

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT 8.1 Loc. Certignano – SP1 Setteponti</b>	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.323 mq	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.228 mq	
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.200 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana	
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %	
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare	
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, Edilizia Residenziale Pubblica	
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.000 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	2.000 mq minimo

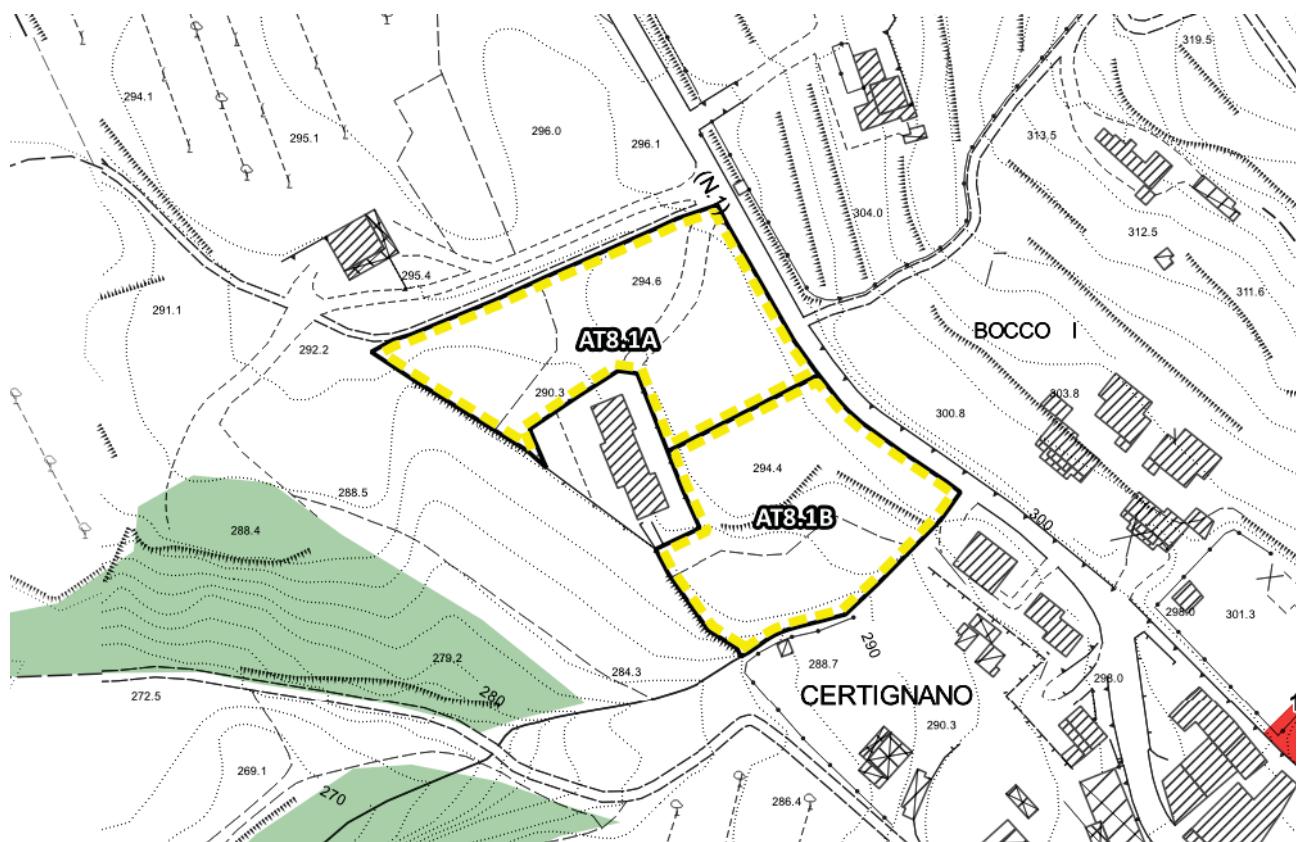
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentramento edificato
	Verde privato (Vpr)

<b>SUB-COMPARTO AT8.1A – PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3880 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.324 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	600 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, Edilizia Residenziale Pubblica
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>

<b>SUB-COMPARTO AT8.1B – PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3443 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.904 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	600 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, Edilizia Residenziale Pubblica
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuati nello schema grafico e secondo i parametri individuati dalla Scheda Norma.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano nella località Certignano, completando gli interventi non attuati.

**AMMESSE** L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** = 1.200 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

Quota parte della SE sopra indicata potrà essere destinata a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, i parametri dovranno essere suddivisi in accordo alle tabelle di cui sopra.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** E' consentita la formazione di sub-comparti funzionali, così come individuati nello schema grafico, comprensivi delle opere di urbanizzazione afferenti, attuabili con tempistiche differenti. La realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione necessarie all'intero piano attuativo e temporalmente indifferibili, sarà a carico del primo soggetto attuatore del singolo sub-comparto funzionale.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e

marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondente all'area indicata come **Verde privato** (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di rafforzare il manto vegetazionale esistente composto da olivi; l'area dovrà assumere il valore di centralità attorno al quale sviluppare il progetto urbanistico/edilizio.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, la quantità di standard pubblici dovrà essere suddivisa in accordo alle tabelle di cui sopra, garantendo comunque un progetto unitario delle aree pubbliche, in particolar modo dell'area a **verde pubblico di progetto** (F2.2.).

