

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
AT 8.2 Loc. Certignano – SP1 Setteponti	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.840 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.967 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 170 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2) 130 mq minimo

	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
ELEMENTI GRAFICI		
	Area accentramento edificato	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	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.
DESCRIZIONE E FUNZIONI	L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano in località Certignano.
AMMESSE	<p>L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">• S.E. = 575 mq• IC = 30%• HF = 6,5 ml• Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare <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.</p>
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrandolo e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>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.</p> <p>La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.</p> <p>Dovranno essere tutelati i margini dell'intervento 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. A tal fine dovranno essere inseriti elementi vegetali (alberature, filari, siepi) in modo da definire il bordo dell'area urbanizzata a contatto con lo spazio rurale con una cortina verde.</p>
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:

-
- 170 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
 - 130 mq (minimo) di verde pubblico, con l'obbligo di rafforzare il manto vegetazionale esistente composto da olivi;
 - realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, la cui quantificazione effettiva sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;

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.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- 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);
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone sui margini 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;
- 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;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si 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.

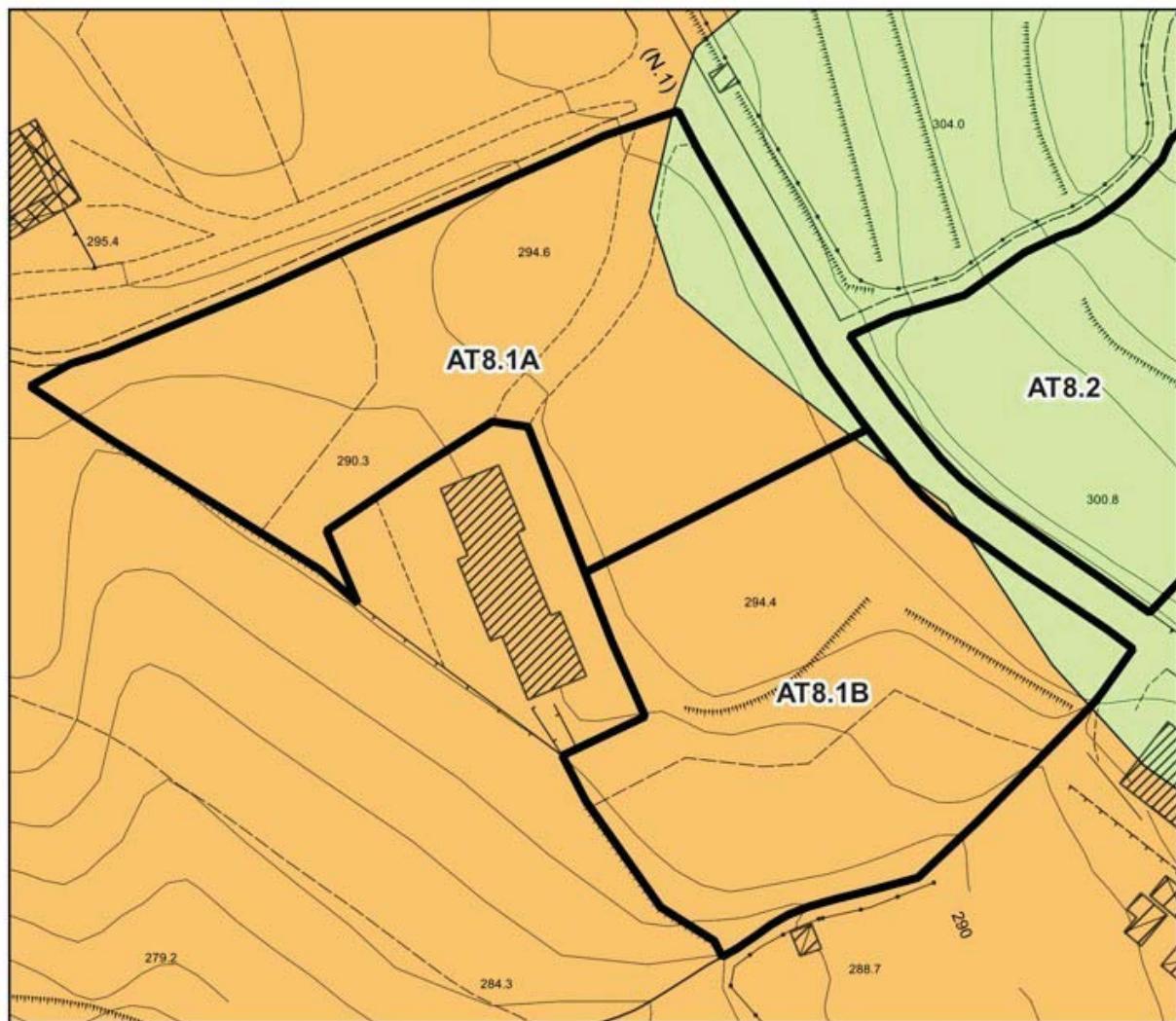
PRESCRIZIONI PIT Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di

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.

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

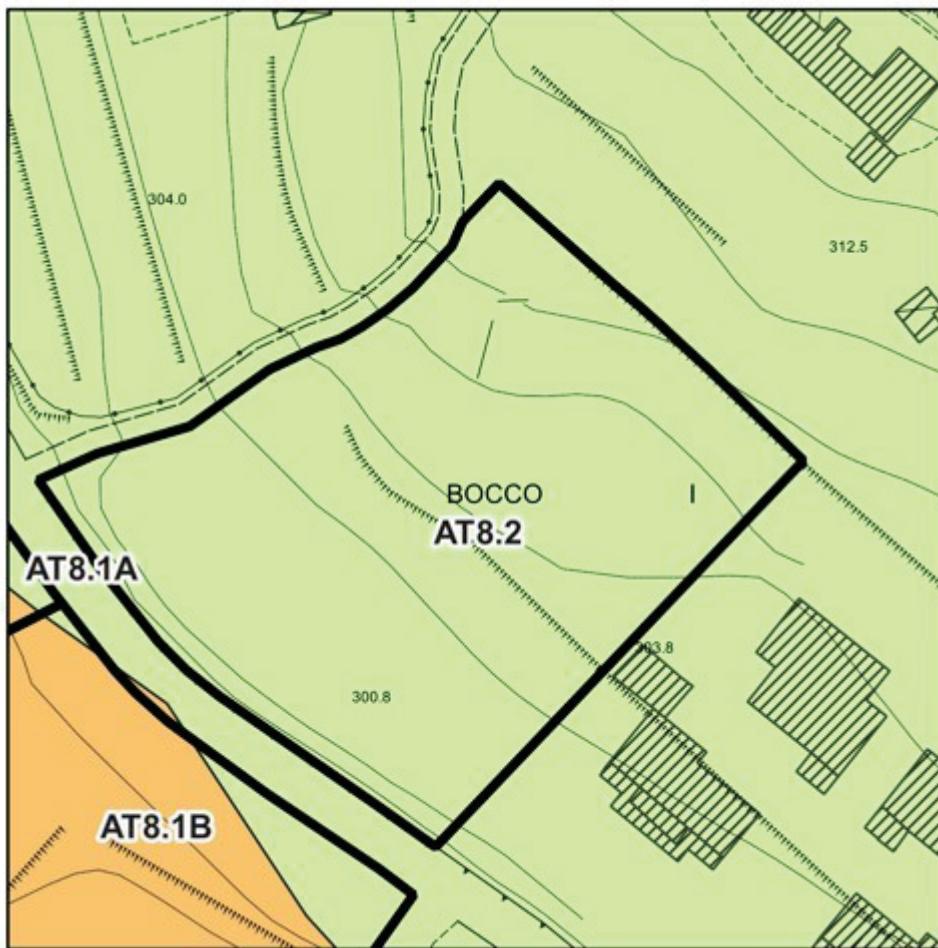


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- [Green square] G1 - Pericolosità Geologica bassa
- [Yellow square] G2 - Pericolosità Geologica media
- [Orange square] G3 - Pericolosità Geologica elevata
- [Red square] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- [Red square] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange square] 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

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla 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 puntuale 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 la presenza di depositi eluvio-colluviali e l'eventuale presenza di coltri di alterazione, 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.