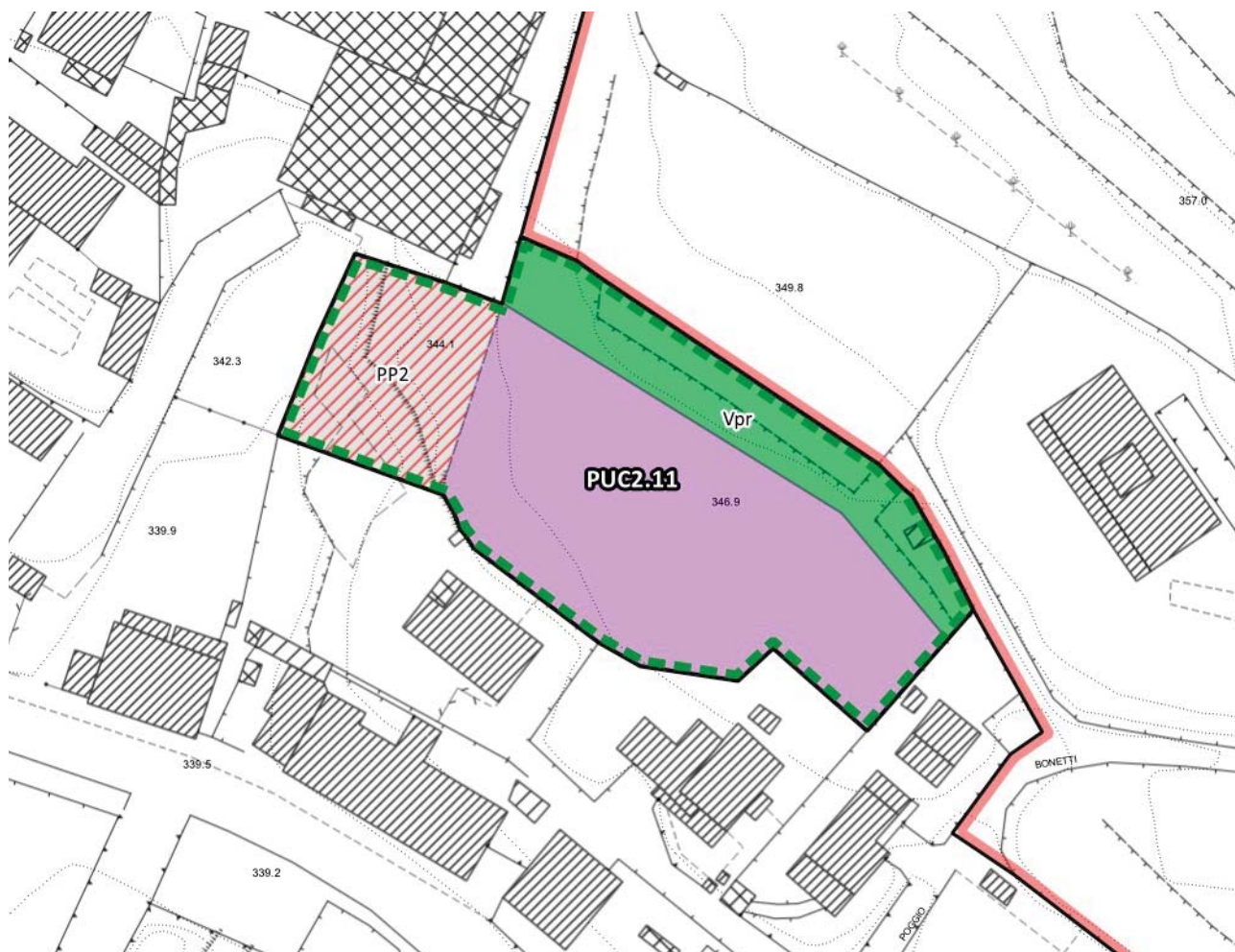





UTOE 2	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.11 Loc. Pian di Scò – Viale Marconi	



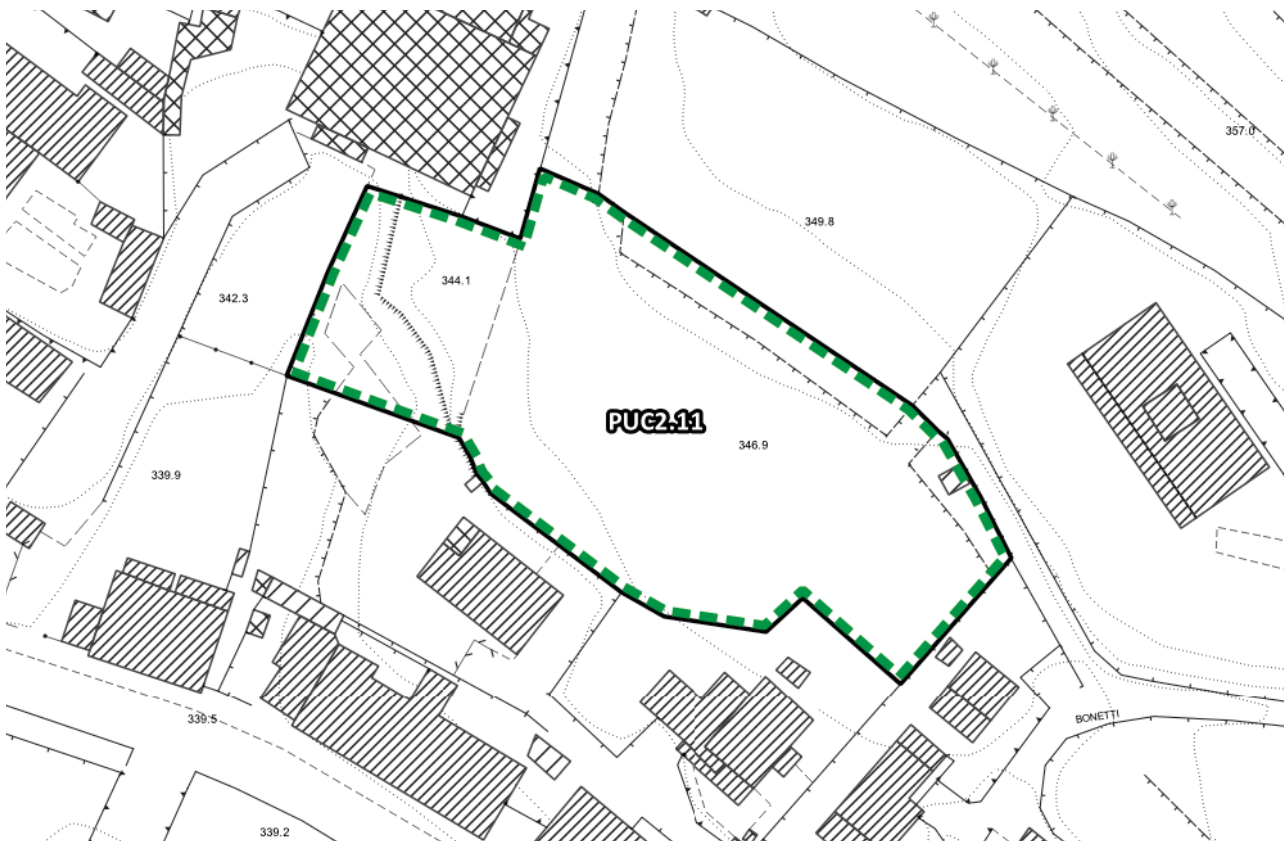
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		3.299 mq
SF – SUPERFICIE FONDARIA		2.675 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		460 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)	600 mq (Da cedere alla Pubblica Amministrazione)
ELEMENTI GRAFICI		

	Area accentrimento edificato
	Verde privato (Vpr)



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 Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 460 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

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.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella porzione più a sud del comparto, nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo esistente, al fine di conservare le eventuali sistemazioni rurali presenti.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata, limitando modifiche morfologiche del terreno alle sole strette necessarie.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di Viale Marconi (S.P. 1 Setteponti) rispettando lo skyline del tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta esistente a nord del comparto.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle seguenti aree per la futura realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico:

- Area per la realizzazione di Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 600 mq, in adiacenza all'area esterna al comparto destinata a parcheggio pubblico (PP2) posta al lato ovest del comparto.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria cessione gratuita alla P.A. delle aree sopra

indicate per realizzazione di opere di interesse pubblico 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
- prevedere sul margine "nord" a verde privato, un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento integrandosi all'oliveto esistente ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- garantire un adeguato inserimento su via Marconi coerente con il contesto e lo skyline del tessuto esistente;
- progettazione architettonica di qualità e coerente con i tipi e i materiali dell'architettura tradizionale rurale;
- 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.