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li><li>• contenimento inquinamento luminoso;</li><li>• piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori delle sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti);</li><li>• impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone sul margine sud-ovest a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;</li><li>• progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;</li><li>• necessità di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;</li><li>• anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si</li></ul>
--	--

dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto limitando alla sola sede stradale la pavimentazione bituminosa, mentre le aree di sosta e di manovra dovranno essere realizzate con materiali drenanti;

- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT** L'intervento dovrà essere coerente con i caratteri architettonici del centro storico  
**E PTC** di Certignano, tutelando le visuali verso il contesto paesaggistico circostante, e impiegando soluzioni progettuali degli spazi pertinenziali che sappiano mantenere il valore paesaggistico dell'intorno territoriale storizzato, in coerenza con le prescrizioni del PTCP di cui all'allegato QP.2a Cap. 3.III.b.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistemazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata, in coerenza con le prescrizioni del PTCP di cui all'allegato QP.2a Cap. 3.III.b.

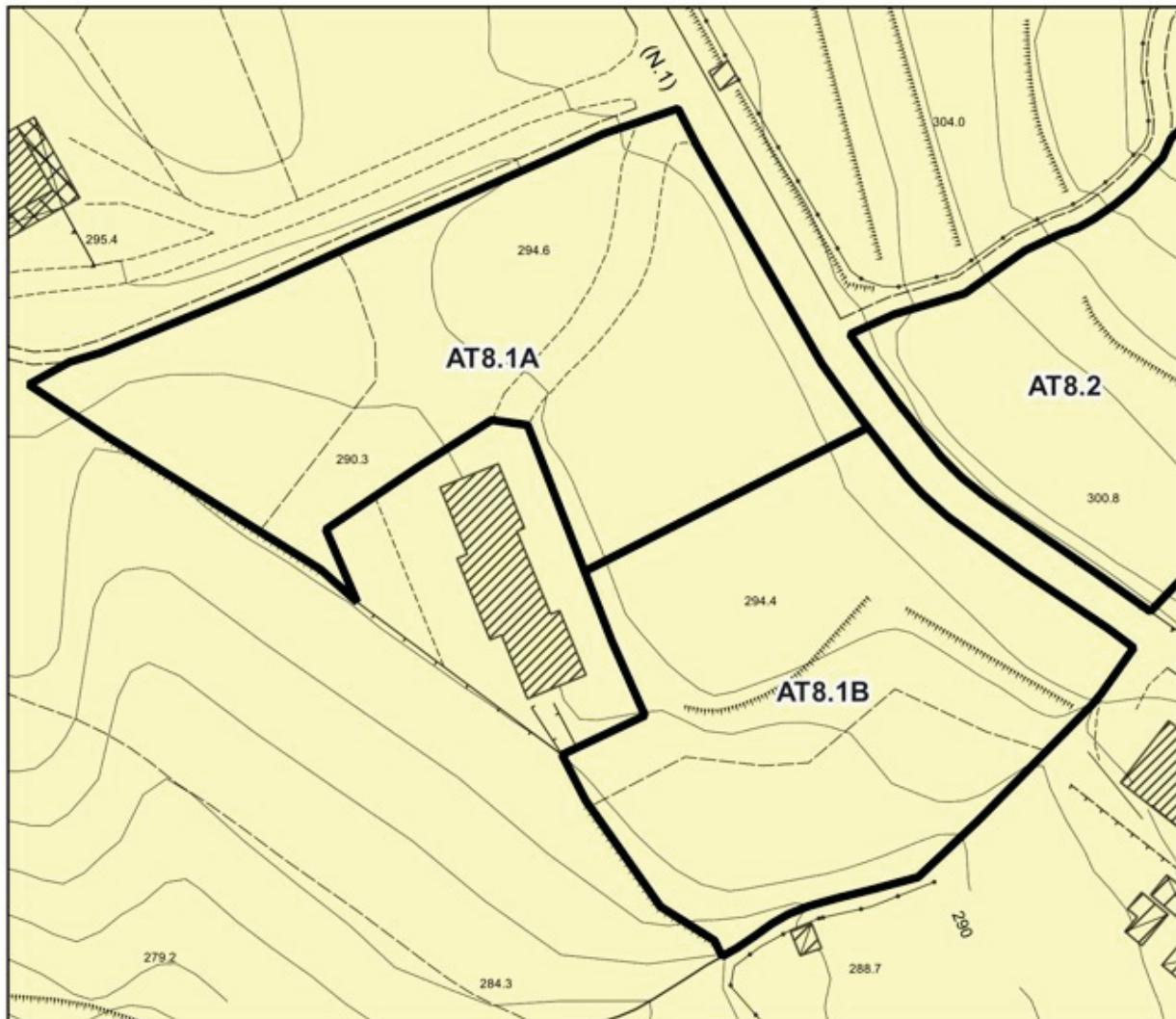
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.4** della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti e integrate con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, come siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale potenziando così la rete ecologica del paesaggio agrario.

