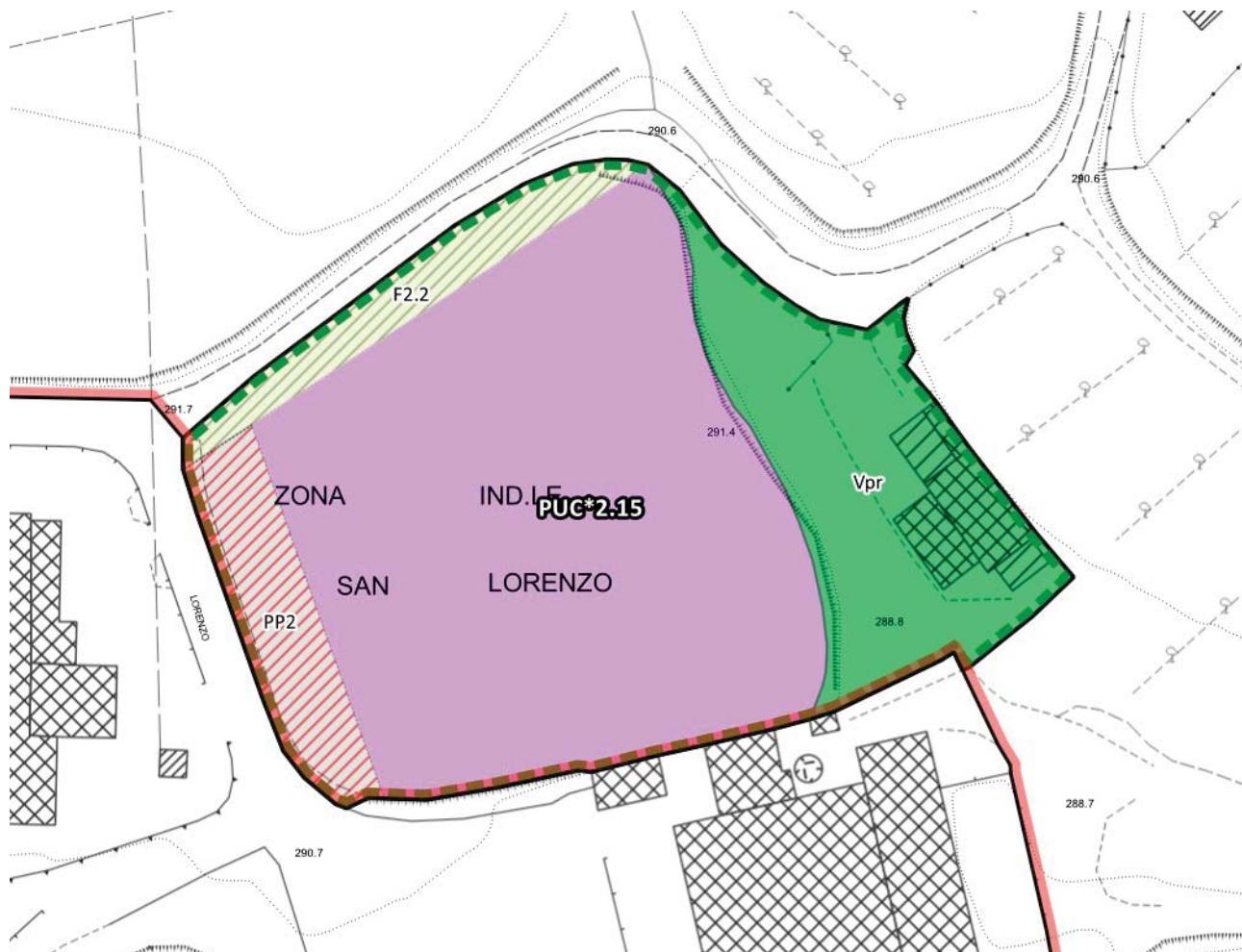


UTOE 2	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC*2.15 Loc. Pianacci	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.949 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.944 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.600 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – artigianale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)
	VERDE PUBBLICO (F2.2)

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018	

ELEMENTI GRAFICI

	Area accentramento edificato
	Verde privato (Vpr)



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 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.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano e completamento del tessuto produttivo della località Pianacci.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una **SE** massima di 850 mq, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 9,00 ml.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrandolo 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 (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

Le nuove volumetrie dovranno attestarsi il più possibile vicino al sistema produttivo esistente, così da accorpate l'edificato e mantenere varchi paesaggistici verso il territorio rurale. A tal fine dovrà essere lasciata una fascia inedificata a nord lungo la viabilità, sufficientemente ampia da garantire il mantenimento dei varchi e delle visuali.

Dovrà essere tutelata la vegetazione arborea presente nella parte orientale del comparto, indicata con l'area verde privato, da integrare e rafforzare anche nell'area a nord indicata come F2.2 come descritto sopra, al fine di mantenere un varco ecologico attorno alla previsione e all'area produttiva.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

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.

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:

-
- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq;
 - Verde pubblico non attrezzato (F2.2), di superficie minima pari a 500 mq.

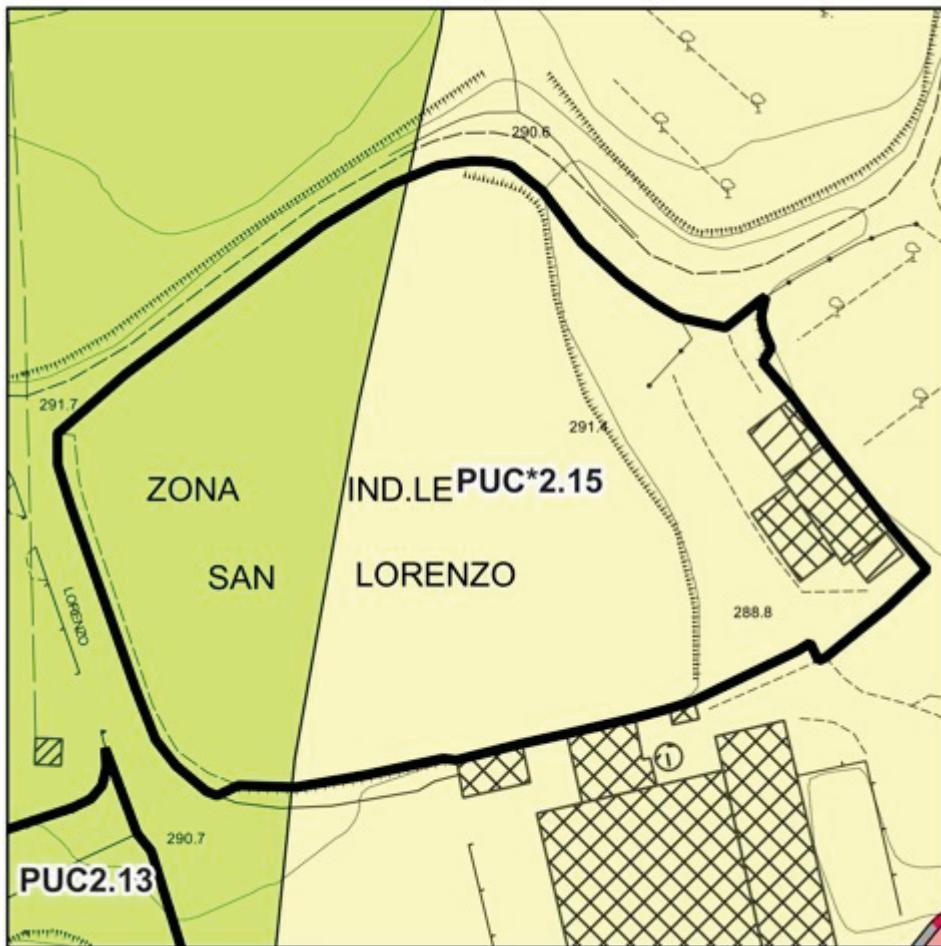
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

MITIGAZIONI ED

**ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- contenimento inquinamento aria;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in 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 nord 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, salvaguardando i varchi e le visuali accorpando la nuova edificazione in prossimità dell'edificato esistente;
- necessità di adeguamento di aree per la sosta ;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto in coerenza con i materiali preesistenti;
- 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*.

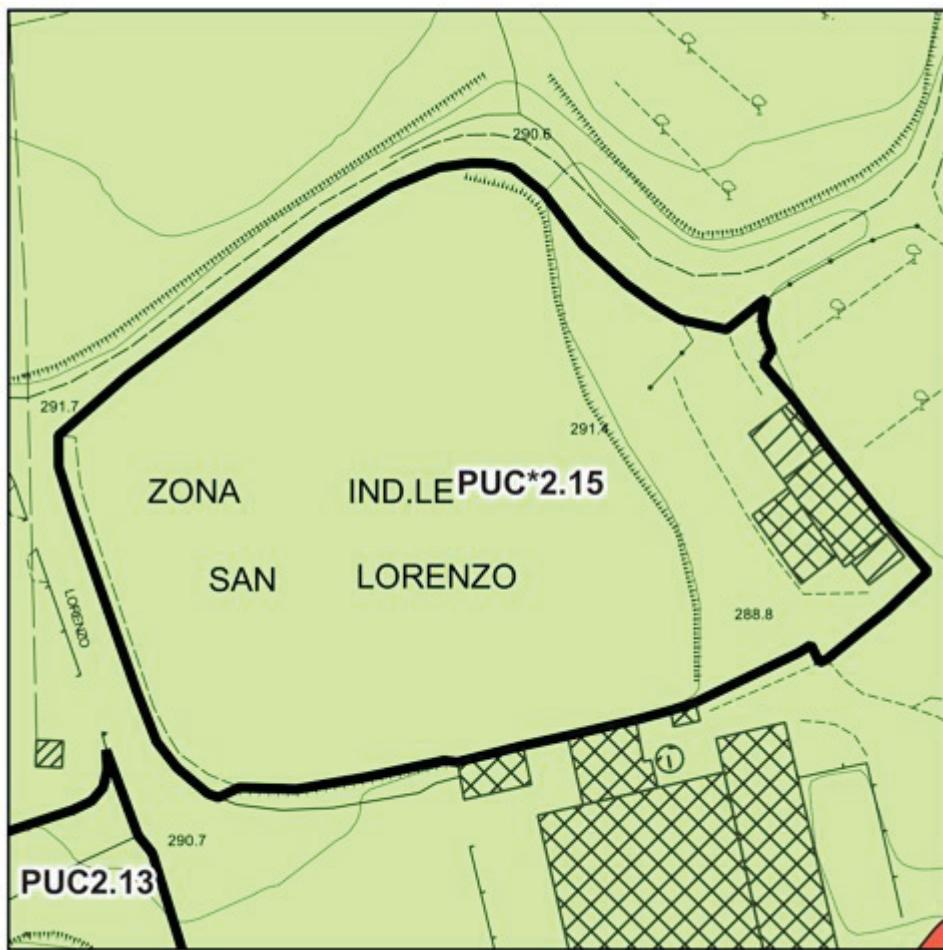


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

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

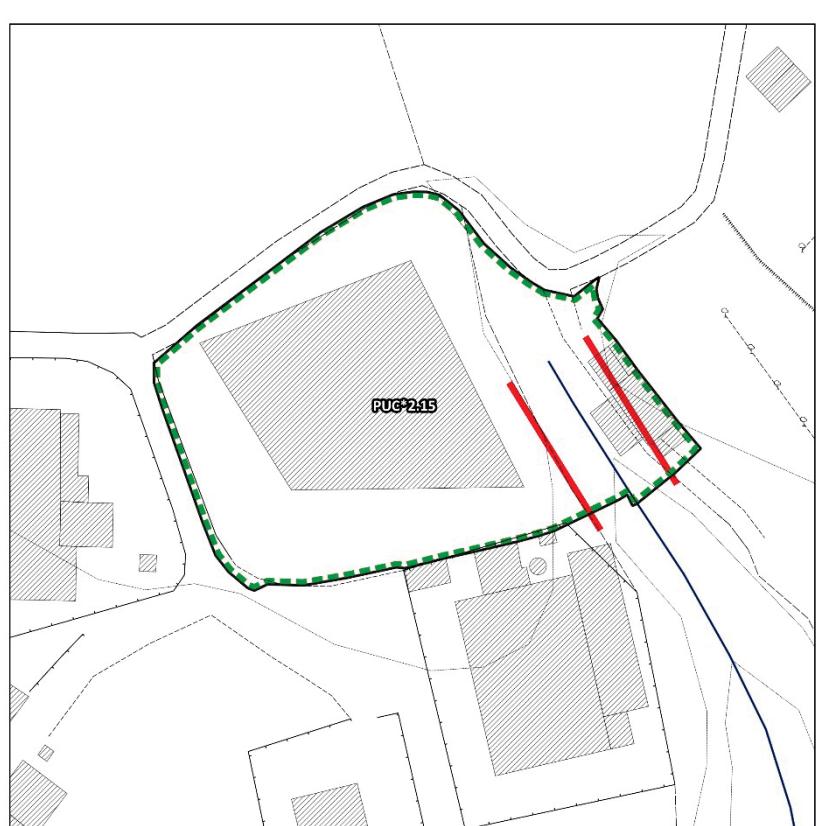
PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- 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

- [Light Blue Box] S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- [Light Green Box] S2 - Pericolosità sismica locale media
- [Yellow Box] S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1 \text{ Hz}$)
- [Orange Box] S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



Individuazione fascia 10m (RD523/1904) – scala 1:1500

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G1, pericolosità bassa per la zona Ovest ed alla classe G2, pericolosità media per la zona Est.

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, tuttavia si segnala che il Borro della Docciolina (AV8959) ha inizio internamente al comparto pertanto una porzione nella parte est del comparto ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri. Tuttavia si segnala che l'area accentramento edificato del comparto risulta in posizione di alto morfologico rispetto al corso d'acqua.

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 idraulica

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con la sigla AV8959, Borro della Doccioлина. Si tratta del tratto iniziale del corso d'acqua che qui ha una consistenza di un fosso campestre.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del borro AV8959 e del Borro della Doccioлина dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Si segnala inoltre che gli attuatori del comparto potranno eventualmente richiedere al Genio Civile la derubricazione del tratto iniziale del fosso AV8959 dal reticolo idrografico della Regione Toscana vista la consistenza del corso d'acqua nel tratto in esame.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

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).