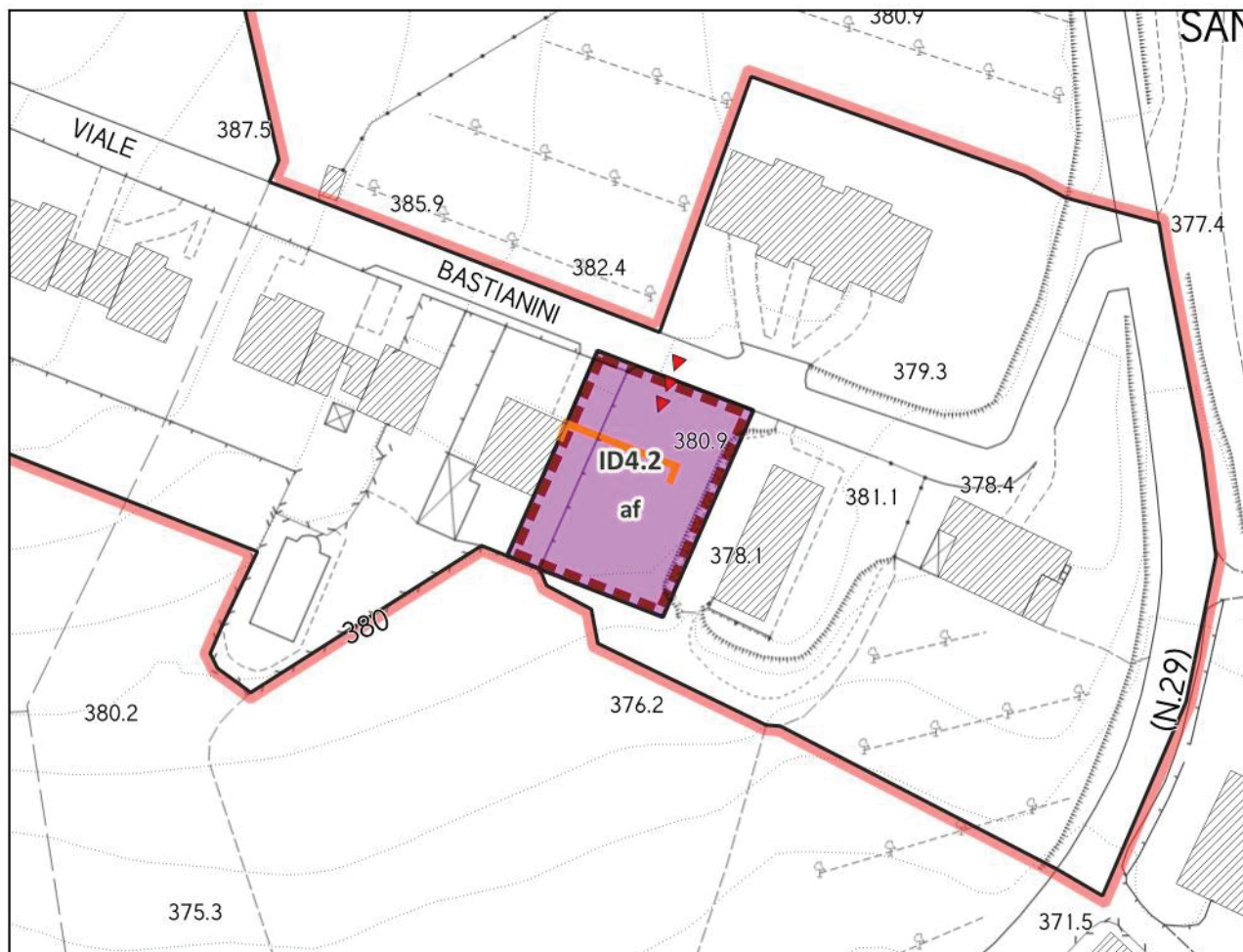


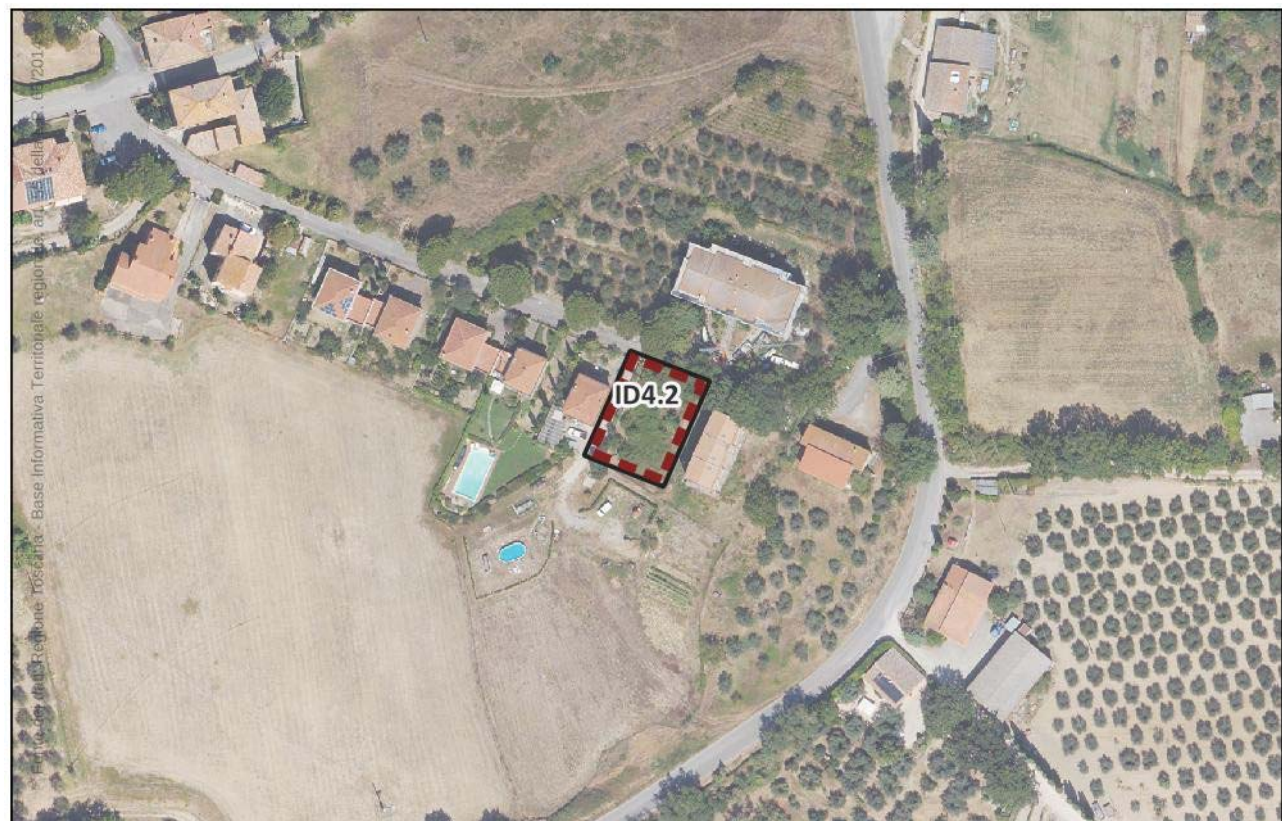
UTOE 3	Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano
ID 4.2 Loc. Monteguidi – Viale Bastianini E.	



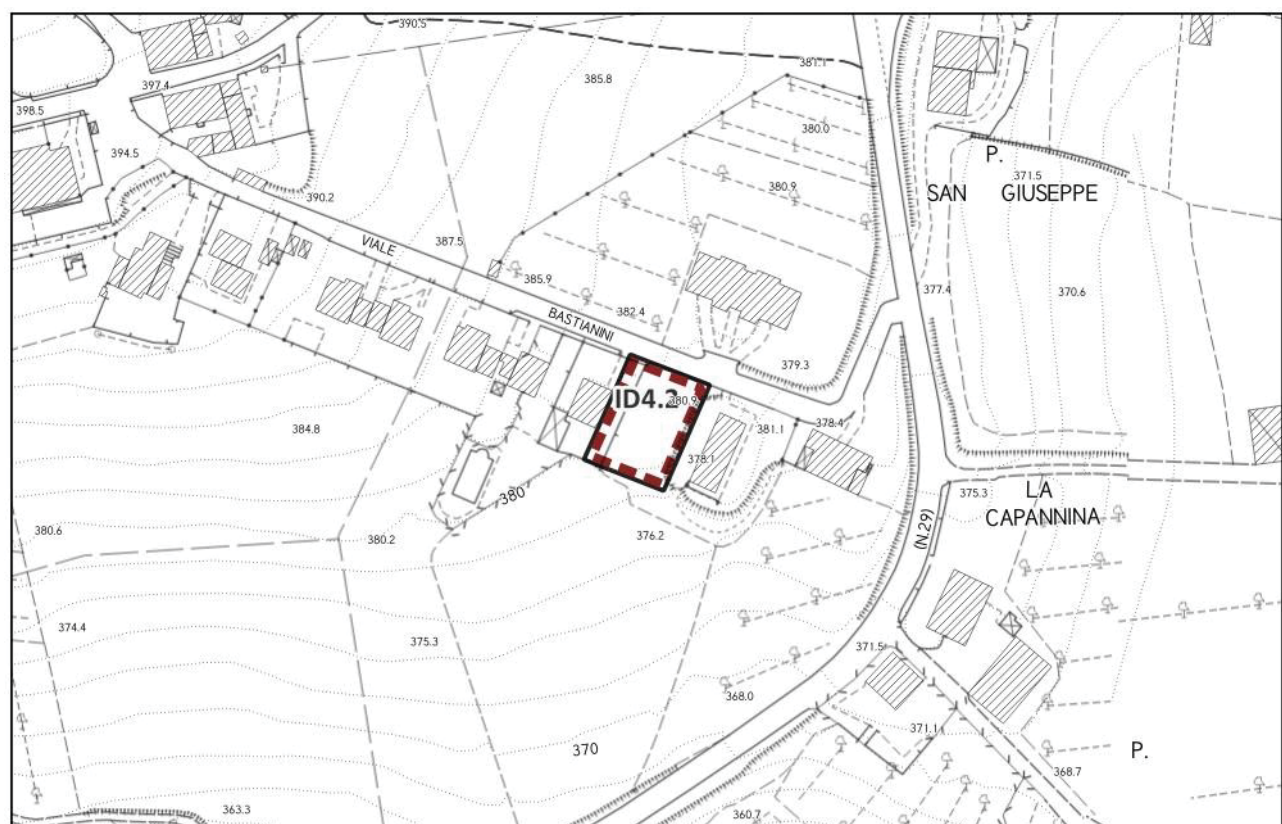
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	685 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	190 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

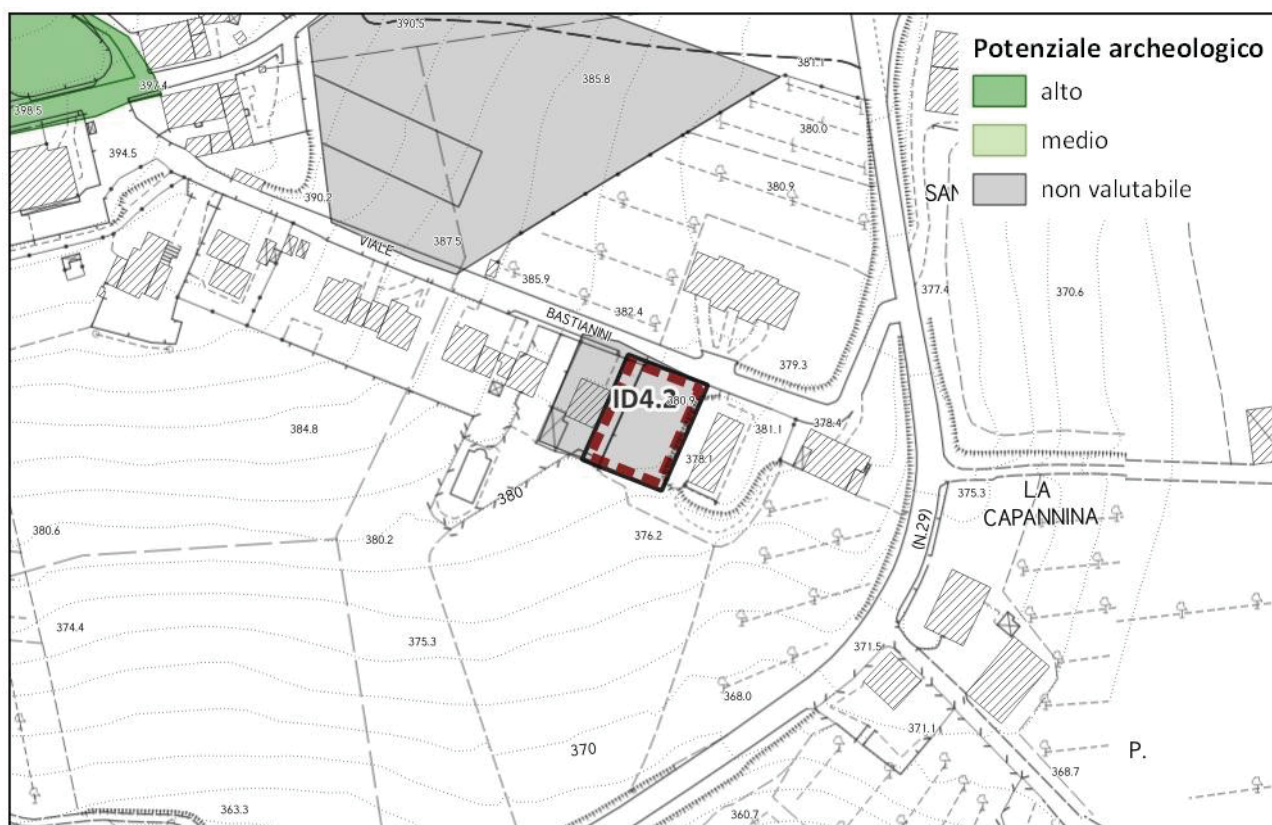
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 af - Area fondiaria per accentramento edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali



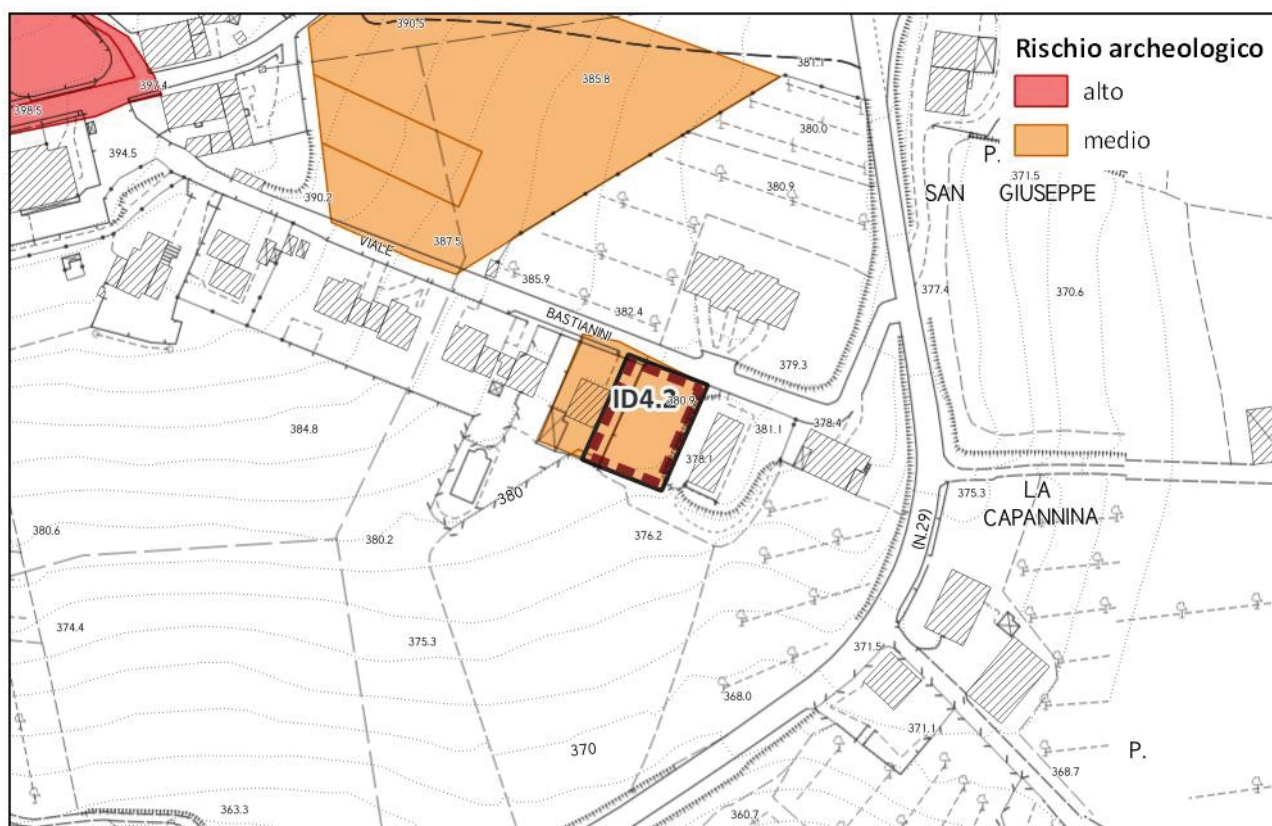
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Monteguidi, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato TR8 che si sviluppa lungo la viabilità. E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 190 mq nell'area indicata come "af", IC pari al 40%, e una altezza massima HF di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" area fondiaria per accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo. E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord-ovest, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto, riproponendo la medesima tipologia edilizia presente lungo Via Bastianini E.. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.
INDICAZIONI PROGETTUALI	L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il fabbricato esistente posto a nord-ovest. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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. 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 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.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

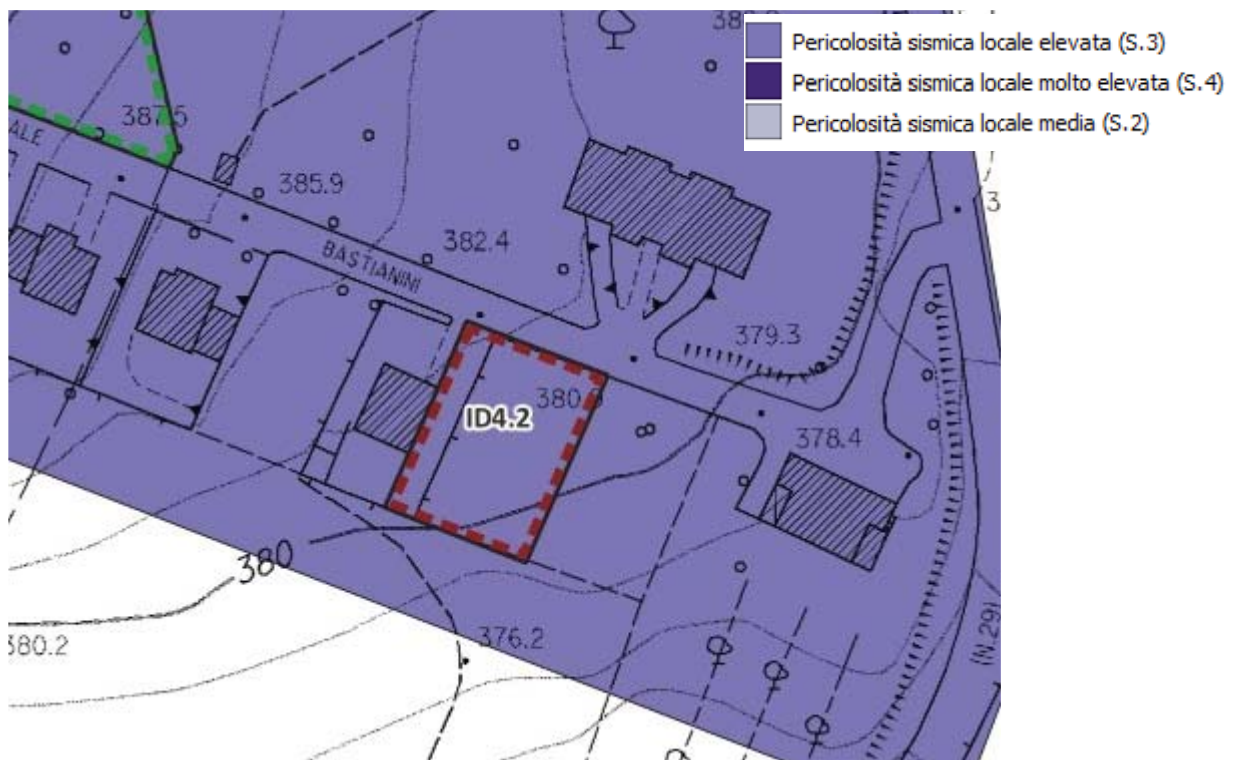
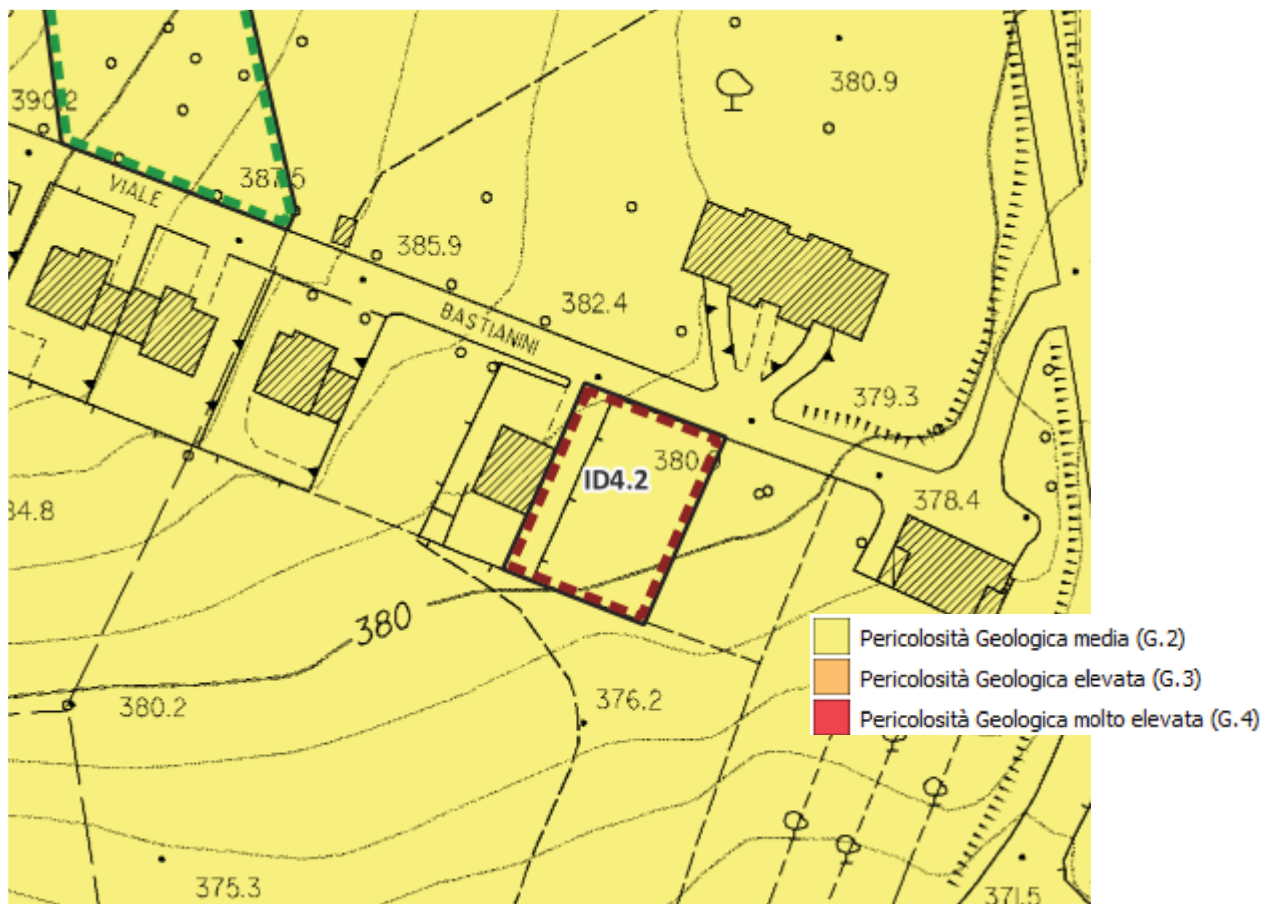
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione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

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il centro storico, in linea con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR.

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

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

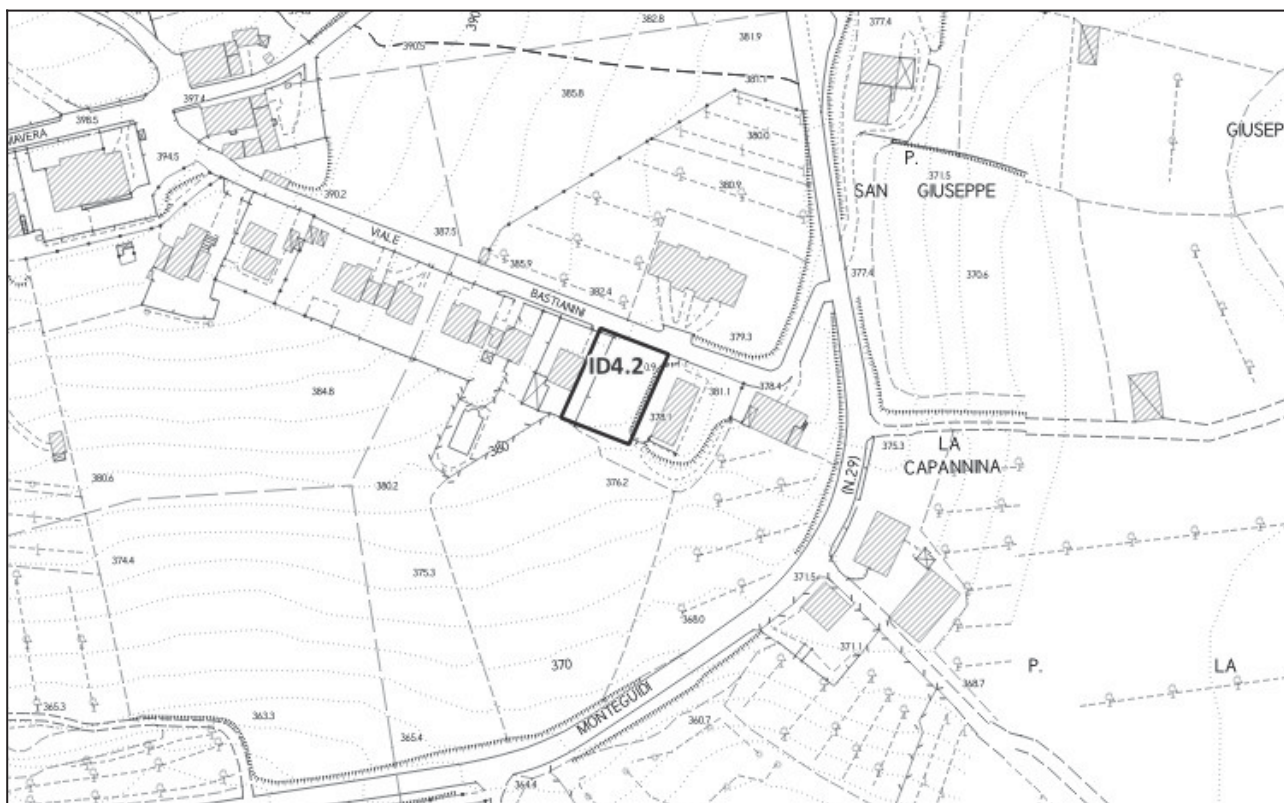


CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

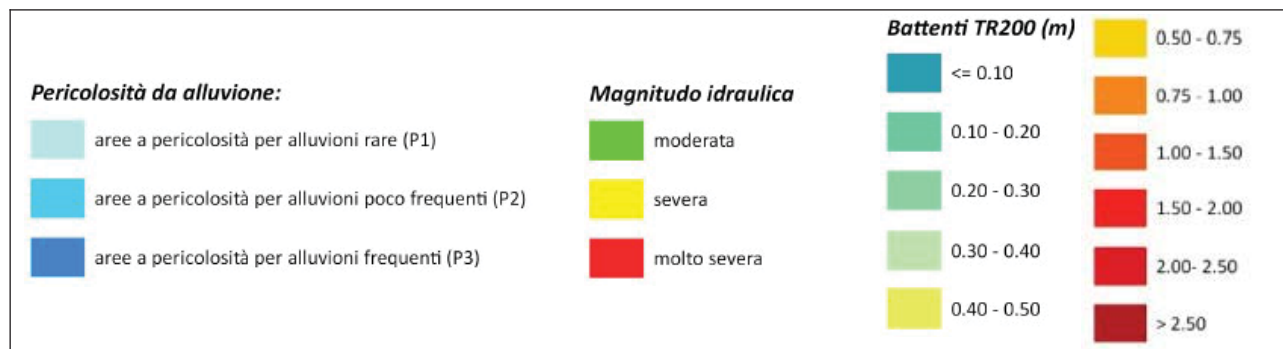
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	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.
ASPETTI SISMICI	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.
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 1:2.000

Legenda



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