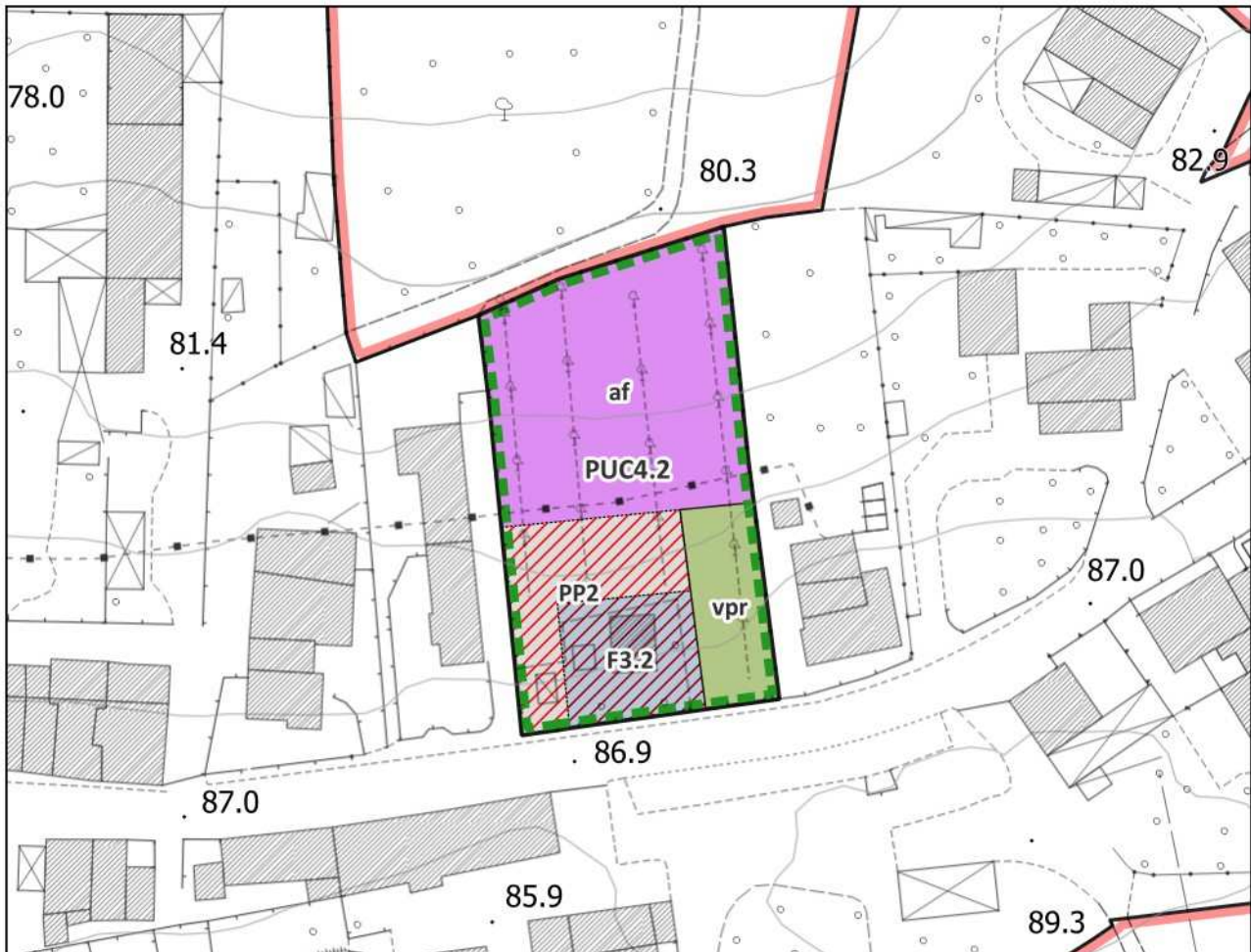




UTOE 1	Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 4.2 Loc. Toiano – Via Cerretana	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.094 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.412 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq minimo
	ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO (F3.2)	300 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI



