






| | |
|---|--|
| UTOE 3 | Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano |
| PUC 3.1 Loc. Faella – Via Molina | |



Scala 1:1.000

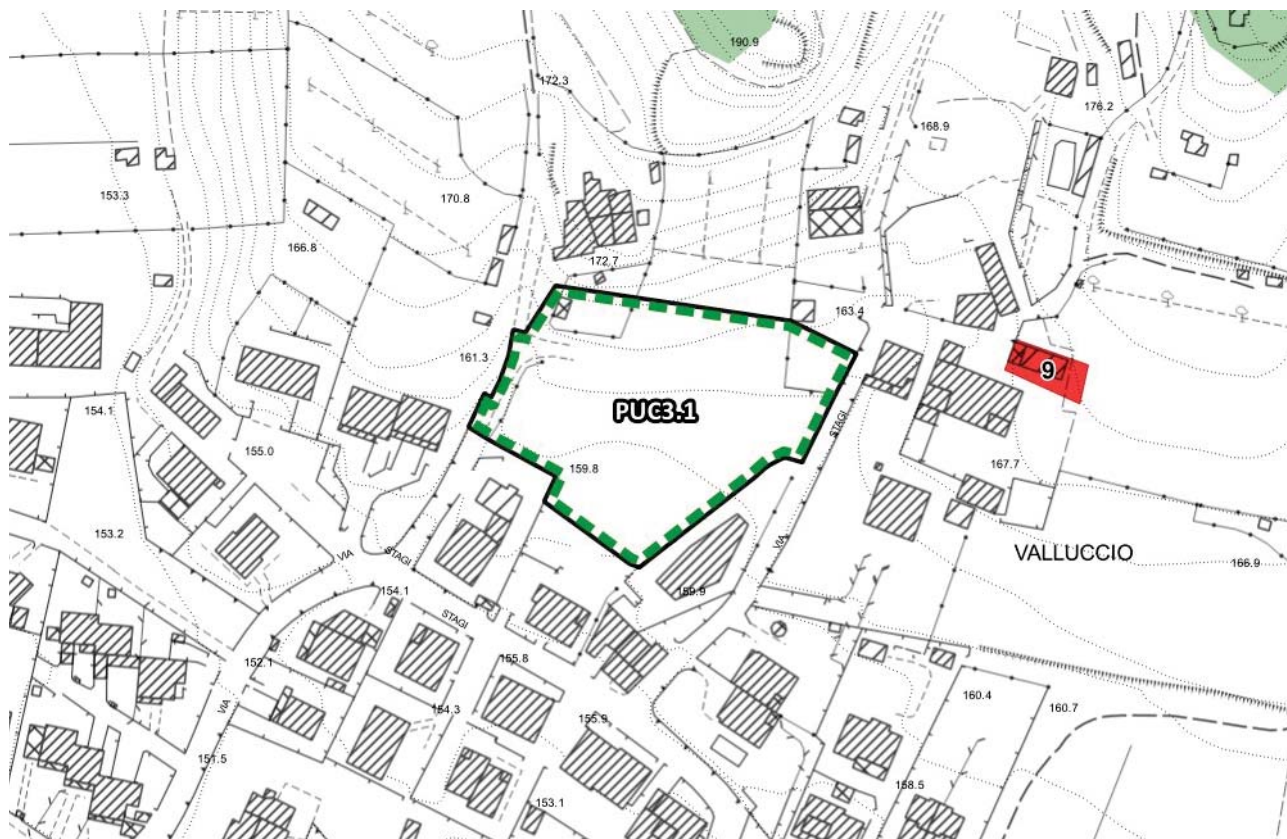
| PARAMETRI PRESCRITTIVI | | |
|---|----------------------------------|--|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | | 4.538 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDARIA | | 2.909 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | | 690 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | | 30 % |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | | 6,50 ml |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | | Monofamiliare – Bifamiliare |
| DESTINAZIONE D'USO | | Residenziale |
| OPERE PUBBLICHE | | |
|  | PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) | 300 mq minimo |
|  | VERDE PUBBLICO (F2.2) | 900 mq minimo |

| | | |
|---|----------------------------|--|
|  | VIABILITA' PUBBLICA | Da quantificare in sede di convenzione |
|---|----------------------------|--|

| ELEMENTI GRAFICI | |
|---|---------------------------|
|  | Area accentrato edificato |
|  | Verde privato (Vpr) |



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

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 AMMESSE | <p>L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano della località Faella.</p> <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 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.</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> |
| PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI | <p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nella porzione più a sud-ovest del comparto, nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo esistente, al fine di mantenere un varco ineditato verso il fabbricato di valore storico presente a est del comparto.</p> <p>La nuova viabilità di progetto interna al comparto 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. Pertanto dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.</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;- Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 900 mq;- Viabilità pubblica di progetto le cui dimensioni effettive saranno quantificate 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
 - prevedere sul margine "nord" 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 eventuali elementi storicizzati di equipaggiamento del territorio: terrazzi e/o ciglioni, muri a secco, filari, etc.;
 - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
 - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
 - viabilità alberata adeguatamente progettata anche per la mobilità ciclabile e pedonale secondo standard di sicurezza elevati;
 - 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.
 - Accurato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.
-

**PRESCRIZIONI PIT
E DEL PTC**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, nonché le visuali verso le Balze soprattutto dalla viabilità pubblica e dalle aree pubbliche.

