

UTOE 2	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.7 Loc. Pian di Scò – Via Pablo Neruda	



Scala 1:1.000

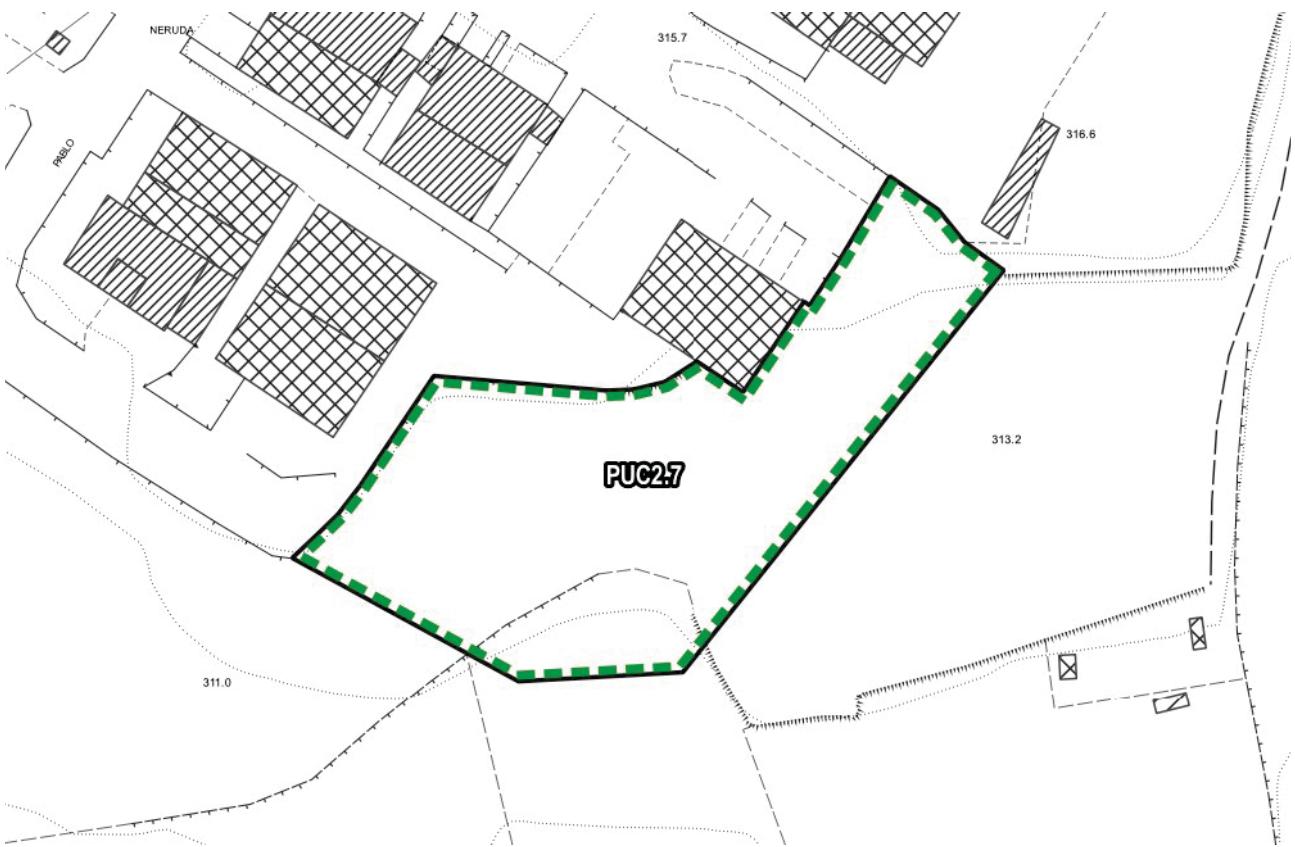
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.612 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.318 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	700 mq – produttivo artigianale 90 mq – alloggio custode
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	60 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	9,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – artigianale
OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 400 mq minimo (lungo strada)
	VIABILITA’ PUBBLICA Da quantificare in sede di convenzione
	Cessione alla pubblica amministrazione dell’area identificata come EO

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 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 del tessuto produttivo e ridisegno del margine urbano della località Pian di Scò.
AMMESSE	E' ammessa nuova edificazione con destinazione produttiva-artigianale per una SE massima di 700 mq, IC pari al 50%, e una altezza massima HF di 9,00 ml. 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 SE .
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>All'interno della Scheda Norma non sono ammesse attività estrattive, impianti per autodemolizioni, attività di recupero e riciclaggio di materiali.</p> <p>L'accesso carrabile alla pertinenza dovrà avvenire da via Carducci, in considerazione del minore dislivello tra la viabilità ed il piano di campagna.</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, da localizzare al margine della zona produttiva.</p> <p>Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'area di trasformazione sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.</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 400 mq- nuovo tratto di viabilità di servizio alle nuove attività produttive, in prolungamento di Via Carducci e in raccordo con Via Neruda, con sistemazione dei tratti finali esistenti delle due viabilità. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale;

-
- cessione alla pubblica amministrazione dell'area interna al comparto identificata come **E0**, finalizzata a futura realizzazione di un collegamento viario con Via Pablo Neruda.