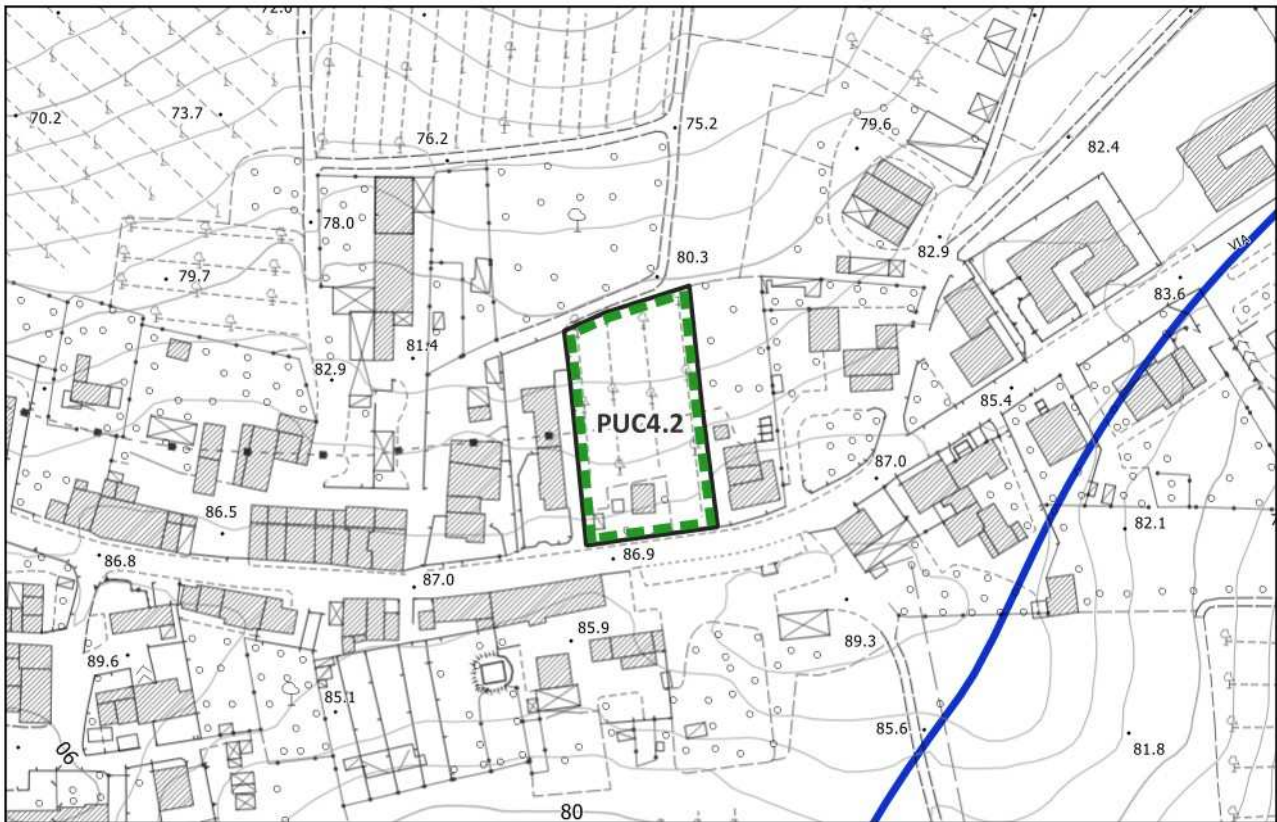
af - Area fondiaria per accentrato nuova edificazione



vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

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. 51.1.2 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare della località Toiano, tramite nuova edificazione e realizzazione di standard pubblici.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Inoltre dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o cessione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- sistemazione dell'area indicata come **F3.2** per un minimo di 300 mq finalizzata al recupero del fabbricato esistente per servizi di interesse pubblico. L'effettiva quantificazione dell'area a funzione pubblica da realizzare e delle opere da attuate sul fabbricato esistente sarà definita in fase di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), dell'area per servizi di interesse pubblico (F3.2) e del verde privato (vpr) è da ritenersi non prescrittivo e

potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

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

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

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario 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.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

PRESCRIZIONI PIT Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2/G3	Pericolosità geologica media per la porzione meridionale del comparto, quella prossima alla viabilità provinciale: aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
PERICOLOSITA' di PAI Distrettuale	P2/P3a	Pericolosità geologica elevata G3 per la limitata porzione settentrionale, di valle, del comparto in oggetto: settore in cui è stata rilevata la presenza di un areale soggetto a soliflusso, potenzialmente instabile, con attribuita pericolosità di PAI Distrettuale P3a. È attribuita inoltre classe G3 ad un areale di frangia fra il settore in soliflusso e la porzione cui sia stata attribuita classe di pericolosità media G.2.
PERICOLOSITA' SISMICA	S3	Pericolosità sismica locale elevata: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F _x) > 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	La realizzazione di nuova edificazione e modificazioni morfologiche che prevedano sbancamenti è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. Si prescrive in specie l'esecuzione di verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Al fine di preservare l'area del comparto dall'evoluzione in retrogressione del fenomeno di soliflusso individuato nella fascia di valle del comparto si prescrive, comunque, la realizzazione di un'opera di presidio, a valle degli edificati che si andranno a realizzare, del tipo paratia di pali. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
ASPETTI SISMICI	In relazione all'aspetto sismico si prescrive specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche, finalizzata alla definizione dell'amplificazione sismica ai sensi delle NTC 2018, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1R/2022 e dalle NTC 2018 par. 6.1.1/6.1.2.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate

SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

CONTESTO IDRAULICO	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione PUC 4.2

