





UTOE 1	Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.1 Loc. Orli – Via Isola d'Elba	



Scala 1:1.000

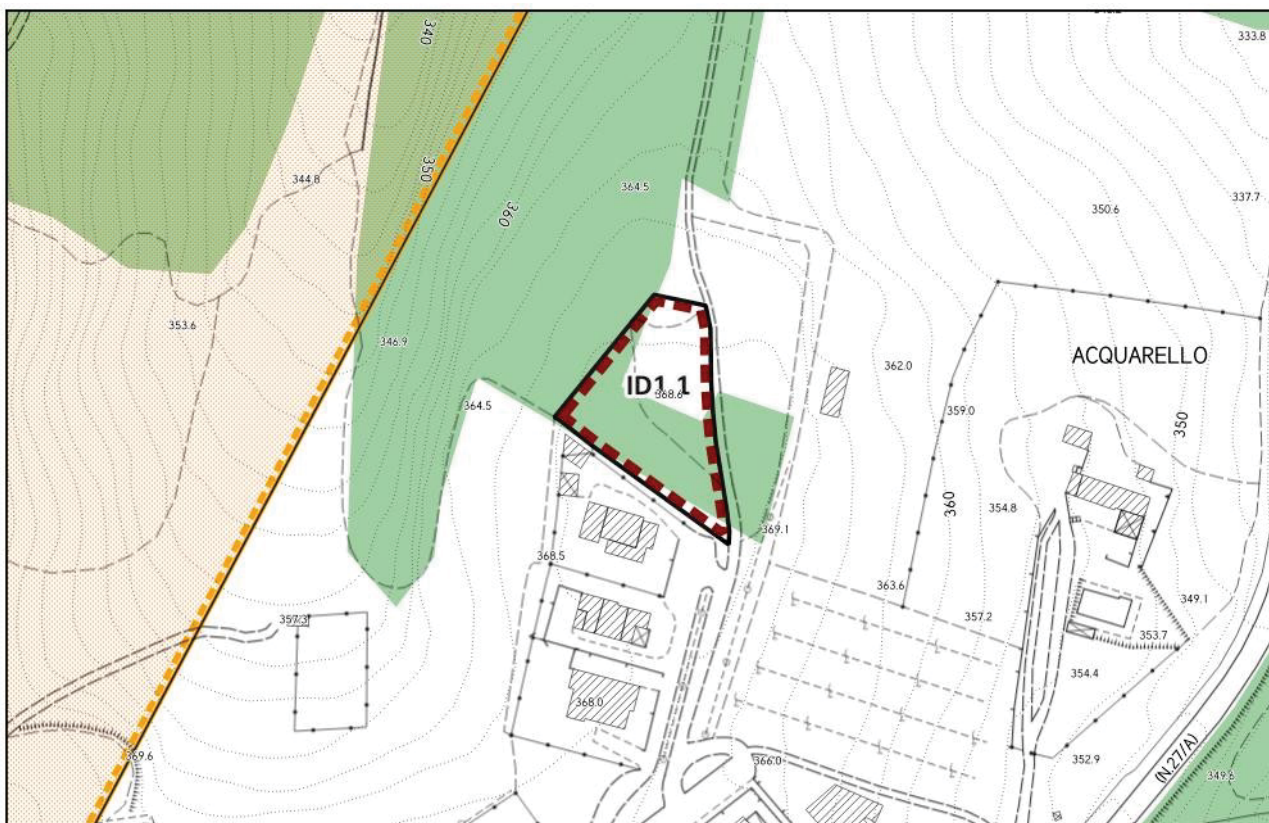
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDARIA (af + vpr)	1.605 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

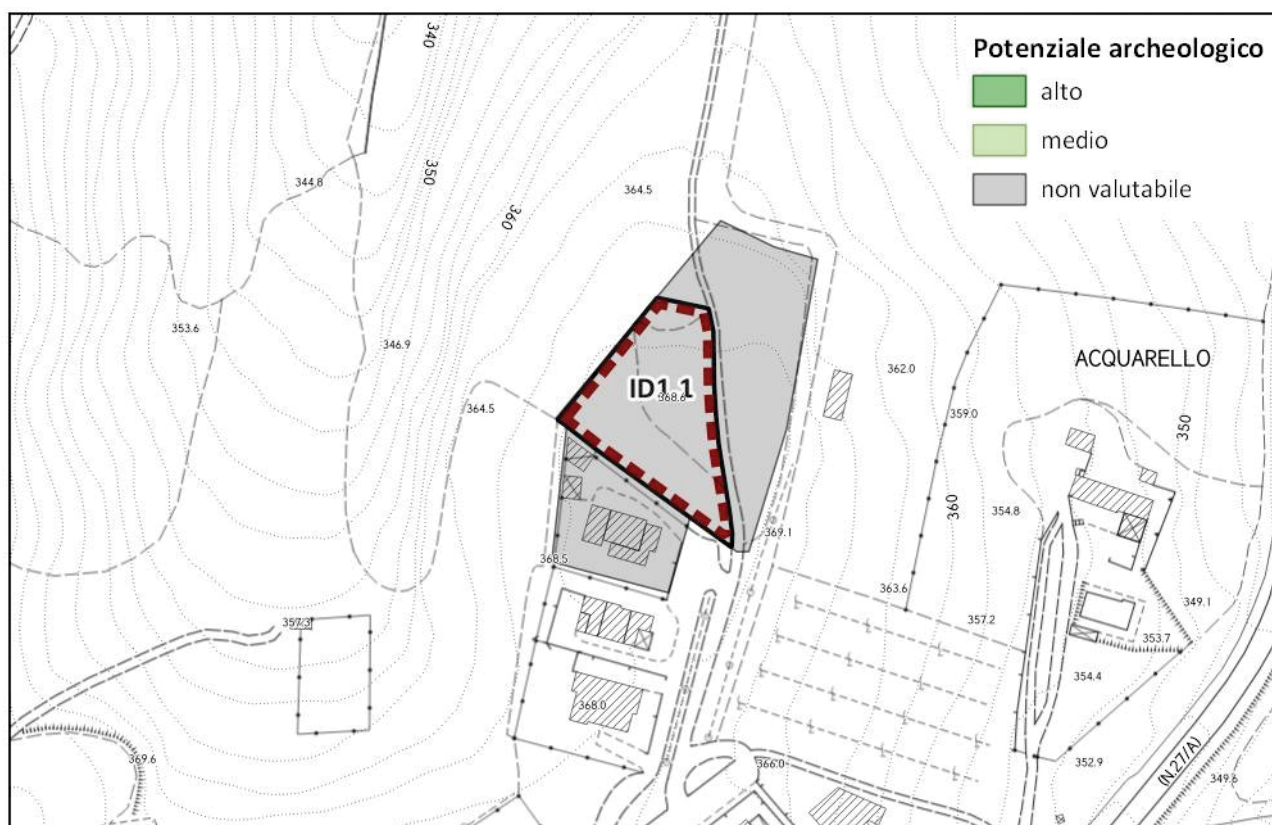
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



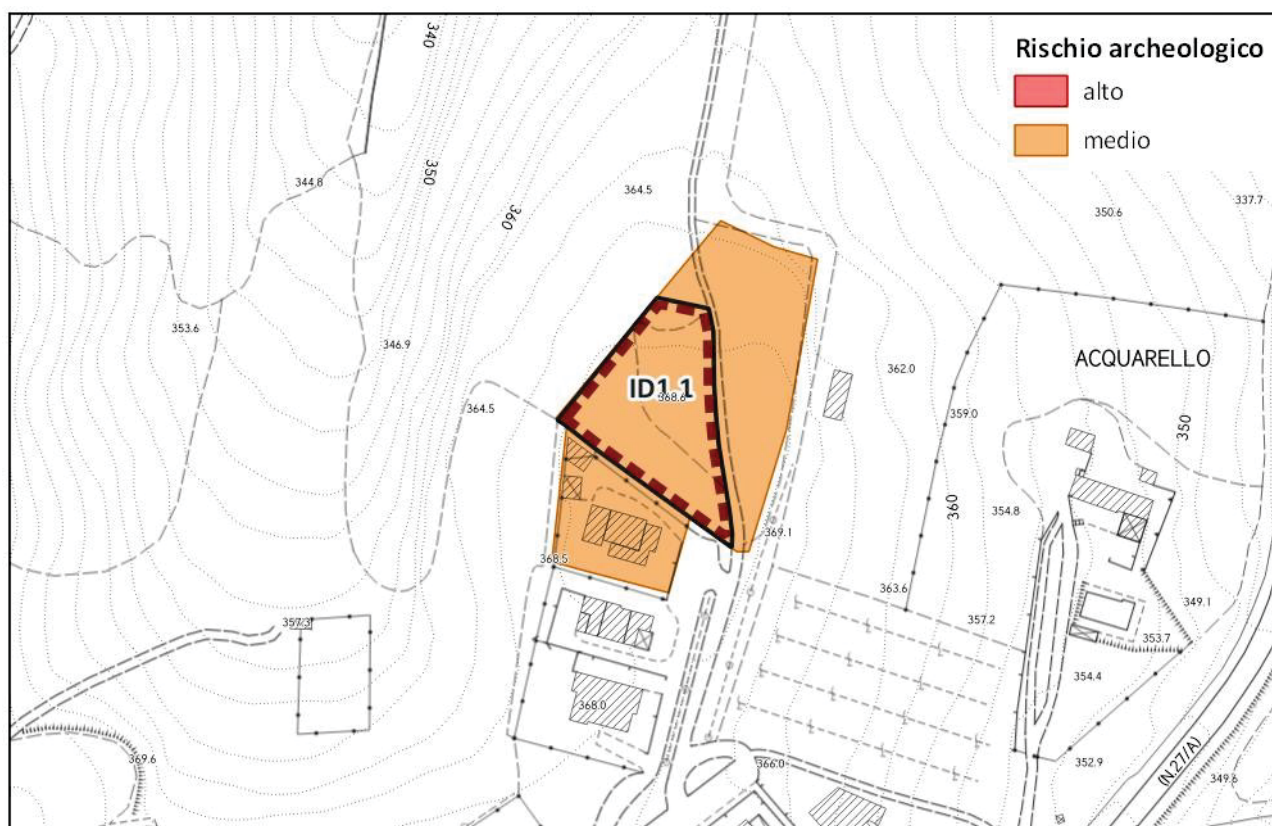
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del capoluogo comunale, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano e di evitare ulteriori espansioni verso il territorio agricolo, riqualificando il fronte urbano verso il margine urbano-rurale coerentemente con l'obiettivo del tessuto TR2, mantenendo opportune aree retrostanti che potranno essere destinate all'individuazione di spazi pubblici quali percorrenze pedonali di collegamento tra l'ambito urbano e l'ambito rurale.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 240 mq nell'area indicata come "af", IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" area fondiaria per accentramento edificato, evitando l'eventuale vegetazione boschiva esistente.</p> <p>L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata, individuata come area Verde Privato (vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla viabilità di accesso al lotto.</p> <p>L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.</p>

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, tali da formare connessioni verdi con le aree boscate circostanti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
- mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture

pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;

- verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.

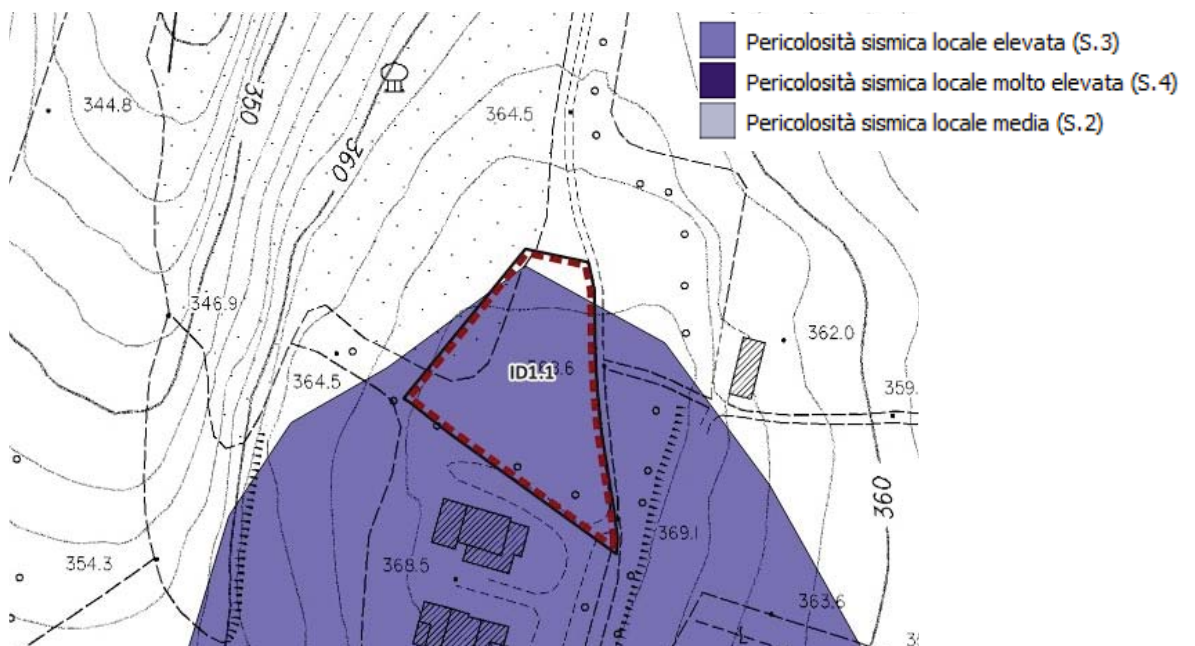
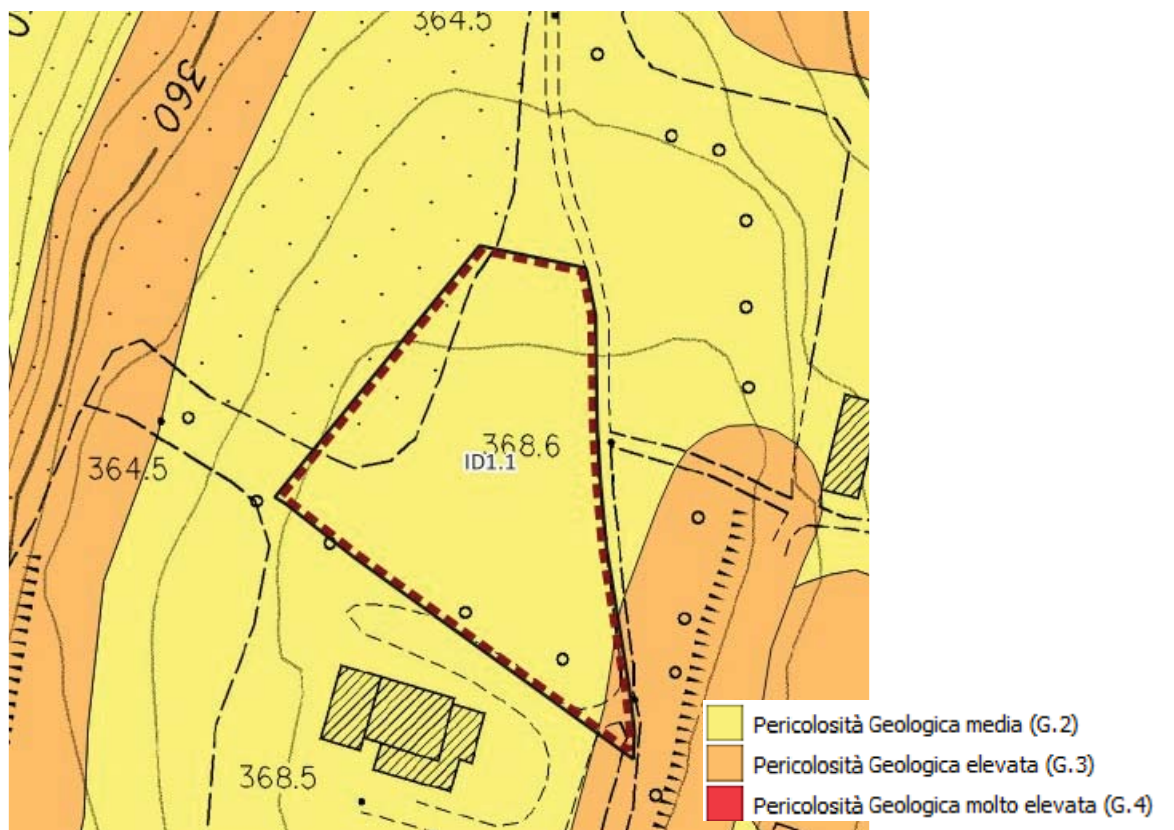
PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli
PIT-PPR obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona a **verde privato**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	G.2	Pericolosità geologica media
	G.3	Pericolosità geologica elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	<p>In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile. Per quanto riguarda la parte ricadente in pericolosità geologica elevata (G.3) essa non prevede alcuna prescrizione alla fattibilità in quanto l'areale interessato prevede, a livello progettuale, la realizzazione di verde privato</p>
ASPETTI SISMICI	<p>Per le aree ricadenti in pericolosità sismica locale elevata (S.3). In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	<p>Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.</p>

