

UTOE 1

Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano

ID 2.2 Loc. Cavallano – Via XXV Aprile



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)	744 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq Nuova Edificazione comprensiva della SE esistente (circa 120 mq)
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

	rq - Area oggetto di riqualificazione
--	---------------------------------------

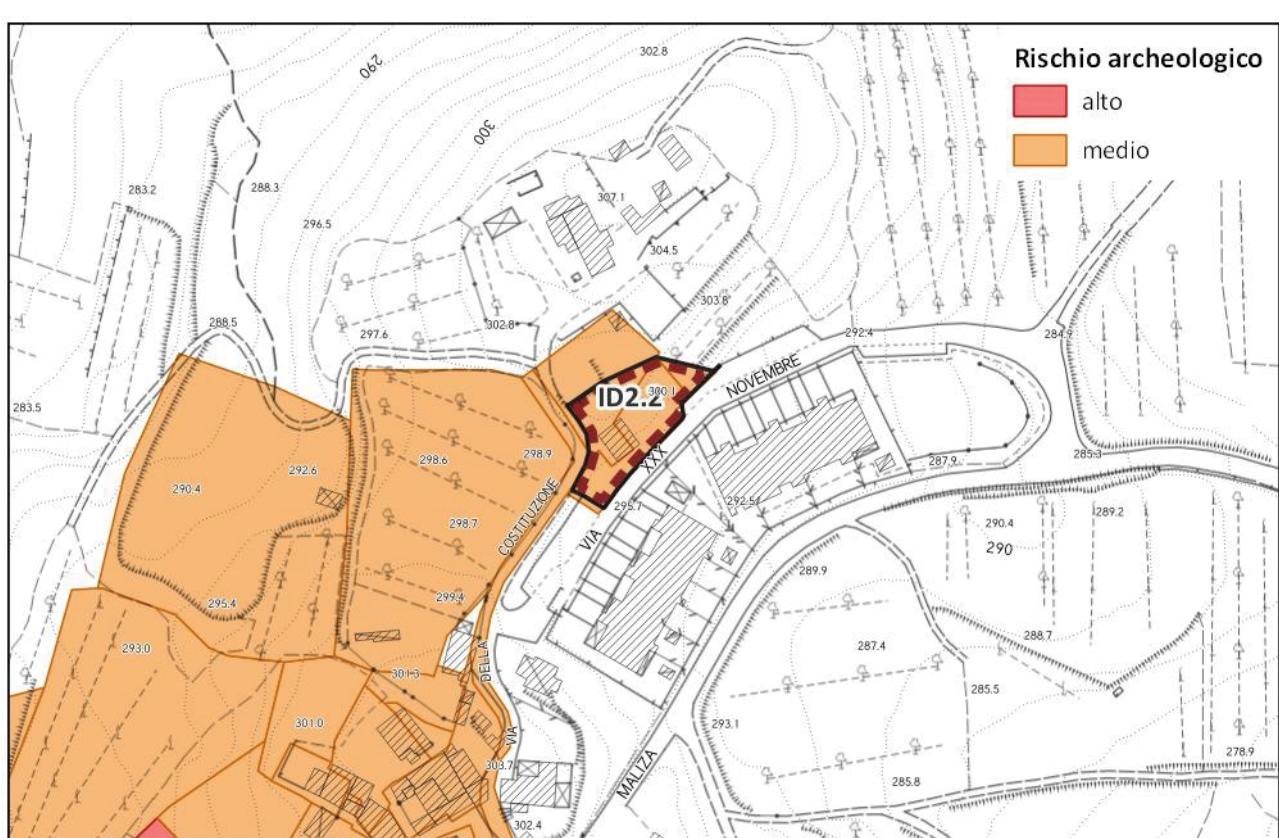
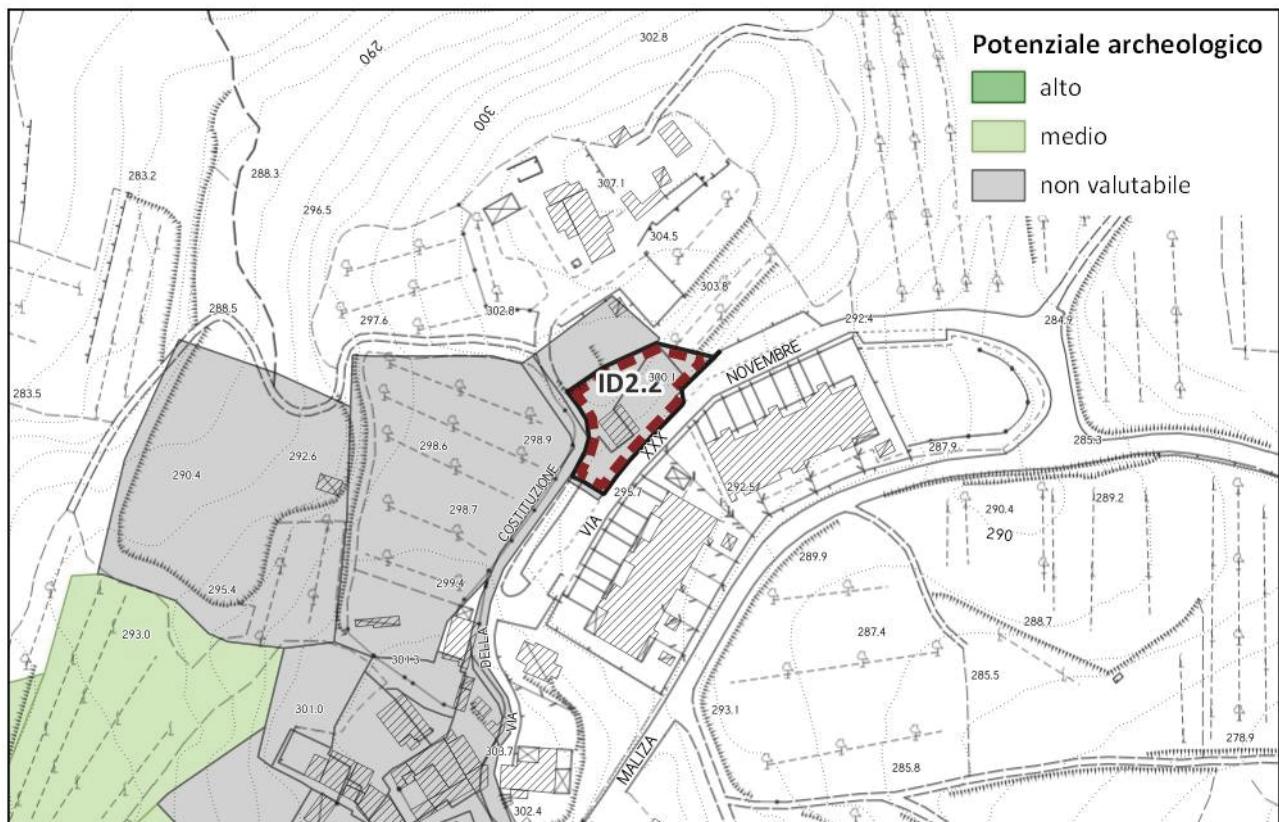
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



