



<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.14 Loc. Pianacci</b>	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	5.170 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.300 mq per produttivo-artigianale 90 mq – alloggio custode
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	9,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – artigianale
OPERE PUBBLICHE	
Monetizzazione delle aree a standard da quantificare in sede di convenzione	
ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrimento edificato
	Verde privato (Vpr)





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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

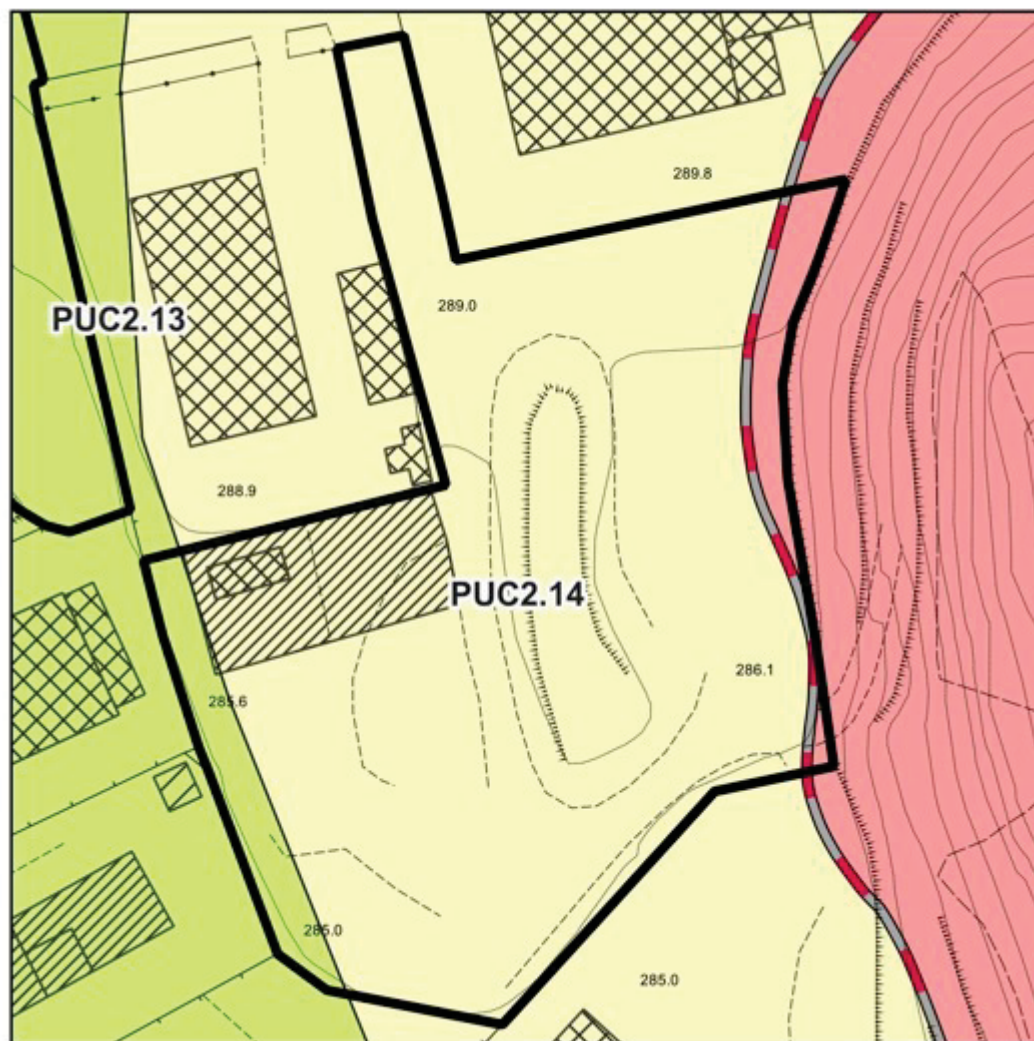
<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano e completamento del tessuto produttivo della località Pianacci.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una <b>SE</b> massima di 1.300 mq, <b>IC</b> pari al 50%, e una altezza massima <b>HF</b> di 9,00 ml.</p> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di residenza per alloggio del custode di servizio alle nuove attività produttive, di dimensione massima pari a 90 mq di <b>SE</b>.</p>
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento.</p> <p>Dovrà essere tutelato il margine est 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.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Monetizzazione delle aree a standard da quantificare in sede di convenzione secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.</li></ul> <p>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.</p>
<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>• contenimento inquinamento aria;</li><li>• piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in</li></ul>







-----  
grado di assorbire il carico inquinante;

- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone di separazione tra la nuova edificazione e il margine est che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- 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** 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)
- S.2 - Pericolosità sismica locale media
- S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1$  Hz)
- S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde in massima parte alla classe G2, pericolosità media. Piccole porzioni ricadono nella classe G1, pericolosità bassa, lungo il margine occidentale e nella classe G4, pericolosità molto elevata, lungo il margine orientale.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in gran parte nella classe S2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il lato Est è ricompresa nella classe S4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

#### **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 20 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua Borro della Docciolina (AV8959).

#### **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**

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area ovest è prevista la destinazione a verde privato.

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).