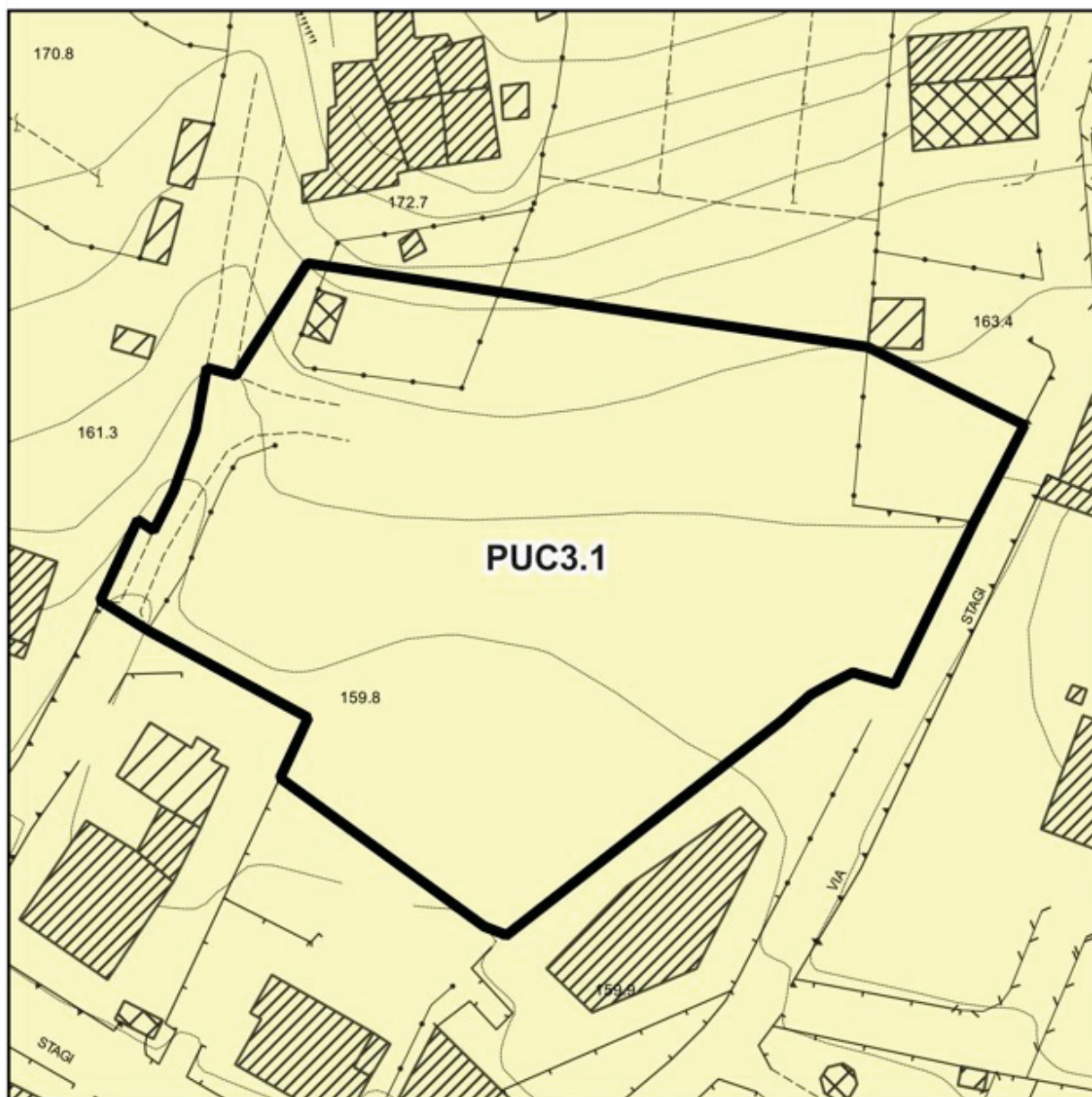
Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, al fine di ricostruire le relazioni tra la città e lo spazio periurbano.

