

**UTOE 2**

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 2.9** Loc. Pian di Scò – Via Palagio



Scala 1:1.000

#### PARAMETRI PRESCRITTIVI

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.823 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.646 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

#### OPERE PUBBLICHE

	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	100 mq minimo
	Cessione alla pubblica amministrazione dell’area identificata come EO	

**ELEMENTI GRAFICI**

 Area accentramento edificato

 Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**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</b>	L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Pian di Scò.
<b>AMMESSE</b>	E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una <b>SE</b> massima di 460 mq, <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> 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.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b>, accentrandolo e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>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.</p> <p>L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via Palagio attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica con le caratteristiche ed i materiali tipici dell'architettura di zona ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.</p> <p>Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondente all'area indicata come <b>Verde privato</b> (Vpr), 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.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 100 mq;</li><li>- cessione alla pubblica amministrazione dell'area interna al comparto identificata come <b>E0</b>, finalizzata a futura realizzazione di passaggio pubblico legato alle strategie di Piano Strutturale.</li></ul>

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
- prevedere sul margine “ovest” a verde privato, un’adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell’ intervento ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- progettazione spazi aperti nel rispetto degli elementi storizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
- garantire un’adeguata fascia di rispetto su via del Palagio con arretramento dei nuovi fabbricati e mantenimento degli olivi esistenti;
- progettazione architettonica di qualità e coerente con i tipi e i materiali dell’architettura tradizionale rurale;
- necessità di adeguamento di aree per la sosta, viabilità pubblico;
- 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.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT**

**E PTC**

L’intervento dovrà essere coerente con i caratteri architettonici del centro storico di Pian di Scò, tutelando le visuali da e verso lo stesso, e impiegando soluzioni progettuali degli spazi pertinenziali che sappiano mantenere il valore paesaggistico dell’intorno territoriale storizzato, in coerenza con le prescrizioni del PTCP di cui all’allegato QP.2a Cap. 3.III.a.

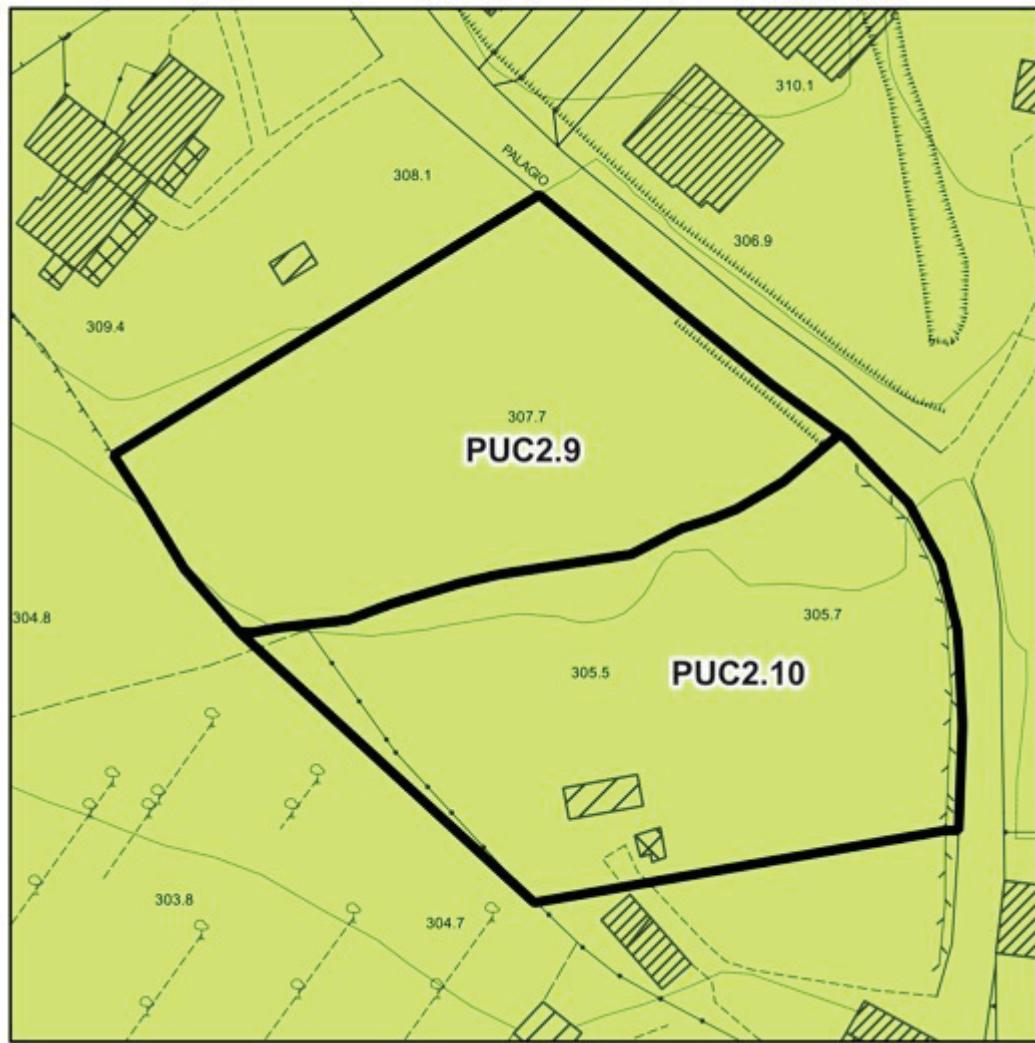
In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistematazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) e conseguentemente l’intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata, in coerenza con le prescrizioni del PTCP di cui all’allegato QP.2a Cap. 3.III.a.

Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l’area,

-----  
mantenendo il più possibile le alberature presenti (olivi), 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. A tal fine dovrà essere mantenuto un corridoio di connessione ecologica, da coordinare con l'intervento **PUC2.10**, che attraversi il comparto al fine di preservare le connessioni e relazione tra l'area soprastrada e quella sottostrada. A tal fine dovrà essere migliorata la dotazione ecologica impiegando in tali aree, vegetazioni arboree coerenti con quelle già presenti nell'area.

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

---

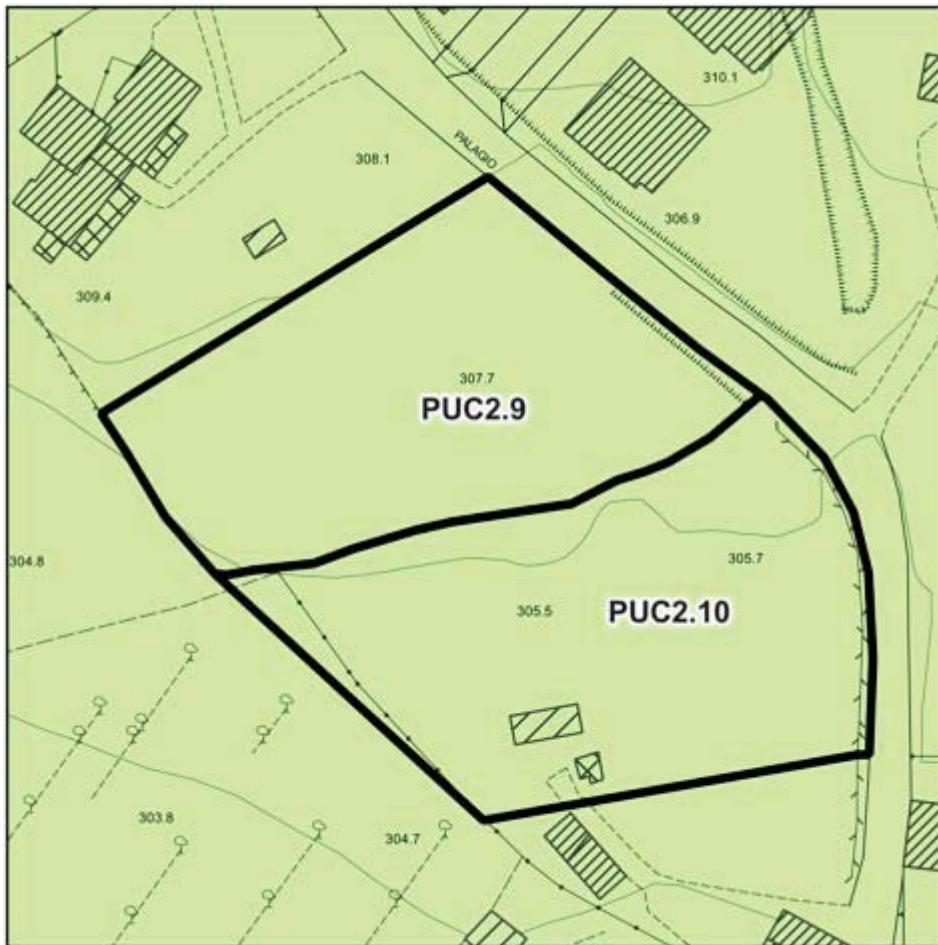


**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- [Light Green Box] G1 - Pericolosità Geologica bassa
- [Yellow Box] G2 - Pericolosità Geologica media
- [Orange Box] G3 - Pericolosità Geologica elevata
- [Red Box] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

**PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE**  
**Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica**

- [Red Box] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange Box] 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
- [Medium Green Box] S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1 \text{ Hz}$ )
- [Yellow Box] S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] 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**

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 puntuale del sito.

**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).