In fase di progettazione dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti), nonché le opere di regimazione idraulico-agrario, e conseguentemente l'intervento dovrà adattarsi alla morfologia del territorio seguendo le curve di livello, sia per la parte pubblica che privata.

Dovranno essere mantenuti varchi visivi dalla Strada Provinciale, definendo un disegno omogeneo dell'area che concentri i fabbricati attorno all'area pubblica centrale, in modo da definire un disegno urbano compiuto.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

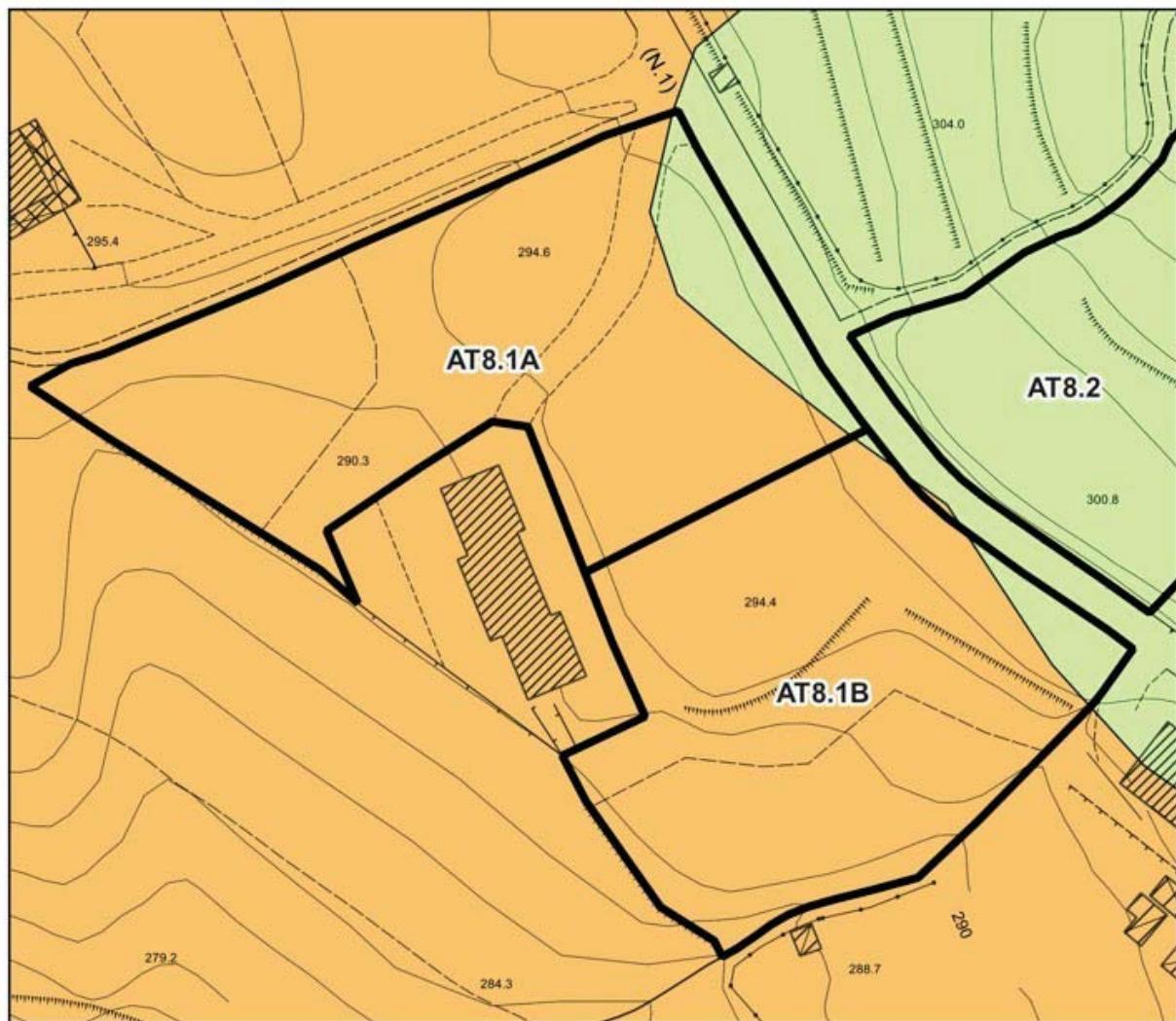


**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- G1 - Pericolosità Geologica bassa
- G2 - Pericolosità Geologica media
- G3 - Pericolosità Geologica elevata
- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

**PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE**  
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



#### **PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- S2 - Pericolosità sismica locale media
- S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1 \text{ Hz}$ )
- S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

#### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

#### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade in gran parte nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Piccole porzioni limitate alla zona Nord Est sono ricomprese nella classe S2, pericolosità media.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata all'interno dell'abitato di Certignano, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

**Criteri di fattibilità idraulica**

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).