazione di fragilità, e per attribuire il relativo grado di fattibilità del parcheggio in progetto, ci</p>



siamo avvalsi di diverse indagini geognostiche a disposizione effettuate a supporto del progetto di riqualificazione dell'area "Ex-Macelli", consistenti in tre sondaggi a carotaggio continuo, uno dei quali è stato eseguito immediatamente all'esterno della nuova area a parcheggio, e due prove penetrometriche.

Relativamente agli aspetti sismici, in corrispondenza di un sondaggio è stata eseguita una prova sismica in foro del tipo Down Hole, mentre a valle dell'area a parcheggio è stato eseguito un profilo geoelettrico.

L'insieme di questi dati, unitamente ad una analisi diacronica di foto aeree estratte dalla cartoteca digitale della Regione Toscana, ha consentito di ricostruire la struttura del sottosuolo e di definirne il comportamento meccanico e la risposta alla sollecitazione sismica.

Uno degli elementi più significativi che emerge dai dati a disposizione e dalle foto aeree è l'esistenza di un'estesa placca di riporto, a valle della Strada Provinciale, messa in posto tra il 1980 ed il 1982, per la rettifica della strada provinciale e per la realizzazione del parcheggio a valle della viabilità.

Questo riporto ha completamente obliterato l'originaria morfologia che, stando alla cartografia 1:25.000 restituita a partire dal rilievo fotogrammetrico del 1954, e dalle foto aeree fino al 1978, era caratterizzata dalla presenza di un impluvio che si estendeva verso monte fino in prossimità di Via delle Grazie.

Il collegamento tra la strada che costeggia gli "Ex-Macelli" e la Via San Michele era all'epoca consentito da un ponticello che attraversava l'impluvio.

Con la realizzazione della Strada Provinciale il ponticello fu eliminato, il fosso venne tombato, e l'impluvio fu obliterato con la messa in posto di un consistente spessore di riporto per consentire il raccordo tra la Strada Provinciale e la Via San Michele.

Nella Planimetria riportata in Appendice è indicato l'andamento del profilo geotecnico eseguito dalla Igetecma su incarico dell'amministrazione comunale. Nella relazione conclusiva prodotta dalla Società Igetecma nell'Aprile 2006, si legge: "tra le progressive 20 e 25 m viene segnalata una zona con bassi valori di resistività ben visibile nella sezione Dipolo-Dipolo che è riferibile alle possibili perdite di una tubatura relativa all'attraversamento stradale di un fosso".

La tubazione prosegue anche al di sotto del parcheggio che si estende a valle della Strada Provinciale e termina poco più a valle innestandosi nell'impluvio.

Per quanto riguarda il riporto esistente a valle della Strada Provinciale, in corrispondenza dell'area adibita a parcheggio, se ne conosce lo spessore, circa 9 metri, grazie alla stratigrafia del sottosuolo ricostruita attraverso un sondaggio a carotaggio continuo eseguito nel Gennaio 1994 (Vedasi Appendice).

Per stabilizzare tale spessore di riporto furono messi in opera, una serie di tubi drenanti al di sotto del manto stradale e fu realizzata una opera in gabbioni che oggi osserviamo nel tratto compreso tra il parcheggio e la viabilità di accesso allo stesso (vedasi Foto 5 in Tavola fuori testo).

Nella sezione litotecnica riportata in allegato, abbiamo schematizzato quanto fin ora descritto, e ricostruito la stratigrafia del sottosuolo.

Le prove penetrometriche si sono interrotte per rifiuto strumentale in corrispondenza di un livello estremamente compatto che dalle carote estratte nei sondaggi a carotaggio continuo è risultato essere costituito da una facies conglomeratica ad elementi pluricentimetrici eterogenei, cementati da una matrice sabbiosa a grana grossa.

In corrispondenza del sondaggio S12008 eseguito nell'area degli Ex Macelli, lo spessore dei conglomerati è risultato essere di 8,30 metri, coerentemente con quanto rilevato nei sondaggi SC12014 e SC22014 e con quanto si può osservare in corrispondenza degli affioramenti naturali (vedasi foto 6)

Superiormente ai conglomerati, il sottosuolo appare costituito principalmente da sabbie, interrotte da alcuni livelli di argille con spessori

inferiori al metro.

Inferiormente ai conglomerati, il sottosuolo è invece costituito da alternanze metriche di argille e sabbie.

IL sottosuolo dell'area di nuova previsione del parcheggio è costituito da terreno di riporto misto con ghiaia e laterizi, fino a 3 metri dal p.d.c.

Inferiormente, e prima dei conglomerati si ritrova un primo spessore di limi sabbiosi poco consistenti (tra 3,00 e 4,20 m dal p.d.c.) ed un livello inferiore di sabbia limosa compatta (tra 4,20 e 6,00 m dal p.d.c.).

Relativamente alla presenza di livelli acquiferi, i perfori delle prove penetrometriche che si sono spinte fino al tetto dei livelli conglomeratici, sono risultati asciutti, mentre nel foro del sondaggio S1 è risultata la presenza di acqua a partire dalla quota di -12 m dal p.d.c. (55 m.sl.m.)

E' quindi ipotizzabile che esista una circolazione di acqua all'interfaccia tra la base dei conglomerati e le sottostanti argille grigie.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, le evidenze di superficie segnalano alcuni lenti movimenti gravitativi, evidenziati da strappi del manto stradale (vedasi foto 1 e 2). In particolare, la lesione che si estende tra il parcheggio superiore e la viabilità di accesso al parcheggio inferiore (vedasi foto 2), sembra ripercorrere il contatto tra il substrato conglomeratico e il terreno di riporto.

Nessuna lesione è evidente a monte della strada provinciale, fino all'interno dell'area prevista a parcheggio (vedasi foto 3 e 4).

Tuttavia quest'area è stata inserita cautelativamente all'interno della PF3, in quanto giudicata come rientrante nell'area di influenza del sottostante dissesto.

Nell'ipotesi più gravosa, di una mobilitazione complessiva dello spessore di riporto, peraltro abbastanza difficile considerando le basse pendenze dell'area, si verrebbe a ricostituire l'originaria morfologia antecedente alla realizzazione della viabilità provinciale. L'arretramento verso monte dell'eventuale dissesto si arresterebbe in ogni caso in corrispondenza dell'importante spessore di conglomerati, fortemente cementati più a valle della prevista area a parcheggio.

**Fattibilità geologica condizionata F3.**

Tenendo conto delle fragilità dell'area, e della necessità di realizzare opere di contenimento fondate su pali, nel caso di consistenti operazioni di sbancamento, l'amministrazione comunale ha formulato un progetto che prevede solo minime movimentazioni di terreno, in modo da ruotare semplicemente i parcheggi esistenti perpendicolarmente alla viabilità, al fine di aumentare il numero degli stalli.

Conseguentemente, l'entità degli sbancamenti a monte del parcheggio è contenuta entro un metro.

Questo dislivello potrà essere facilmente recuperato mediante la realizzazione di una piccola scarpata, che dovrà comunque essere ripiantumata con specie arbustive idonee a formare una fitta copertura (ad esempio cotoneaster nelle varietà damnery o salicifolia).

**Fattibilità sismica con normali vincoli F2.**

La pericolosità sismica dell'area corrisponde alla classe 3, pericolosità elevata, tuttavia, in considerazione della tipologia di intervento previsto, non si ritiene di dover formulare particolare prescrizioni.