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





Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso
D'ATTUAZIONE la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazione di cui all'art. 55.1.1 delle NTA

DESCRIZIONE E L'intervento è finalizzato al recupero di un rudere e alla contestuale
FUNZIONI AMMESSE riqualificazione dell'area posta al margine del territorio urbanizzato in località Cavallano, con destinazione residenziale.

In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di riqualificare il margine urbano tramite il recupero di volumetrie dirute risalenti al 1988 (fonte Tav. QC03 "Stratificazione storica degli insediamenti" del P.S.I.).

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af" comprensiva della SE esistente (circa 120 mq), **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.

PRESCRIZIONI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come
PROGETTUALI "rq" **area oggetto di riqualificazione**, accentrandolo e compattandolo il più possibile il tessuto insediativo.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in parallelo
PROGETTUALI alla viabilità esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.

MITIGAZIONI DELLE Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale
CRITICITA' adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

AMBIENTALI E DELLE Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili
RISORSE finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri
(VAS QV1A) definiti dalla normativa di settore.

ALLEGATO A AL RA) 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.

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

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.

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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

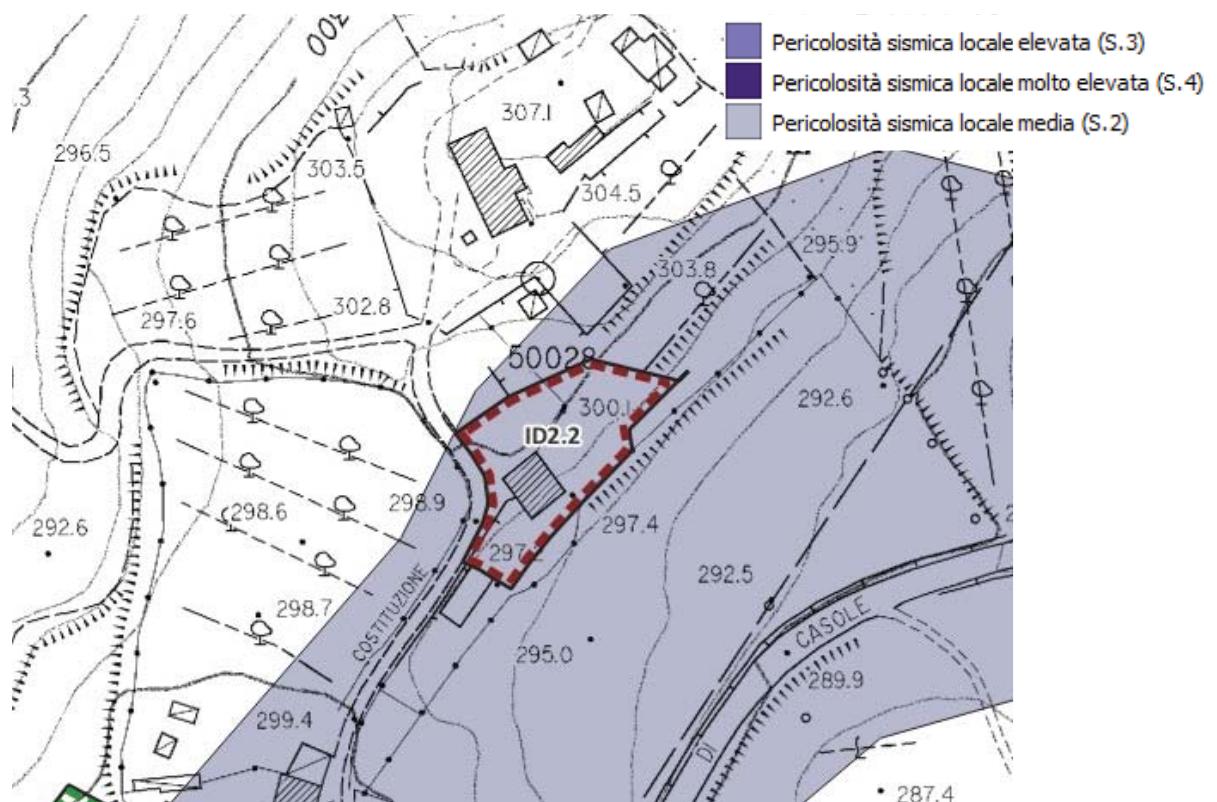
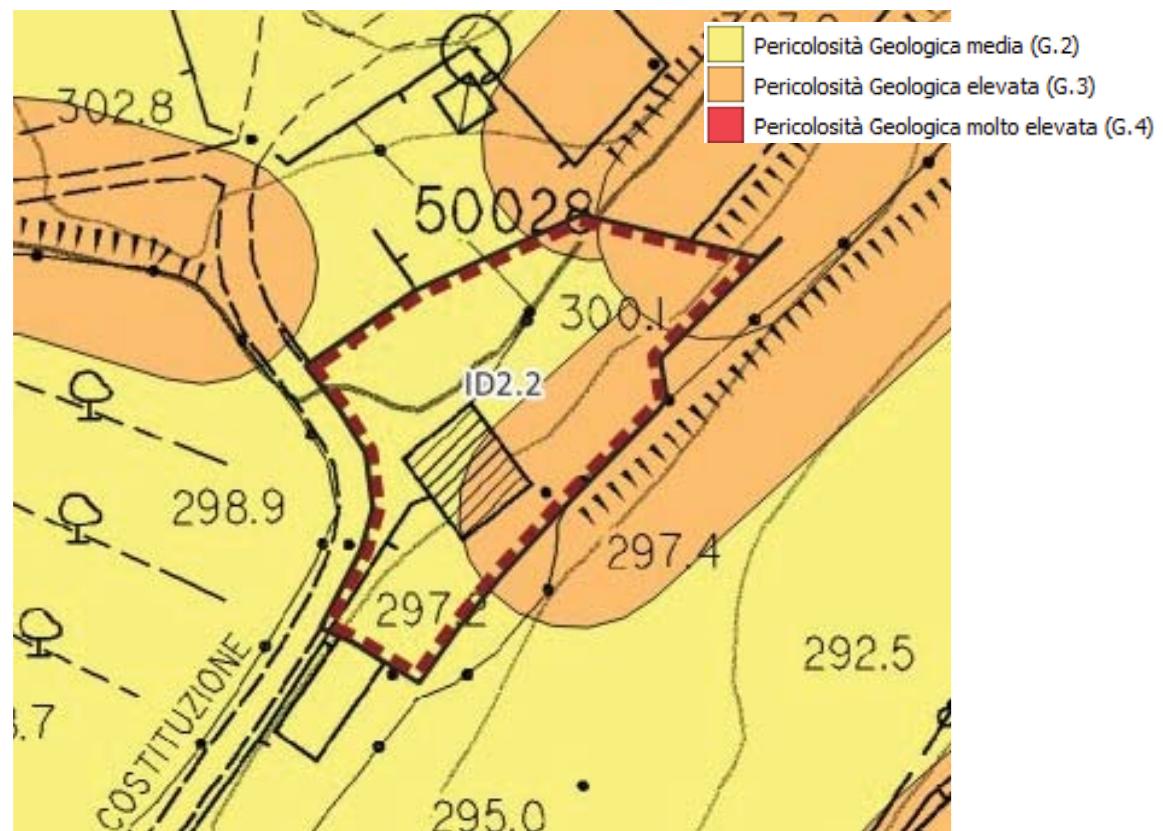
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

