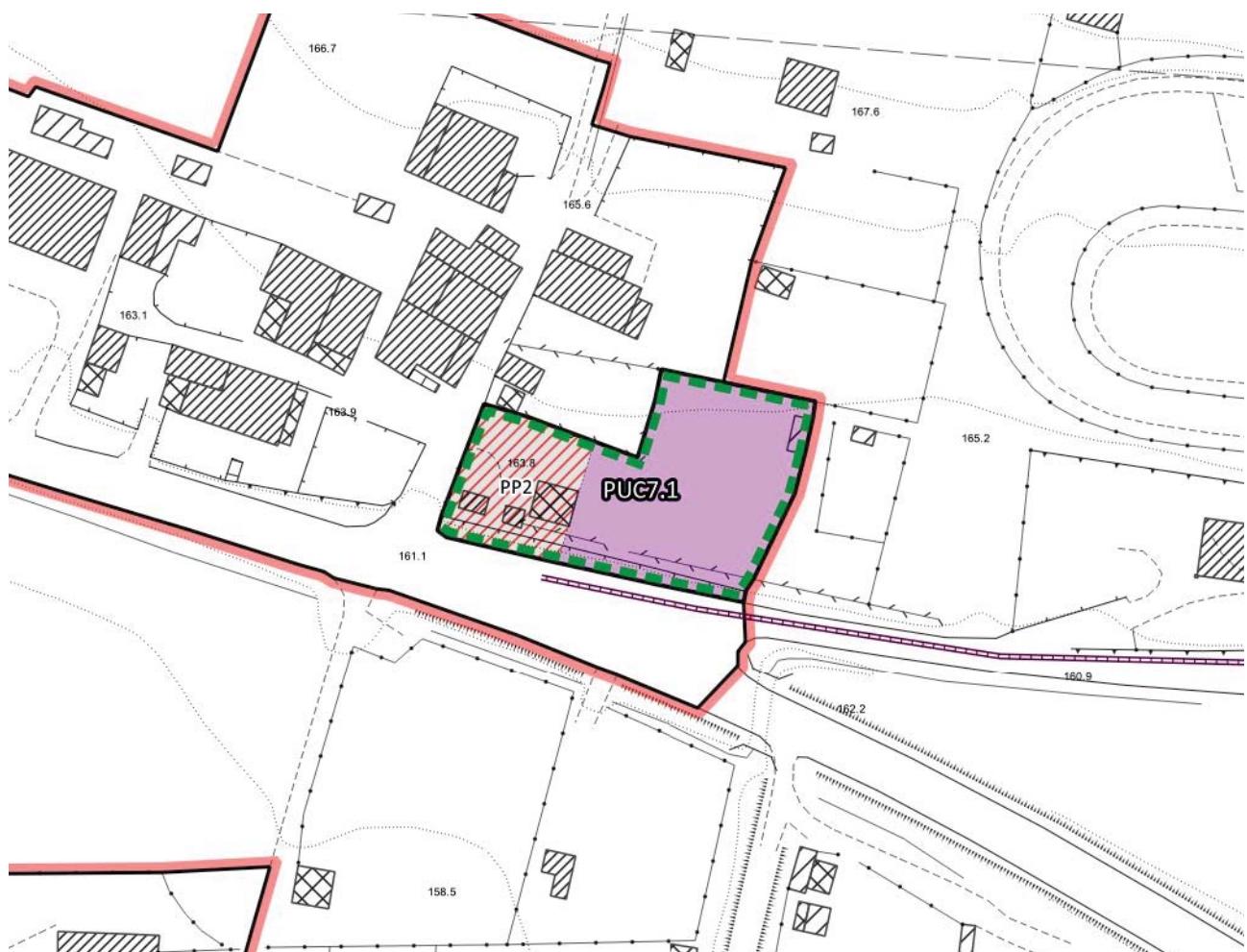


UTOE 3

Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 7.1 Loc. Il Pino, SP9 Fiorentina



PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.034 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	728 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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

