

UTOE 2	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.3 Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.850 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.738 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	690 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 300 mq minimo
	VIABILITA’ PUBBLICA Da quantificare in sede di convenzione

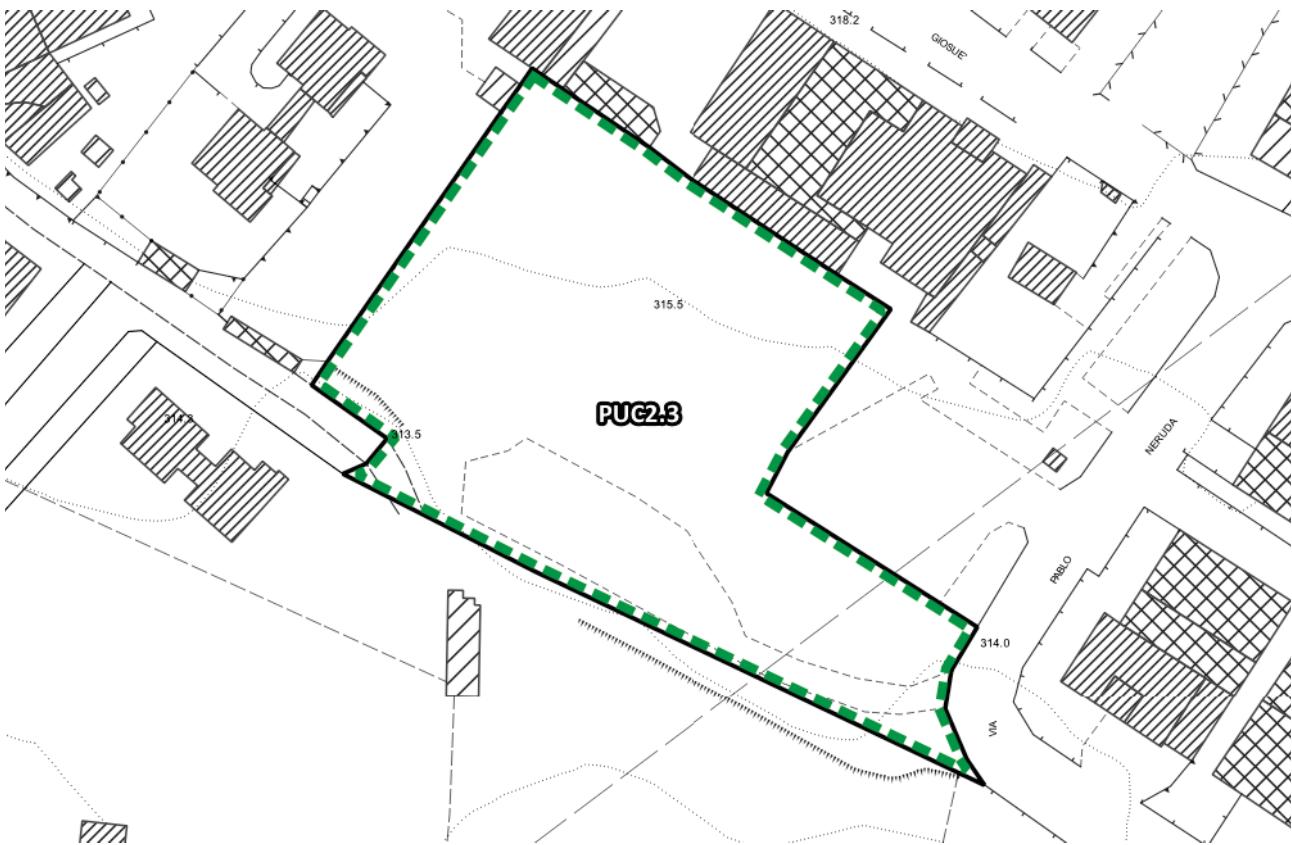
ELEMENTI GRAFICI

 Area accentramento edificato

 F4 – Impianti tecnologici di interesse generale esistenti



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	<p>E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una SE massima di 690 mq, IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 7,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare o trifamiliare.</p> <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> <p>Per l'area F4.1 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 36.4 delle NTA.</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>L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati adiacenti, più bassi su via Carducci, e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti.</p> <p>La nuova viabilità di collegamento tra via P. Neruda e via del Palagio dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.</p> <p>La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.</p>
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	<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">- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 300 mq a sistemazione e ampliamento del parcheggio adiacente esistente posto fuori dal comparto;- Collegamento della viabilità a servizio delle aree residenziali tra via Palagio e via Neruda. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare

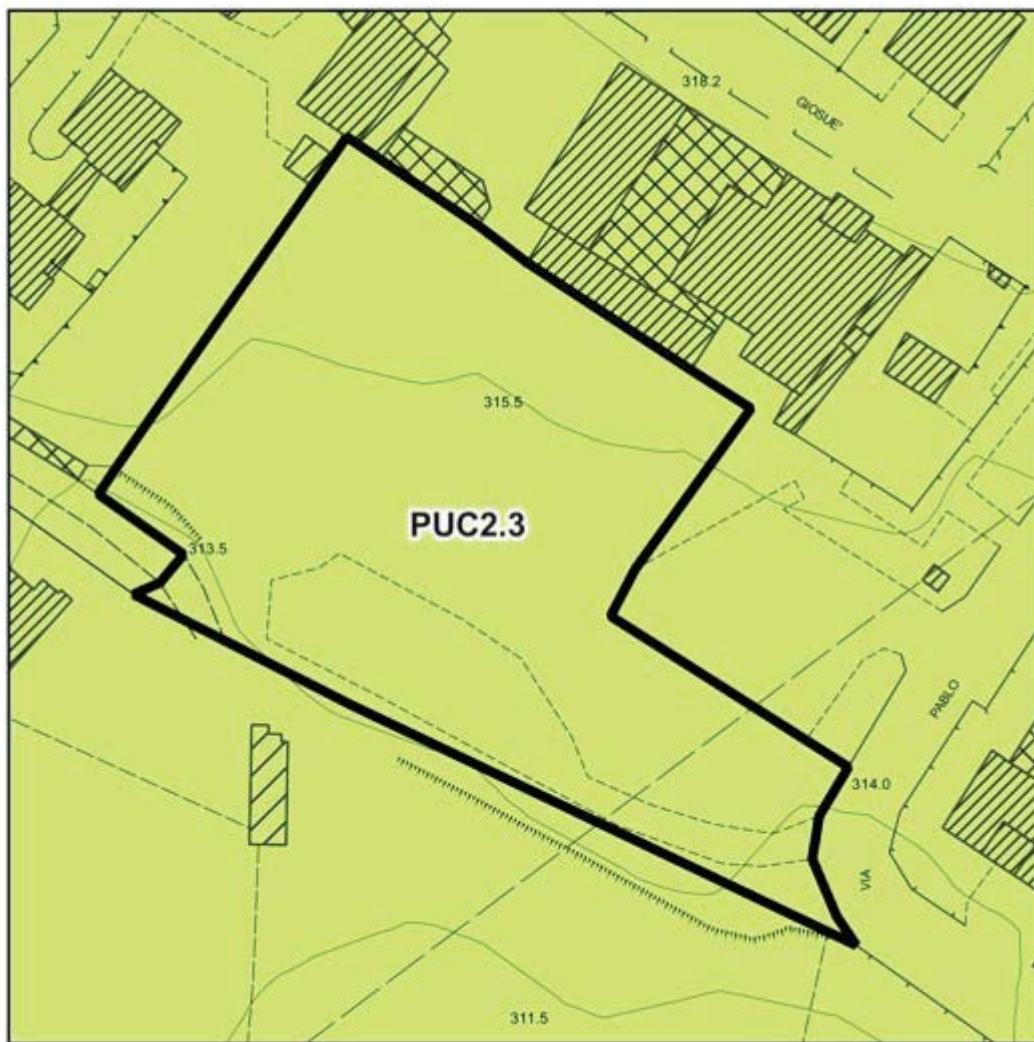
sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell’Ufficio Tecnico comunale.

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
 - progettazione architettonica che tenga in opportuna considerazione le altezze, le gerarchie e gli allineamenti dei fabbricati contermini;
 - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
 - necessità di adeguamento di aree per la sosta, viabilità ;
 - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
 - 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.
-

PRESCRIZIONI PIT Nell’area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

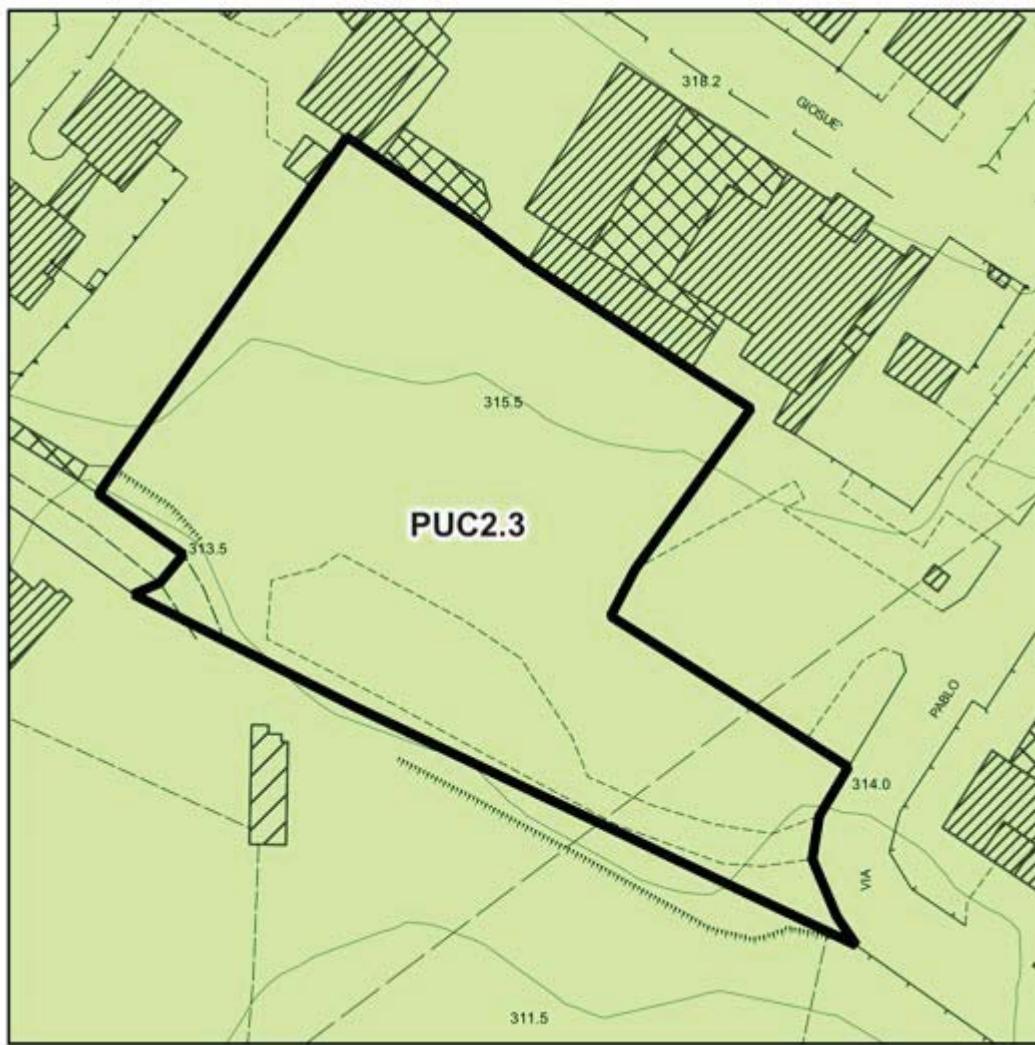


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- 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)
- 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 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.

Criteri generali di Fattibilità

Considerando le pericolosità dell'area e il contesto morfologico subpianeggiante, lontano da qualsiasi forma di dissesto, non si ritiene di fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni rispetto a quelle già dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo.