

UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 4.1 Loc. Failla



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.371 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.669 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	690 mq
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)	700 mq minimo
--	----------------------------------	---------------

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:

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 completamento e ridisegno del margine urbano della località Faella.
AMMESSE	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.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI	Ai fini dell'attuazione dell'intervento dovranno essere demoliti i volumi esistenti presenti nella scheda norma.
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>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> <p>Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di inedificabilità a contatto con il territorio rurale, corrispondente all'area indicata come Verde privato (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. A tal fine dovranno essere inseriti elementi vegetali (alberature, filari, siepi) in modo da definire il bordo dell'area urbanizzata a contatto con lo spazio rurale con una cortina verde.</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 700 mq;- sistemazione del marciapiede lungo strada come collegamento con la percorrenza pedonale esistente che insiste sulla stessa. <p>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.</p>

MITIGAZIONI ED

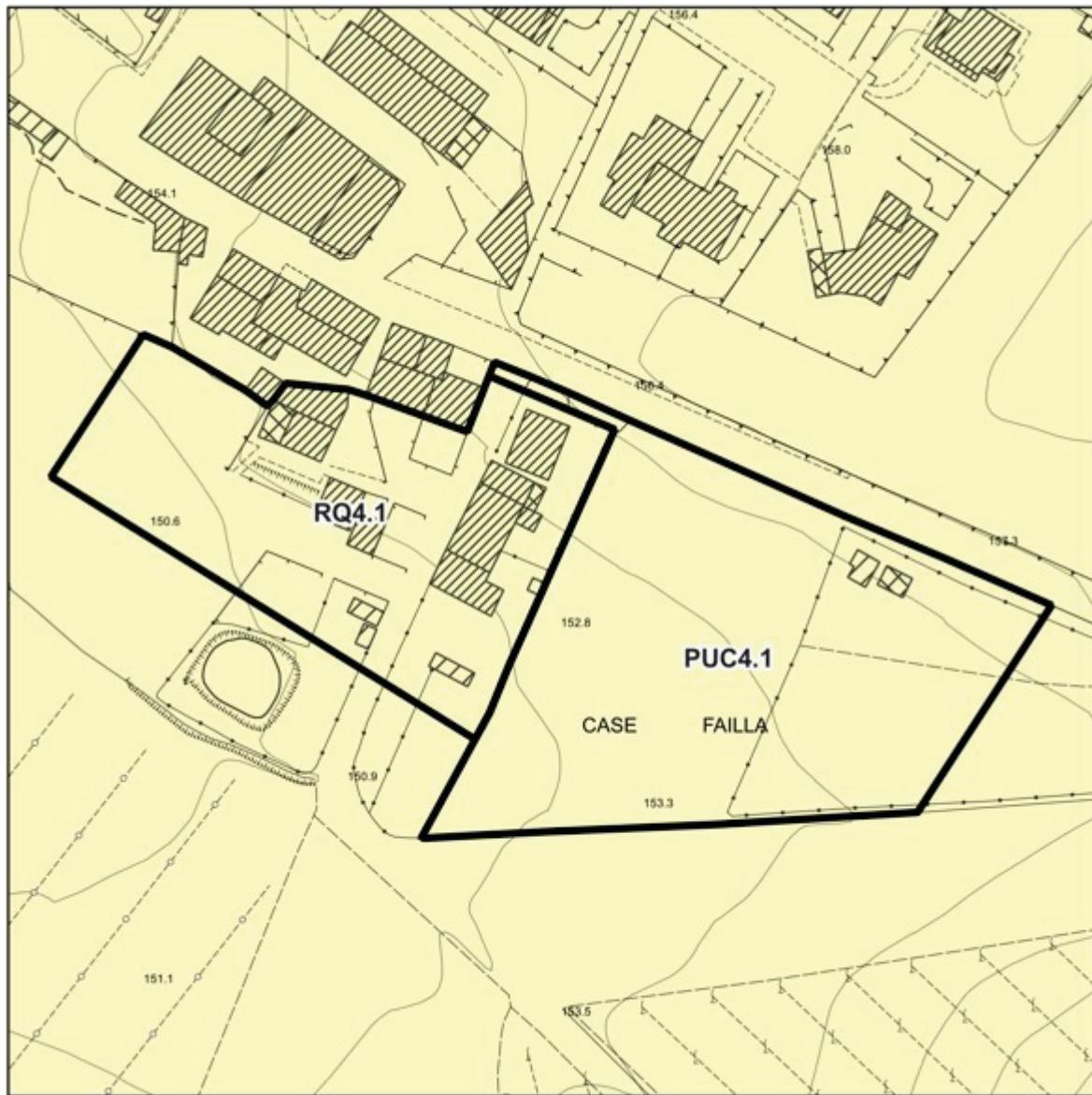
- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica previa demolizione e bonifica dei volumi esistenti;
- progettazione architettonica e del sistema del verde che qualifichino da un punto di vista paesaggistico il bordo costruito sul margine sud anche mediante una adeguata fascia di transizione tra verde privato e territorio rurale;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti con modelli ed elementi tipici del linguaggio del territorio rurale;
- 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;
- 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.

PRESCRIZIONI PIT

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.

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

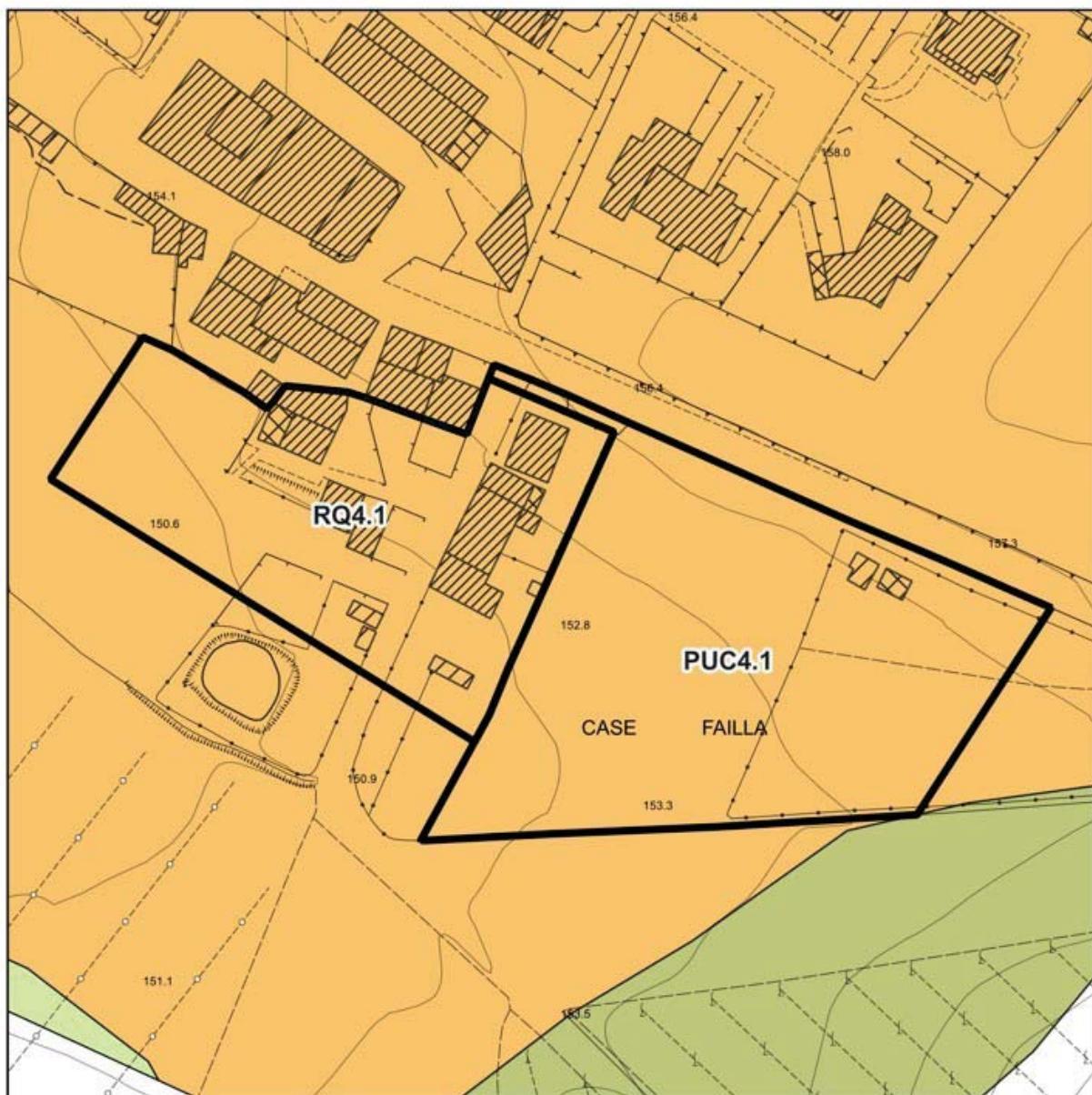


PERICOLOSITÀ GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

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

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

- [White rectangle with black border] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange rectangle with black border] 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 ($f_0 < 1 \text{ Hz}$)
- [Orange Box] S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Pericolosità geologica

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

Pericolosità sismica

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S3, pericolosità elevata per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno.

La zona è inoltre ricompresa nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di FA₀₁₋₀₅ bassi (<= 1,4) con gli altri fattori ad alto periodo elevati (>1,4).

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 Resco.

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.

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.

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.

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).