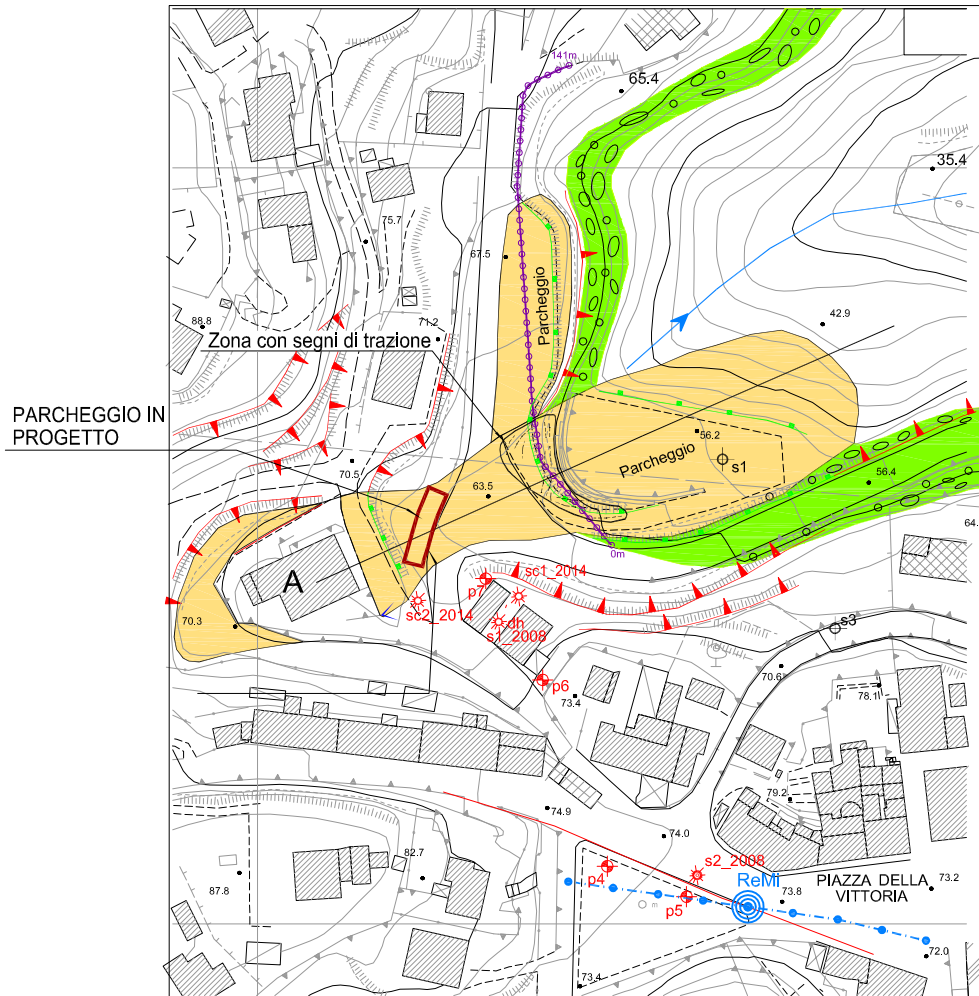
**Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.**

Considerando la tipologia dell'intervento, ed il contesto collinare nel quale si inserisce, non si rilevano particolari prescrizioni. Tuttavia nel caso si dovessero prevedere nuove superfici impermeabilizzate, le acque da esse raccolte dovranno essere convogliate nel sistema fognario.

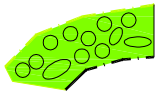
**Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:**

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

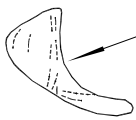
# CONTESTO GEOMORFOLOGICO SCALA 1:2.000



Ripporto



Conglomerati



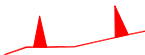
Zona con segni di trazione



Gabbioni



Muri di contenimento



Orlo di scarpata naturale

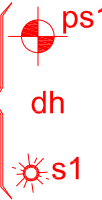


Orlo di scarpata antropica



Impluvi principali

effettuati nella  
presente indagine



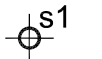
ps1 Prove penetrometriche statica



dh prova down hole



s1 Sondaggi a disposizione



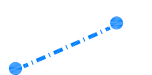
s1 Sondaggi eseguiti nel 1994



0m  
Profilo di tomografia geoelettrica  
elettrodi (interdistanza 3m)