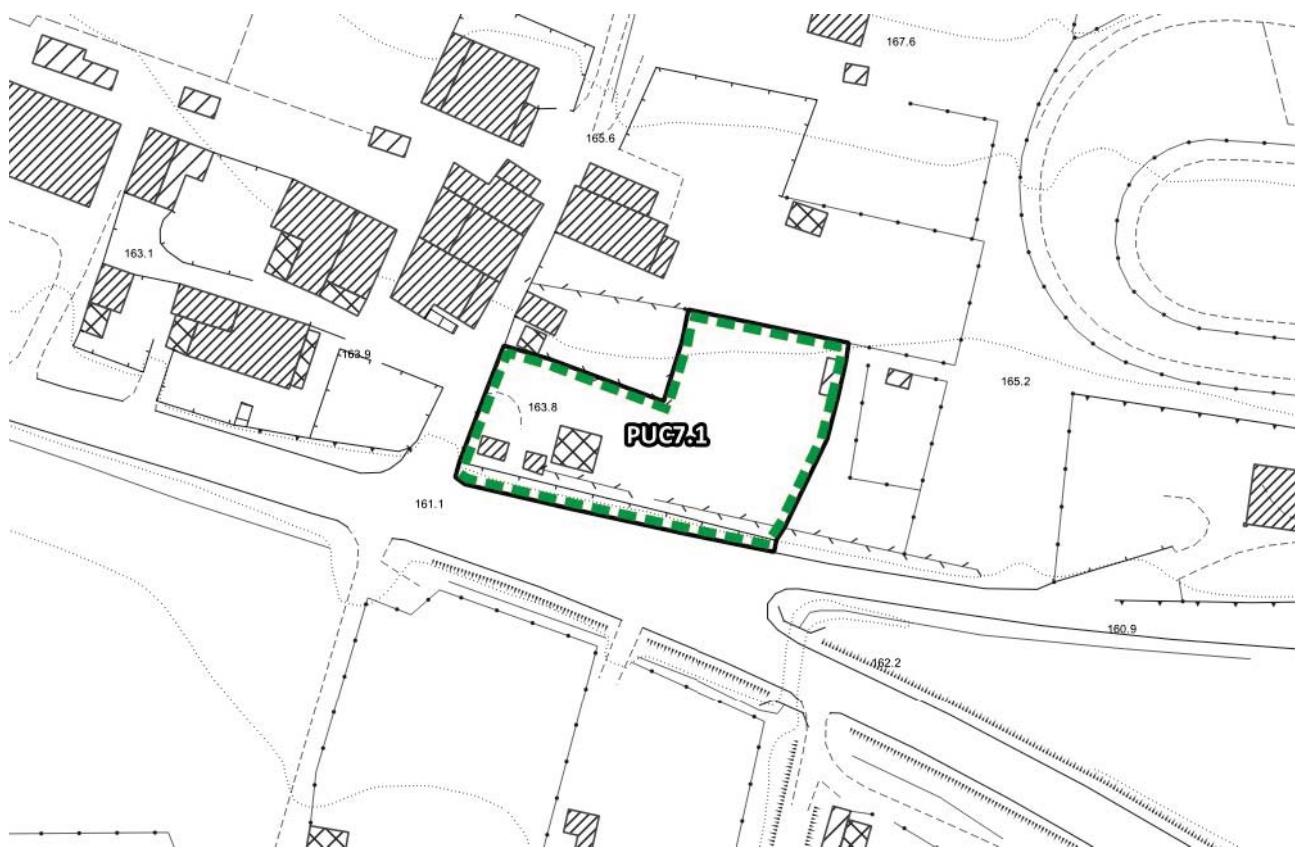
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	250 mq minimo
--	----------------------------------	---------------

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 e ridisegno del margine urbano della località Il Pino.
AMMESSE	E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una SE massima di 230 mq, IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare 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.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato , accentrandone e compattando il più possibile il tessuto insediativo. 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. Dovranno essere tutelati i margini del comparto, 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.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	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">- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 250 mq; 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	<ul style="list-style-type: none">• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;• contenimento consumi• contenimento inquinamento luminoso;• piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti;• prevedere un'adeguata fascia tampone sul margine nord a mitigazione della transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e

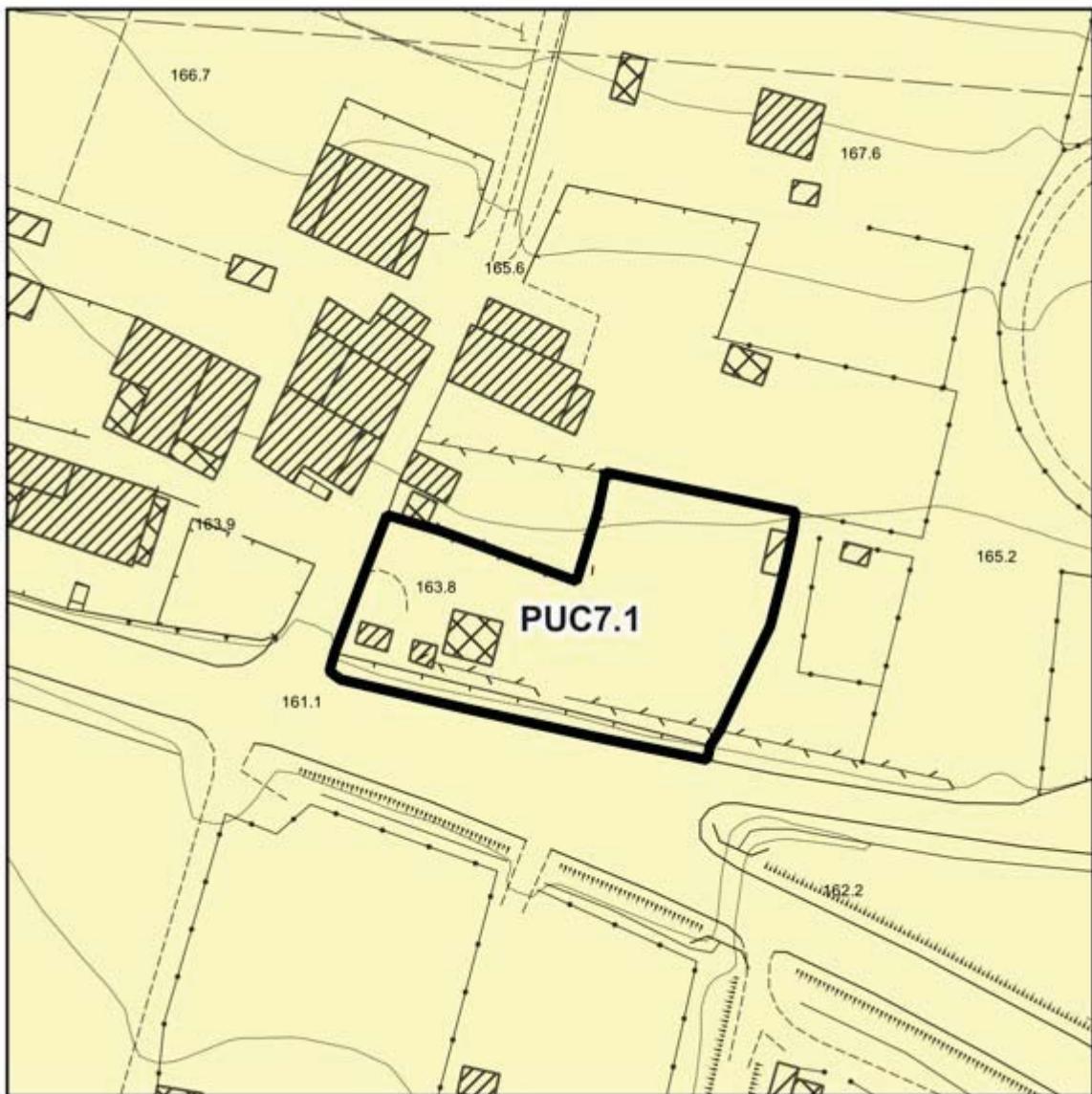
-
- tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
 - necessita di adeguamento di 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;
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
 - 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 Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.4** della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenute le visuali dalla viabilità verso le colline circostanti, soprattutto verso elementi morfologici di pregio (*balze*), accorpando la nuova edificazione rispetto al tessuto esistente e mantenendo inedificata dove possibile porzioni di pertinenza.

L'intervento non dovrà interferire o impedire l'attuazione della previsione di percorso ciclo-pedonale rappresentato come indicazione nello schema grafico a sud del comparto, come indicato da strategia del PTC provinciale, e individuato negli elaborati grafici del presente Piano Operativo comunale come "percorso ciclopedenale" disciplinato all'art. 39 delle NTA del PO.

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

- [Light Blue Box] S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- [Light Green Box] S.2 - Pericolosità sismica locale media
- [Dark Green Box] S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1 \text{ Hz}$)
- [Orange Box] S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Pericolosità geologica

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

Pericolosità sismica

L'area 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.

La zona è inoltre ricompresa 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 ($>1,4$).

Pericolosità da alluvioni

L'area è prossima al fondovalle del Torrente Faella, ma è ubicata a quote sensibilmente superiori rispetto al corso d'acqua. Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 3 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del Torrente.

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 delle Argille del Torrente Ascione, 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 "susceptibili 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.