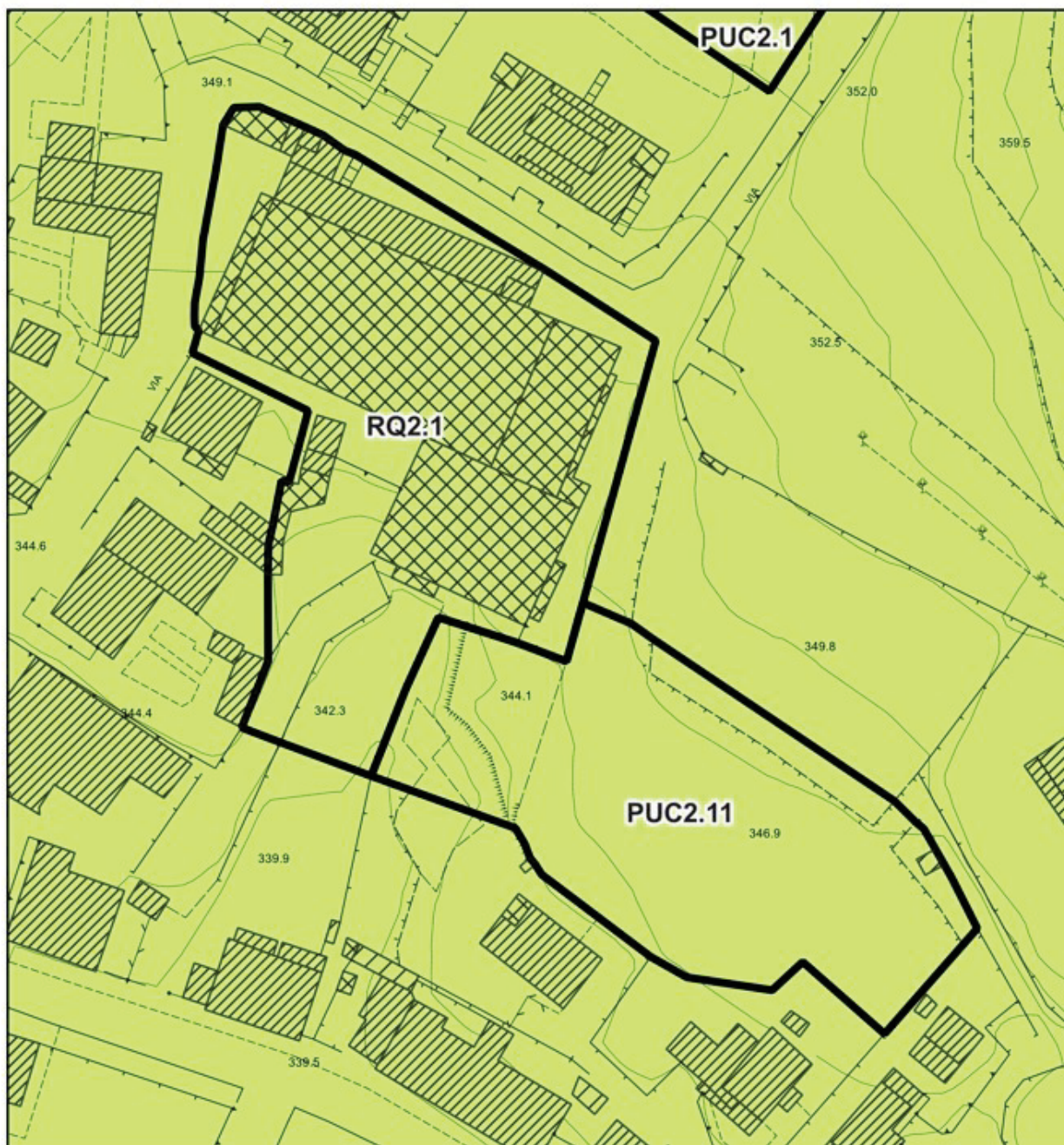
PRESCRIZIONI PIT

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti.

L'area a Verde privato e 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 con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, al fine di ricostruire le relazioni tra la città e lo spazio periurbano.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere tutelati per quanto possibile le coltivazioni di pregio (olivi) e dovranno essere individuati e mantenuti 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*.