INDICAZIONI Indicazioni progettuali:

- PROGETTUALI DA** ➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- VINCA** ➤ mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
- verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione
-

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

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.2	Pericolosità sismica locale media

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

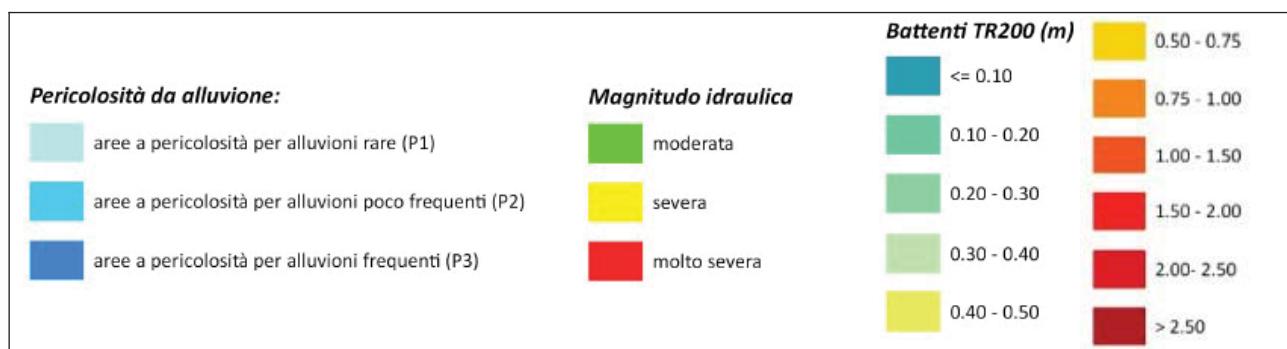
ASPETTI GEOLOGICI	<p>Per le aree in pericolosità geologica media (G.2), in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La 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.</p> <p>Per le aree in pericolosità geologica elevata (G.3), in relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione dell'intervento di progetto dovrà essere subordinata alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. Tali studi dovranno essere finalizzati alla modellazione geologico-tecnica, idrogeologica e sismica della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati, nell'areale interessato dagli interventi edificatori (sono da escludere le aree in cui si prevede la realizzazione del verde pubblico) almeno n.2 sondaggi geognostici a carotaggio continuo (monte – valle) fino ad una profondità adeguata al volume significativo interessato dall'opera di progetto con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale e a lavori eseguiti.</p> <p>Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso di accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza e opere di consolidamento o muro con fondazioni speciali.</p> <p>Gli interventi e le eventuali modifiche morfologiche non dovranno</p>
--------------------------	--

	alterare, in modo negativo, la stabilità attuale del versante. Dovrà essere previsto un opportuno sistema di regimazione delle acque al fine evitare ruscellamenti incontrollati lungo il versante che potrebbero generare peggioramenti delle condizioni di stabilità del comparto d'intervento e delle aree adiacenti
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in pericolosità sismica locale media (S.2) , in relazione agli aspetti sismici sono prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	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.



Scala 1:1.000

Legenda



FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione