

UTOE 2	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 2.1 Loc. Pian di Scò – Via del Macello	

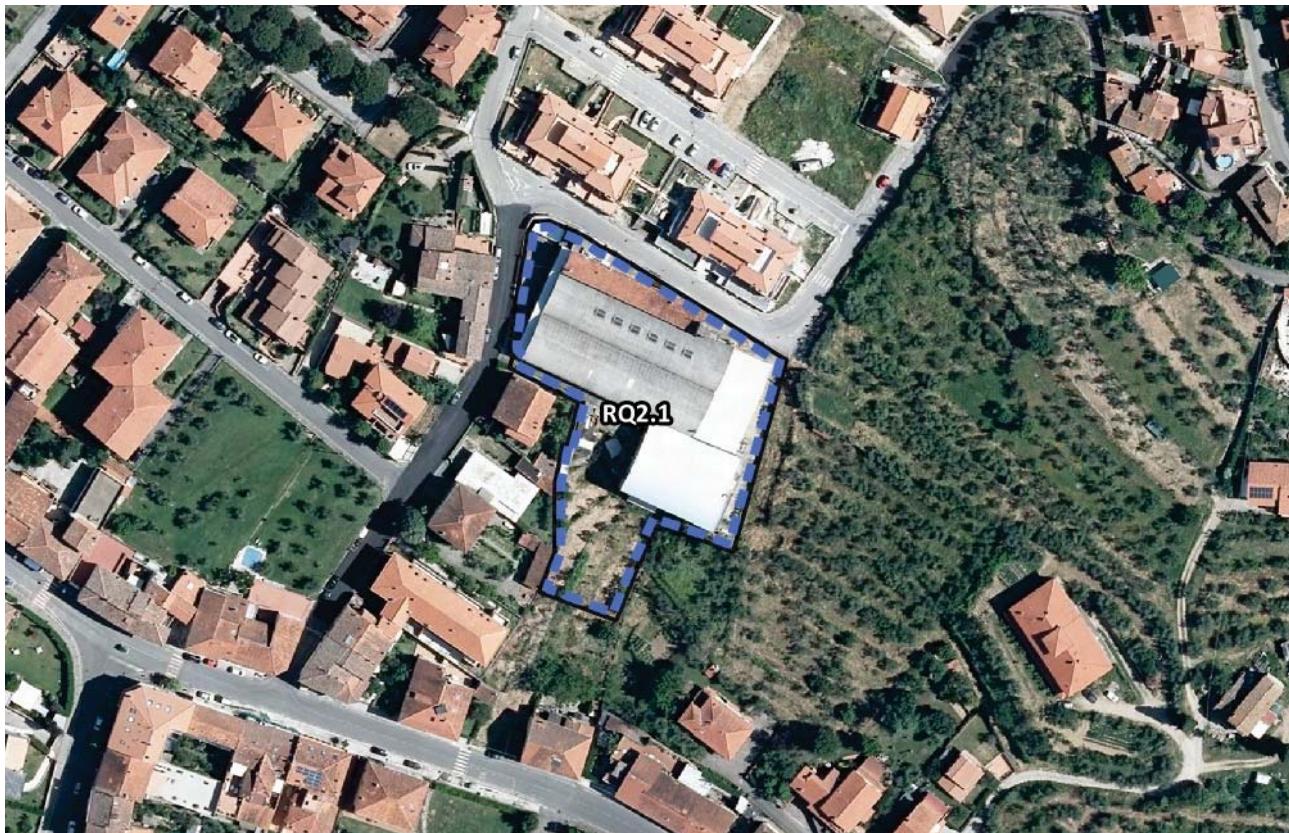


Scala 1:1.000

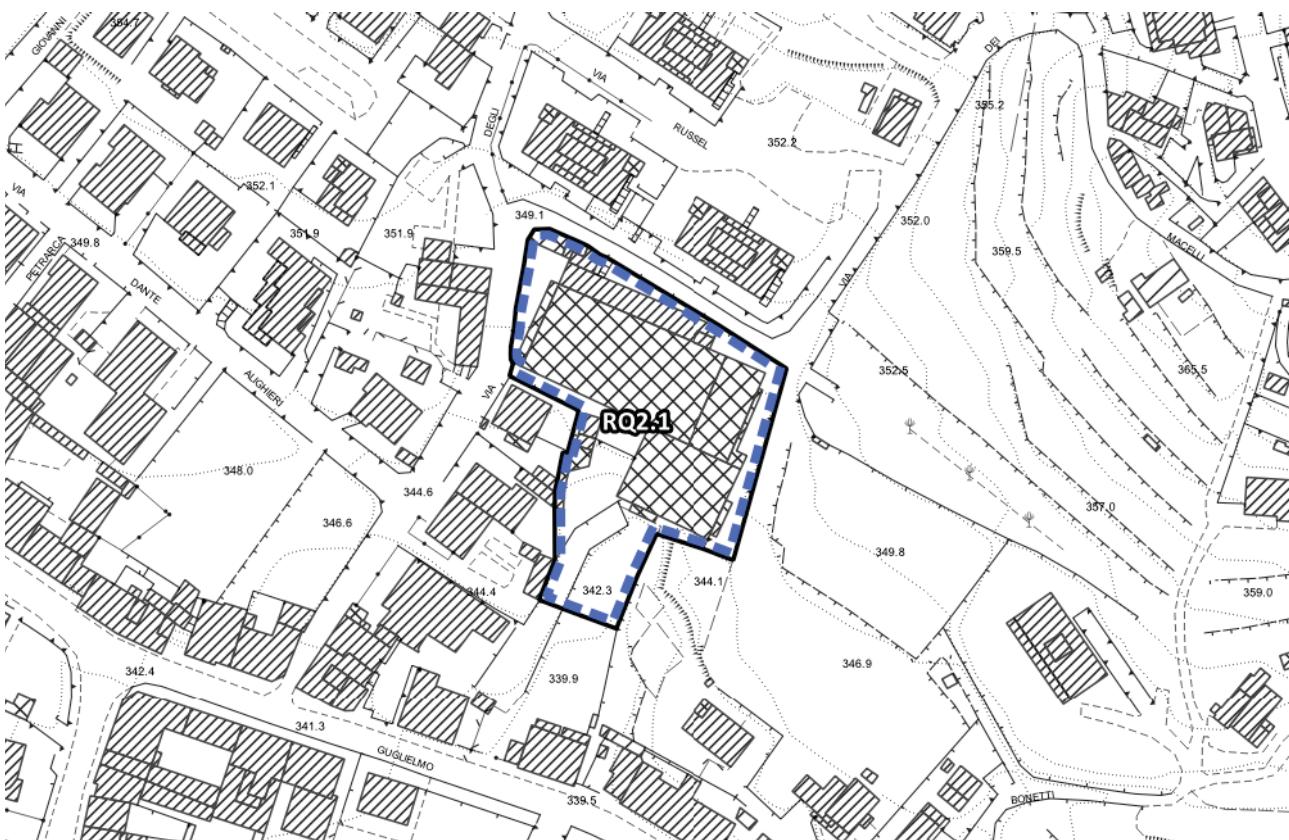
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.489 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.300 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.350 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Linea – plurifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)
	VERDE PUBBLICO (F2.2)
	PERCORSO PEDONALE
1.000 mq minimo	
1.000 mq minimo	
Da quantificare in sede di convenzione	

ELEMENTI GRAFICI

 Area accentramento edificato



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



PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle NTA.
 - b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei compatti di atterraggio.
-

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

AMMESSE L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 1.350 mq
 - **IC** = 40%
 - **HF** = 7,0 ml
 - Tipologia edilizia = Linea – Plurifamiliare
-

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'intervento da attuarsi nei compatti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, il nuovo edificio o i nuovi edifici saranno localizzati a nord nella parte attualmente occupata dai fabbricati produttivi, in continuità con l'insediamento esistente, e dovranno avere accesso

carrabile da via della Ripa; il nuovo impianto dovrà essere studiato mantenendo quale piano d'imposta quello dell'attuale quota del fabbricato produttivo, situato ad un livello inferiore di circa un piano rispetto a via dei Macelli: tale dislivello potrà essere utilizzato per localizzare autorimesse e locali accessori seminterrati, adiacenti al margine nord dell'area.

La parte più interna, corrispondente al terreno in pendio posto a quote intermedie tra via dei Macelli e via Marconi dovrà rimanere inedificata; sono ammesse sistemazioni strettamente necessarie alla fruizione dell'area come spazio verde di pertinenza privata o di uso pubblico (giardino, orto).

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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:

- Parcheggio pubblico (**PP2**), di superficie minima pari a 1.000 mq da individuarsi in parte lungo Via della Ripa – Via del Macello, e in parte a sud del comparto in adiacenza all'area esterna al comparto destinata a parcheggio pubblico (**PP2**);
- Verde pubblico non attrezzato (**F2.2**), di superficie minima pari a 1.000 mq, con percorso pubblico pedonale che collega l'area a parcheggio a sud del comparto con Via del Macello. Il tracciato riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

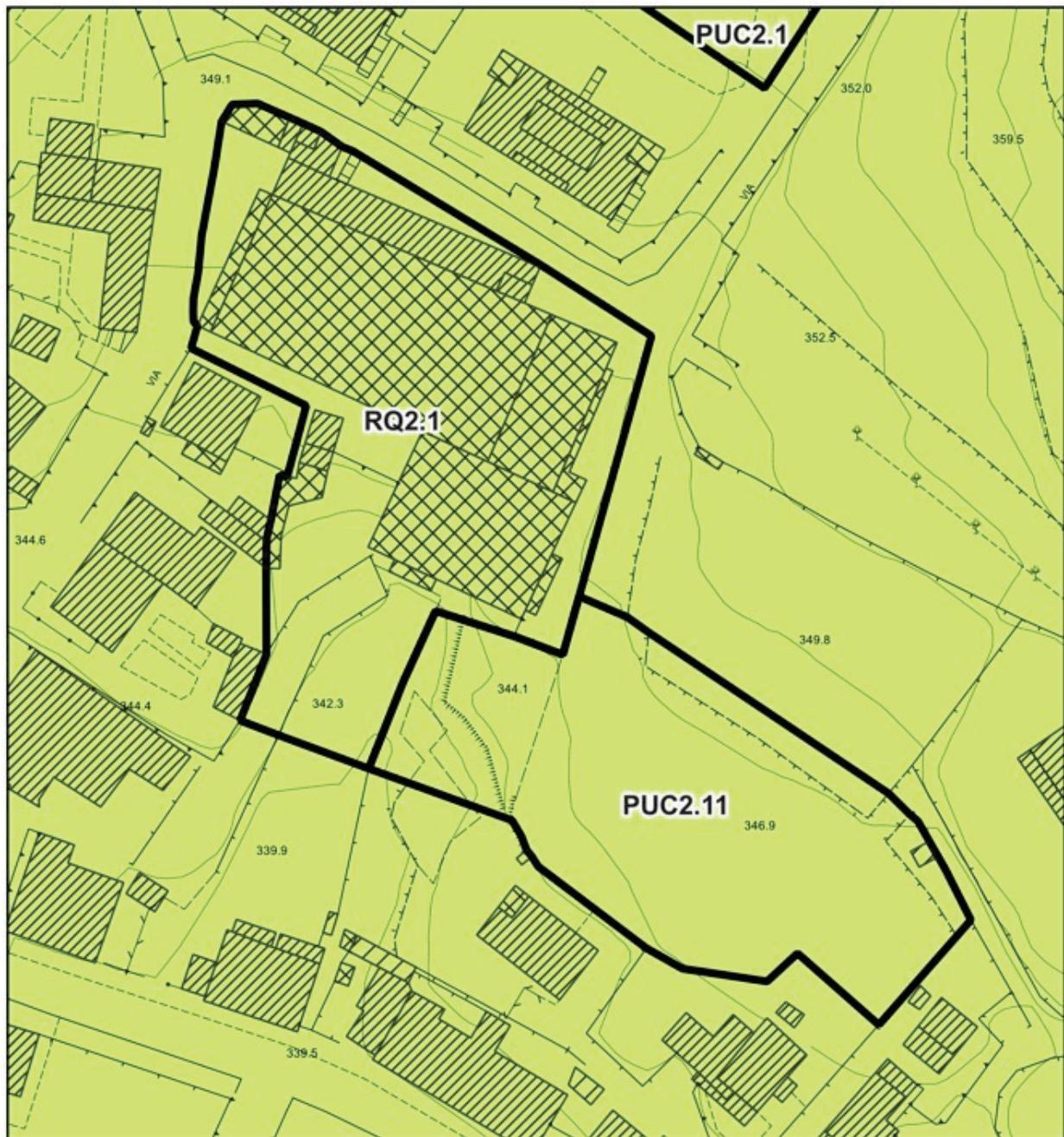
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale; se recupero in loco, la nuova edificazione dovrà essere localizzata nella parte a nord del comparto, mantenendo i piani d'imposta attuali e riservando gli spazi interni ad aree a verde privato e/o pubblico;
- cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti

-
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto privilegiando inoltre comunità vegetali tipiche o autoctone;
 - 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.
-

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

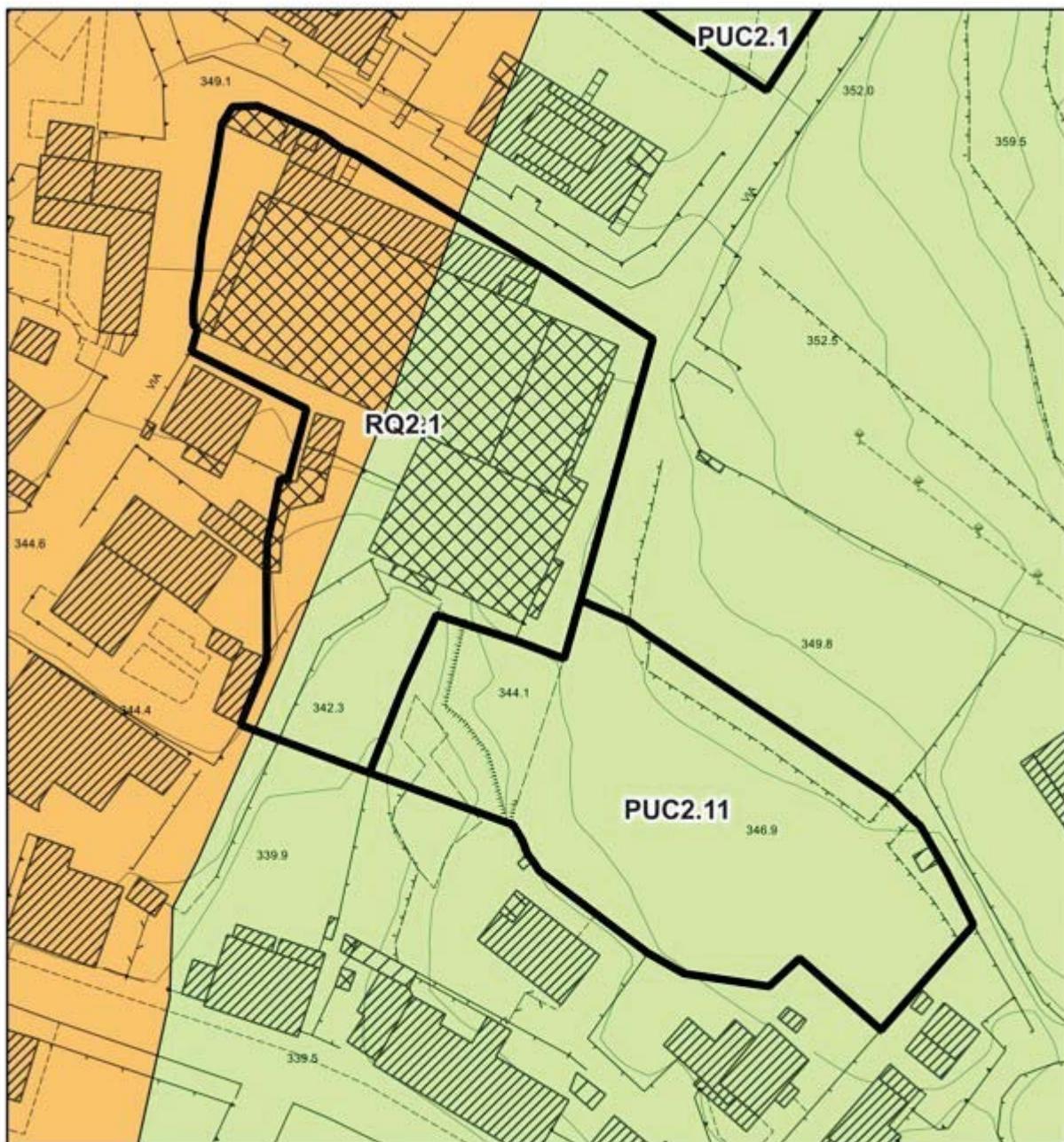


PERICOLOSITÀ GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- 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 G1, pericolosità bassa.

Pericolosità sismica

La porzione Est del comparto è ricompresa nella classe S2, pericolosità media, mentre la porzione Ovest è ricompresa nella classe S3, pericolosità elevata sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta alla presenza di detrito di falda.

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 puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Pian di Scò, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, 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 la presenza della coltre detritica, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Criteri di fattibilità idraulica

Il comparto è ubicato a cavallo della parte più alta della valle del Borro della Doccia. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto, allo stato attuale ed in seguito agli interventi. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.