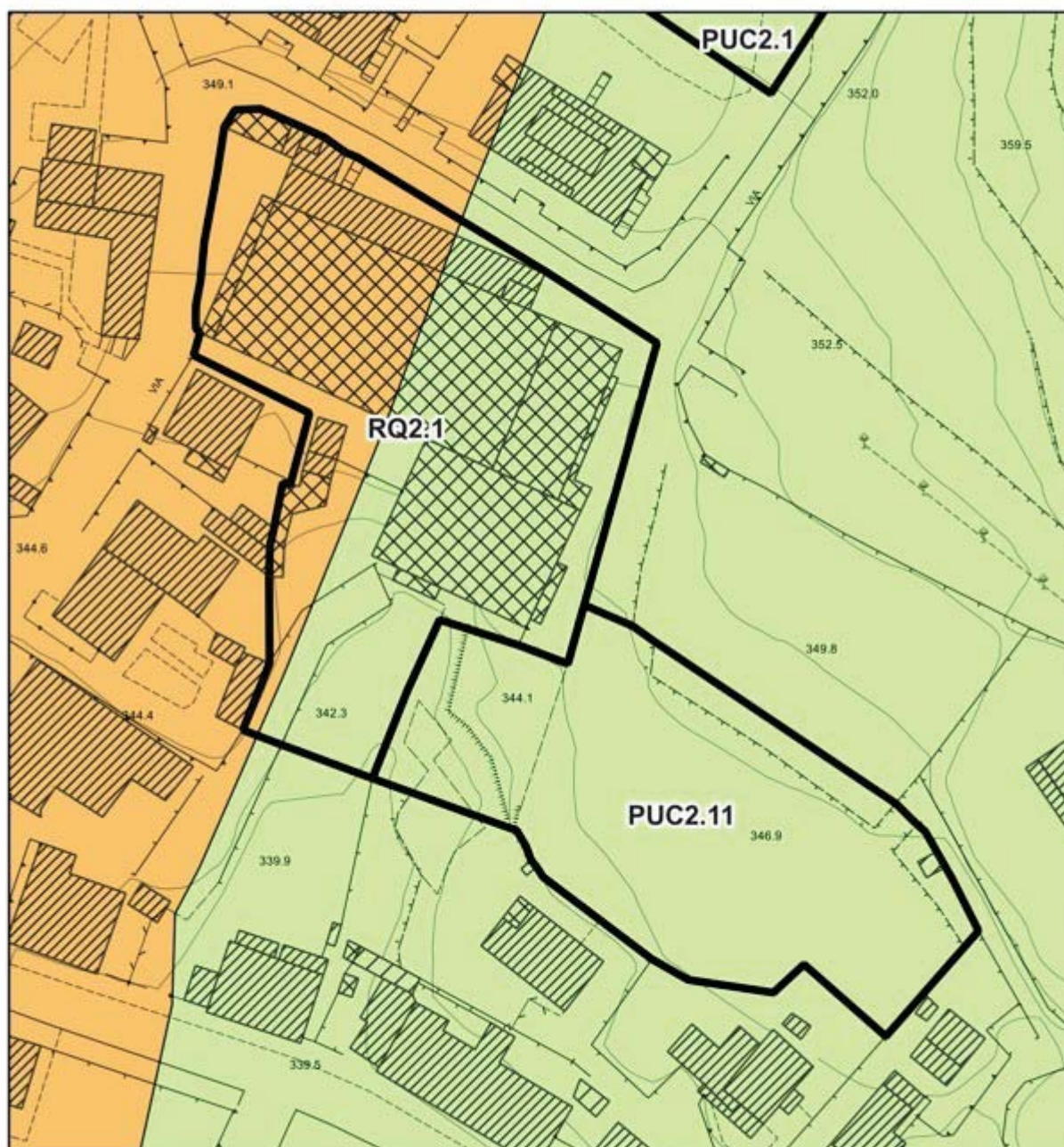


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- 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 ($f_0 < 1$ Hz)
-  S3 - Pericolosità sismica locale elevata
-  S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa.

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.

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 6 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua AV8587.

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 nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, 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.

Criteri di fattibilità idraulica

La zona destinata a parcheggio pubblico ricade in un'area depressa che rappresenta la parte più alta della valle del Borro della Docciolina. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti su quest'area, allo stato attuale ed in seguito agli interventi. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.