L'intervento dovrà tutelare i caratteri architettonici-percettivi del fabbricato di valore storico presente a est del comparto, tutelando e mantenendo il valore paesaggistico delle aree di pertinenza e dei giardini, in coerenza con le prescrizioni del PTCP. A tal fine dovrà essere mantenuta una fascia di inedificabilità, indicata con l'area a Verde privato, in modo da arretrare l'edificato





al centro del comparto, compattando la nuova edificazione con il tessuto esistente.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistemazioni 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.



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

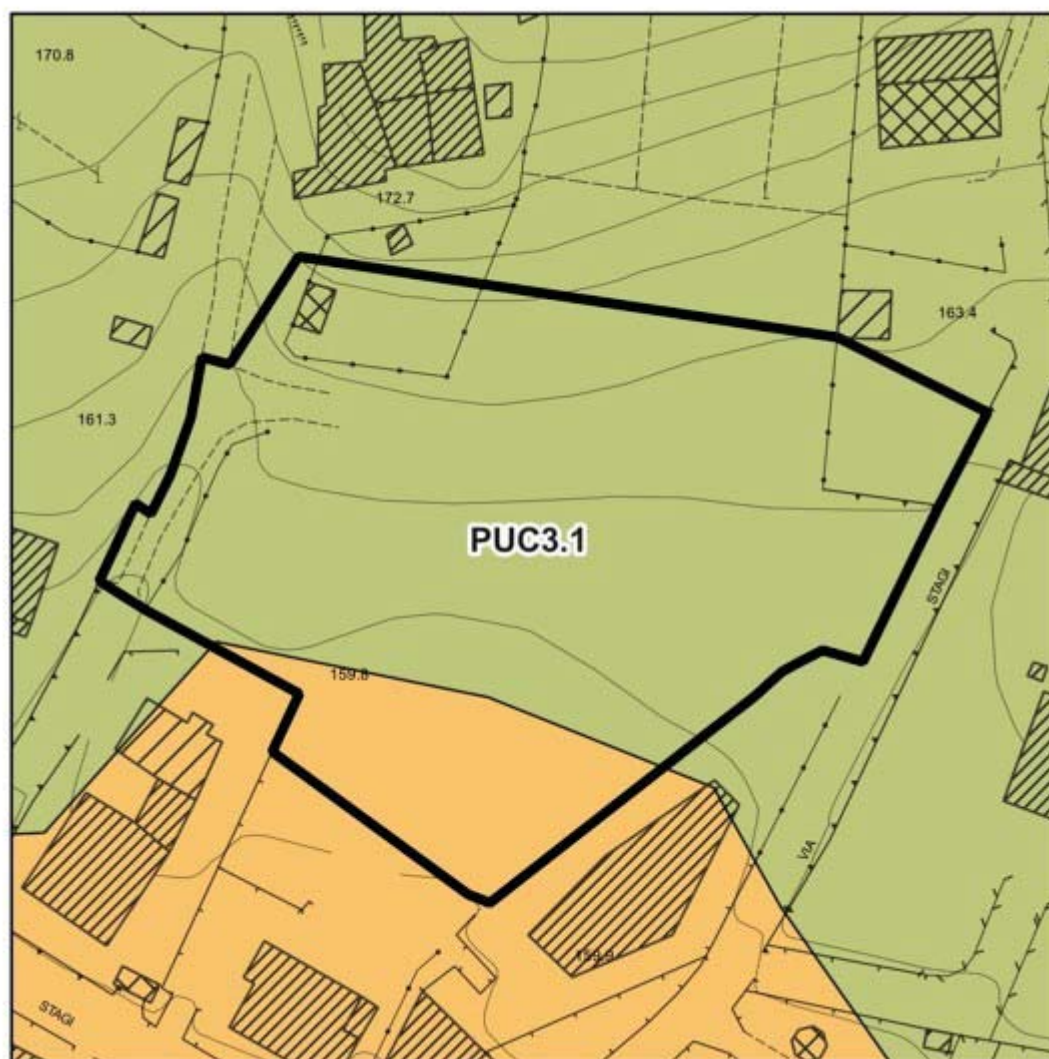


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

-  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 ($f_0 < 1$ Hz)
- S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in gran parte nella classe S2* essendo ricompreso nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di FA_{01-05} bassi ($\leq 1,4$) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ($>1,4$). Una minima parte del comparto posta a Sud ricade nella classe S3, pericolosità

elevata per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzata da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere il fenomeno.

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 10 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua Torrente Faella.

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

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Nel rispetto del paragrafo 3.6.5 del D.P.G.R. 5/R/2020, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Non potendo escludere a priori il rischio di liquefazione, l'area è stata inserita tra quelle “suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione”, individuate nella carta MOPS.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

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).