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

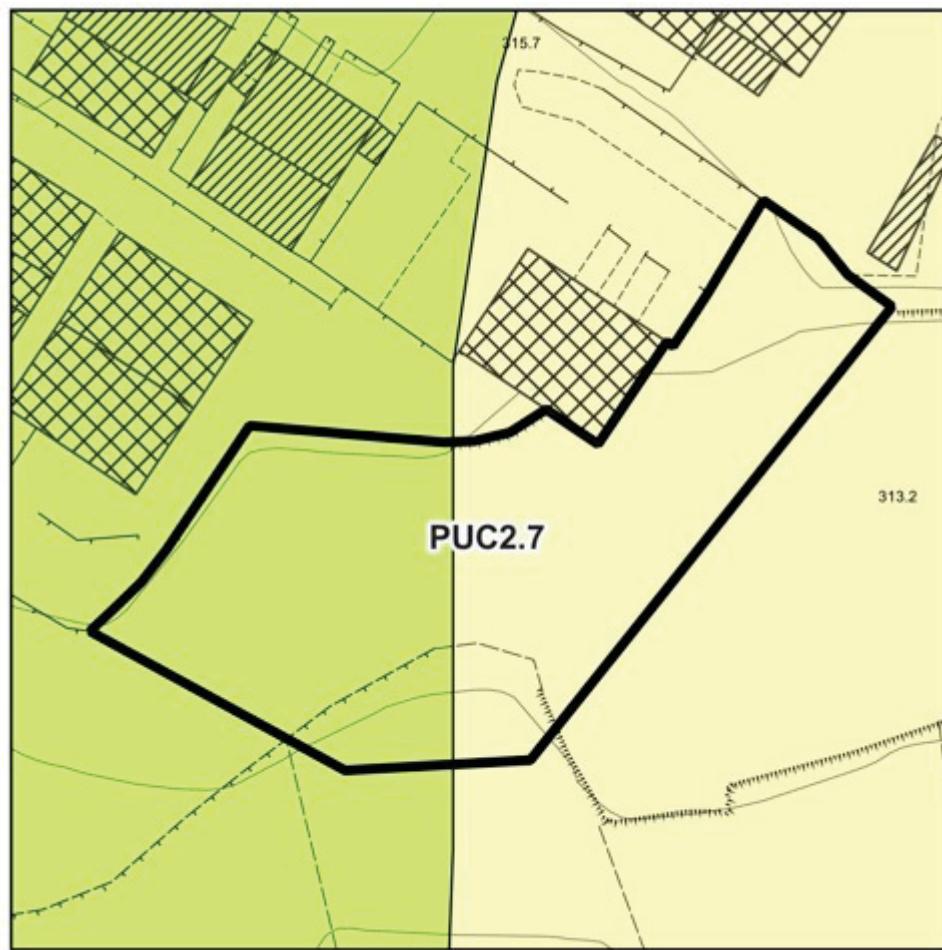
AMBIENTALI

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti 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.
- 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;
- 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

Il nuovo fabbricato dovrà mantenere l'allineamento con il tessuto produttivo esistente, compattando l'edificazione per quanto possibile al tessuto esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti.

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

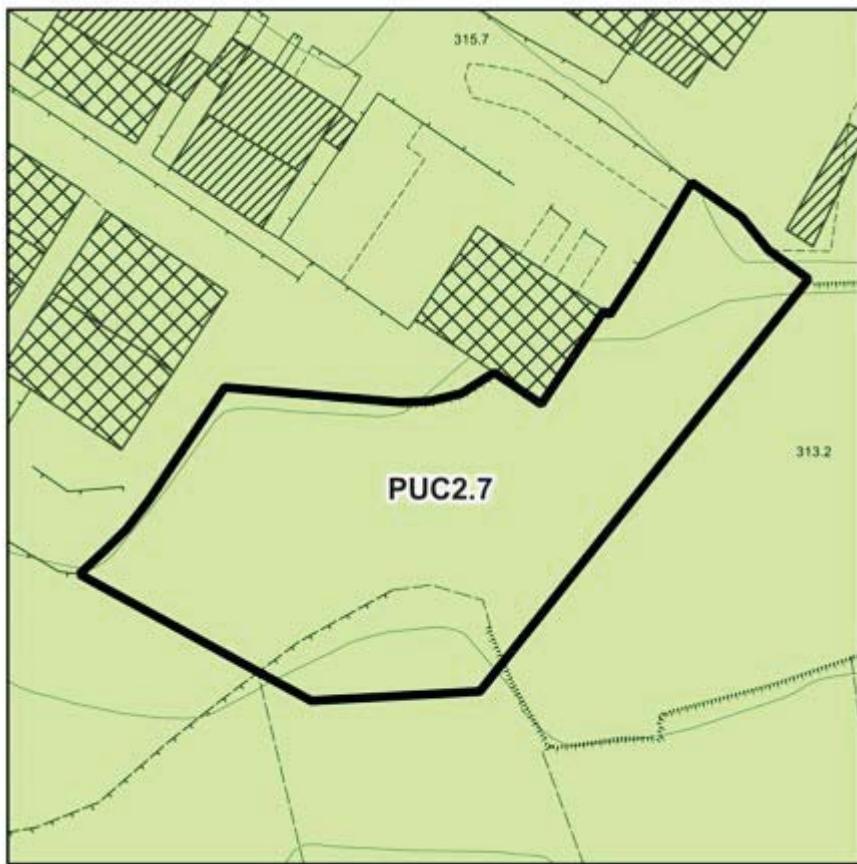


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- [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

- [Grey 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)



PERICOLOSITÀ 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 per la porzione Ovest del comparto ed alla classe G2, pericolosità media per la porzione 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.

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.