Prova Re.Mi. (Refraction Microtremor)



Profilo sismico a rifrazione  
con indicazione dei punti di scoppio



Traccia di sezione

A

# ALLEGATO A

**Sondaggi anni 2014, 2008 e 1994**

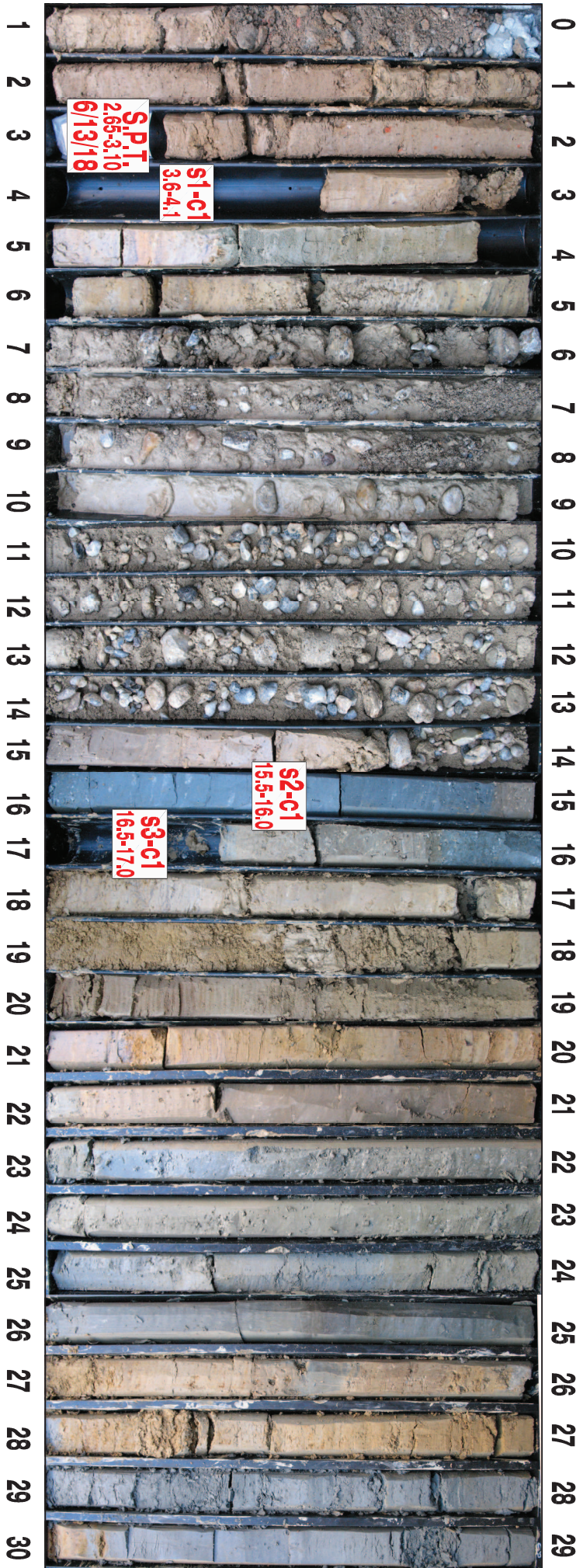


<b>Committente:</b> Comune di Santa Maria a Monte	<b>Richiedente:</b> Comune di Santa Maria a Monte	<b>Commessa n°:</b> 14 162
<b>Cantiere:</b> Ex Macelli - Santa Maria a Monte (PI)	<b>Operatore:</b> Baddredine Saoudi	<b>Sondaggio n°:</b> SC2
<b>Coordinate (Gauss-Boaga):</b> X=1636243,1116 Y=4839889,5861	<b>Data inizio lavori:</b> 10 Dicembre 2014	<b>Data fine lavori:</b> 10 Dicembre 2014
<b>Attrezzatura:</b> Sonda CMV 600	<b>Profondità foro (m):</b> 20,00 metri	<b>Quota:</b> 67,0 m s.l.m.

Giorni di perforazione	Diametro foro (mm)	Modalità di esecuzione	CAROTIERE SEMPLICE (Utenziale di perforazione)	Velocità di avanzamento	RIVESTIMENTO	MANOVRE	CAROTTAGGIO % recupero	CAMPIONI	Quota campioni (m)	Scala di riferimento (m)	STRATIGRAFIA	PIEZOMETRO	Folida acquifera	DESCRIZIONE DEI TERRENI ATTRAVERSATI	PROVE DI PERMEABILITA'			PROVE IN SITU			R.O.D. (%)	
															Profondità (m)	LEFRANC	LUGION	Profondità (m)	Pocket Penetrometer (kPa)	Vane Test (kPa)		Numero colpi S.P.T.
10/12/2014	Ø 101	Rotazione - Carotaggio continuo	CAROTIERE SEMPLICE (Corona Widia)		Rivestimento 19,00 metri (Ø 127)									0,10								
														Terreno di riporto marrone scuro con ghiaia e laterizi.				0,40	125	25		
										1					0,75							
										2				Terreno di riporto costituito da limo compatto con sabbia fine color avana con debole componente argillosa. Presenza di ghiaia e laterizio.				0,90	175	50		
										3								1,20	150	25		
										4								1,50	150	25		
										5								1,90	400	200		
										6								2,30	125			
										7								2,60	150	25		
										8								2,90	225			
										9												
										10												
										11												
										12												
										13												
										14												
										15												

<b>CAMPIONI:</b> S = Shelby (n° 1) O = Osterberg (n°) M = Mazier (n°) SD = Semidisturbati (n°) D = Denison (n°) P = Percussione (n°) R = Rimanezziali (n°) PLT = Point Load Test (n°)	<b>NOTE:</b> Cassette: n° 4 Piezometro (Ø 40) Piezometro di Casagrande: SPT eseguiti: n° 4 Tubo inclinometrico (Ø 88,9): - Tubo Down-Hole (Ø 114): - Pozzetto d'ispezione: - Dati stratigrafici forniti dal Dott. Geol. Lorenzo Dagani	<b>MISURA FALDA ACQUIFERA:</b>
<b>Direttore del Laboratorio:</b> Dott. Geol. Luigi Ciampatelli	<b>Direttore Tecnico:</b> Dott. Geol. Francesco Rossi	<b>Sperimentatore:</b> Dott. Geol. Andrea Gambini





S1



S2





studio di geologia  
dott. sandro gagliardi

S1\_1994

SONDAGGIO N° 1 RIF. VEDI TAV.2 "PIANTA DI POSIZIONE"

Committente COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI) Data 31/01/94 Quota P.C.  
Cantiere PARCHEGGIO LOC. S.MICHELE Lavoro SISTEMAZIONE AREE IN FRANA Sistema di foro ROTAZIONE CAROTAGGIO CONTINUO

Diametro foro (mm)	Quota assoluta	Profondità dal P.C.	Spessore strati	Campioni	Quota campioni	CAROTAGGIO % recupero	Modalità di perforazione e avanzamento	Scala riferimento	STRATIGRAFIA	Falda acquifera	DESCRIZIONE DEI TERRENI ATTRAVERSATI	S.P.T.		Vane Test	
												Pocket penetrometer kg/cm²	Profondità	Numero colpi	Profondità
	0.06	0.05				10 30 50 70 90	CON H <sub>2</sub> O				PAVIMENTAZIONE STRADALE	0.5		0.5	
	1.5	1.45					VELOCE		1		TERRENO DI RIPORTO CON MATRICE SABBIOSO LIMOSA DI COLORE NOCCIOLA CHIARO	1.0		1.0	
	2.0	0.55							2		ARGILLA GRIGIO AZZURRA CON INCLUSI CALCAREI	1.5		1.5	
	3.2	1.2							3		SABBIA ARGILLO LIMOSA DI COLORE NOCCIOLA CON INCLUSI CALCAREI				
	4.5			C1	4.5				4		SABBIA ARGILLOSA DI COLORE NOCCIOLA CON INCLUSI CALCAREI E STRIATURE VERDASTRE				
	5.0	1.8			5.0				5		ARGILLA SABBIOSA COMPATTA CON INCLUSI CALCAREI				
	5.5	0.5							6		SABBIA ARGILLOSA MOLTO COMPATTA DI COLORE RUGGINE CON INCLUSI ARENACEI				
	6.0	0.5							7		ARGILLA ORGANICA PLASTICA DI COLORE GRIGIO CON TRACCE DI LIGNITE E PEZZI DI MATTONI E TRANCI DI PELLE				
	8.5	2.5							8		ARGILLA PIU' ORGANICA DI COLORE VERDASTRO				
	9.0	0.5							9						
	10.0			C2	10.0		SECCO		10		ARGILLA PLASTICA DEBOLMENTE LIMOSA DI COLORE NOCCIOLA (presenti inclusi calcarei da 13.0 a 13.5 mt)				
	10.5								11						
	13.5	4.5					A		12		ARGILLA PLASTICA SABBIOSA E DEBOLMENTE LIMOSA				
	16.0	2.5					LENTO		13		SABBIA LIMOSA DI COLORE NOCCIOLA				
	14.5	0.5							14		ARGILLA DEBOLMENTE LIMOSA COMPATTA DI COLORE GRIGIO				
	18.0	1.5							15		SABBIA LIMO ARGILLOSA DI COLORE GRIGIO				
	19.5	1.5							16		SABBIA COMPATTA CON ARGILLA DI COLORE ROSSASTRO				
	20.5	1.0							17						
									18						
									19						
									20						
									21						
									22						
									23						
									24						
									25						
									26						
									27						
									28						
									29						
									30						

CAMPIONI INDISTURBATI  
S = Shelby  
O = Osterberg  
M = Mazier  
D = Denison  
P = Percussione

Note:

MISURA FALDA ACQUIFERA							
Data	Prof. foro	Quota rivest.	Livello acqua	Data	Prof. foro	Quota rivest.	Livello acqua
7/2	20.5		-12.9	28/4	20.5		-6.7
9/3	20.5		-13.0	27/6	20.5		-7.4
21/3	20.5		-13.02				

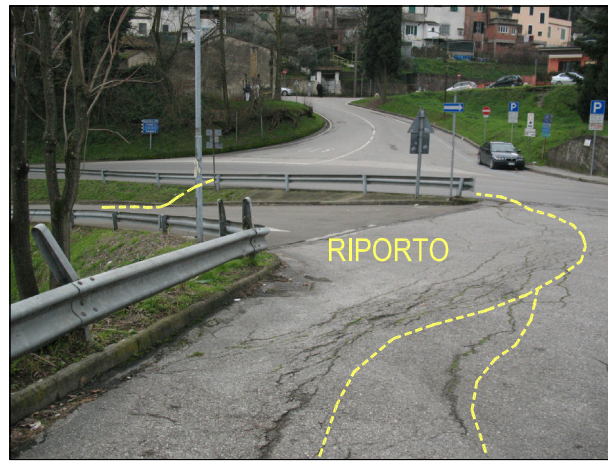


Foto 1-2 : Lesioni sul manto stradale nel tratto compreso tra la strada provinciale ed il parcheggio inferiore



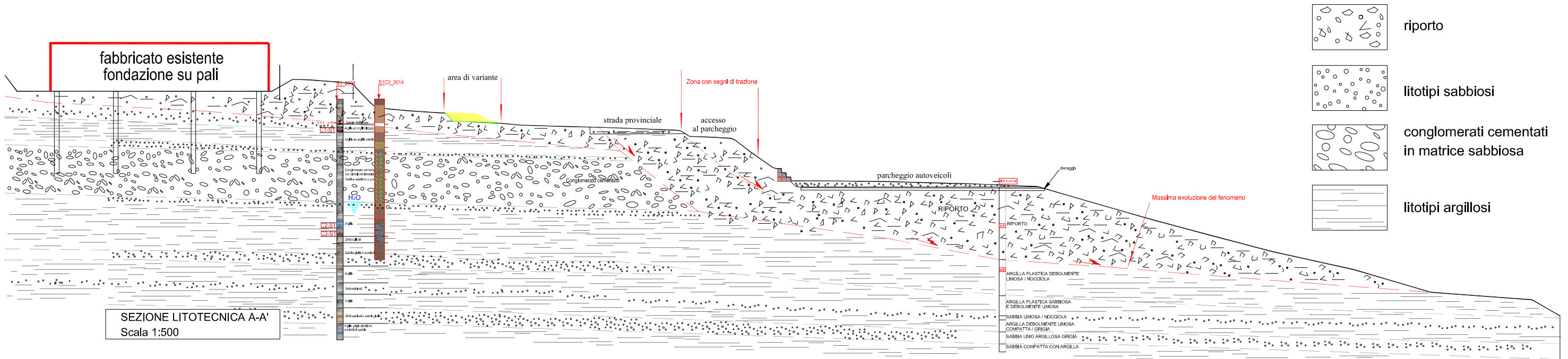
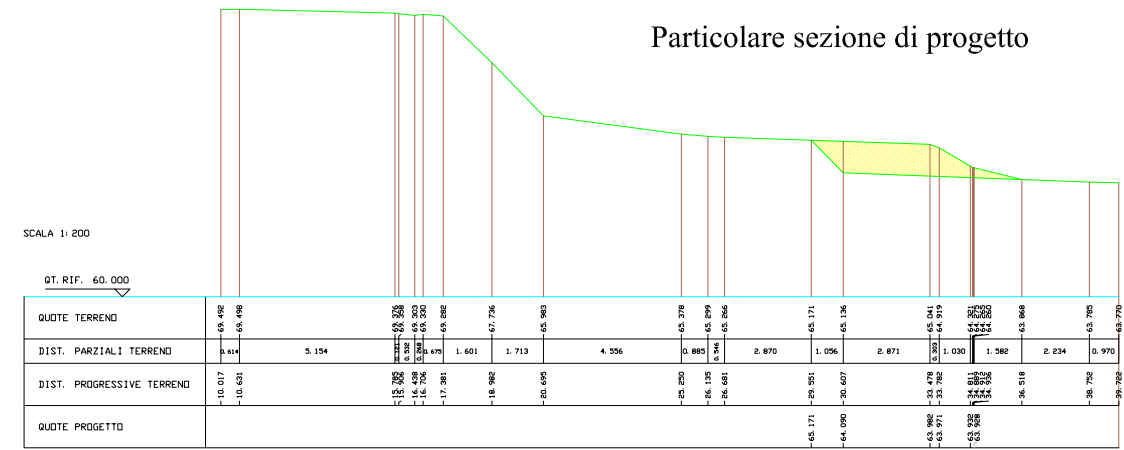
Foto 3-4 : Panoramica della zona a verde ubicata a valle dell'ufficio postale, in questa zona è previsto l'ampliamento del parcheggio esistente, il manto stradale non presenta alcuna lesione



Foto 5 : Panoramica del parcheggio a valle della Strada Provinciale. In angolo affiorano i conglomerati cementati intercettati nel sondaggio ed al cui tetto si sono interrotte le prove penetrometriche




Foto 6 : Particolare del conglomerato cementato che si estende anche al di sotto dell'area dei macelli per uno spessore di circa 8 metri



# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDE NORMA PER AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

U.T.O.E. 2a Falorni	Scheda Norma P2– Parcheggio loc. Le Fontine
Estratto cartografico del R.U.	
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di Parcheggio Pubblico a servizio del tessuto residenziale esistente
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto Pubblico
<b>Funzioni ammesse</b>	Parcheggio Pubblico/Verde pubblico attrezzato
<b>Interventi ammessi</b>	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria
<b>Vincoli</b>	Fascia di rispetto corso d'acqua, SIR
<b>Invarianti strutturali</b>	-
<b>Superficie Territoriale</b>	80 mq
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto complessivo di sistemazione comprensivo delle eventuali aree a verde e degli elementi di arredo
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><u>Geologia/idraulica:</u> <u>Inquadramento territoriale</u> All'interno della UTOE 2a - Falorni è previsto di modificare la previsione del parcheggio pubblico ubicato lungo la Via delle Fontine, immediatamente a Sud dell'incrocio con la SP8.</p> <p>Il parcheggio ricade nel contesto di fondovalle del Rio di Vaiano, nel tratto pianeggiante compreso tra la via delle Fontine ed il corso d'acqua.</p> <p>Nelle carte di pericolosità idraulica del PAI utilizzate come base per la redazione delle carte di PS viene segnalata la possibilità che lungo l'asta del Rio di Vaiano, si verificano esondazioni per piene con tempi di ricorrenza pari a 200 anni.</p> <p>Le esondazioni coinvolgerebbero principalmente la sponda sinistra del corso d'acqua, ed in misura limitata la sponda destra, andando ad interferire parzialmente con l'attuale ubicazione del parcheggio.</p> <p>In funzione di ciò, e per rendere il parcheggio più funzionale alle attività esistenti al margine della SP8, viene proposto di spostare l'attuale previsione pochi metri a nord, allineandola lungo la Via delle Fontine, come riportato nell'appendice in allegato.</p> <p>La nuova ubicazione si pone quindi al di fuori sia dalle zone considerate</p>

idraulicamente fragili, che dalla fascia di 10 metri dal ciglio di sponda del Rio di Vaiano.

Il parcheggio verrà semplicemente asfaltato, verrà operare alcuna modifica morfologica.

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali del Rio Vaiano, immediatamente al piede dei rilievi collinari delle Cerbaie, e rientra nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni molto variabili.

In considerazione della tipologia di intervento previsto, non si ritiene di dover formulare particolare prescrizioni, considerando che in questa zona i depositi alluvionali sono mediamente consistenti essendo caratterizzati da ghiaie e ciottoli immersi in una matrice argilloso sabbiosa.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

L'area è esterna a quelle per le quali è stato condotto lo studio di microzonazione sismica.

La zona è posta immediatamente al piede dei rilievi collinari ed all'interno dei depositi alluvionali attuali facenti parte di una vallecola minore;

Considerato comunque la buona consistenza dei depositi alluvionali ed il loro esiguo spessore (inferiore a 10 metri) riteniamo che siano da escludersi possibili fenomeni di amplificazione sismica e che quindi il livello di pericolosità sismica attribuibile sia pari alla classe 2 (pericolosità sismica media). In considerazione della tipologia di intervento previsto, non si ritiene quindi di dover formulare particolare prescrizioni.

Fattibilità idraulica con normali vincoli F2.

Nella carta redatta a supporto del PS in scala 1:10.00, l'area ricade immediatamente all'esterno delle zone perimetrate come fragili per episodi di esondazione con Tempo di ricorrenza fino a 200 anni (Classe I3), ed è ricompresa nella classe I1.

Riportando le perimetrazioni sulla cartografia in scala 1:2.000, è chiaro come l'area, pur essendo esterna alla classe I3 (Tr200 anni), ricade sempre in un contesto di fondovalle, per cui appare più corretto attribuire la classe di pericolosità I2 (tr compreso tra 200 e 500 anni).

In ogni caso, considerando la tipologia dell'intervento previsto, in assenza di modifiche morfologiche, riteniamo di non dover formulare particolare prescrizioni.

# UTOE 2a - FALORNI

modifica parcheggio

