

- Tc.2 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX EDIFICIO COMMERCIALE, A PONTE ALLA NAVETTA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

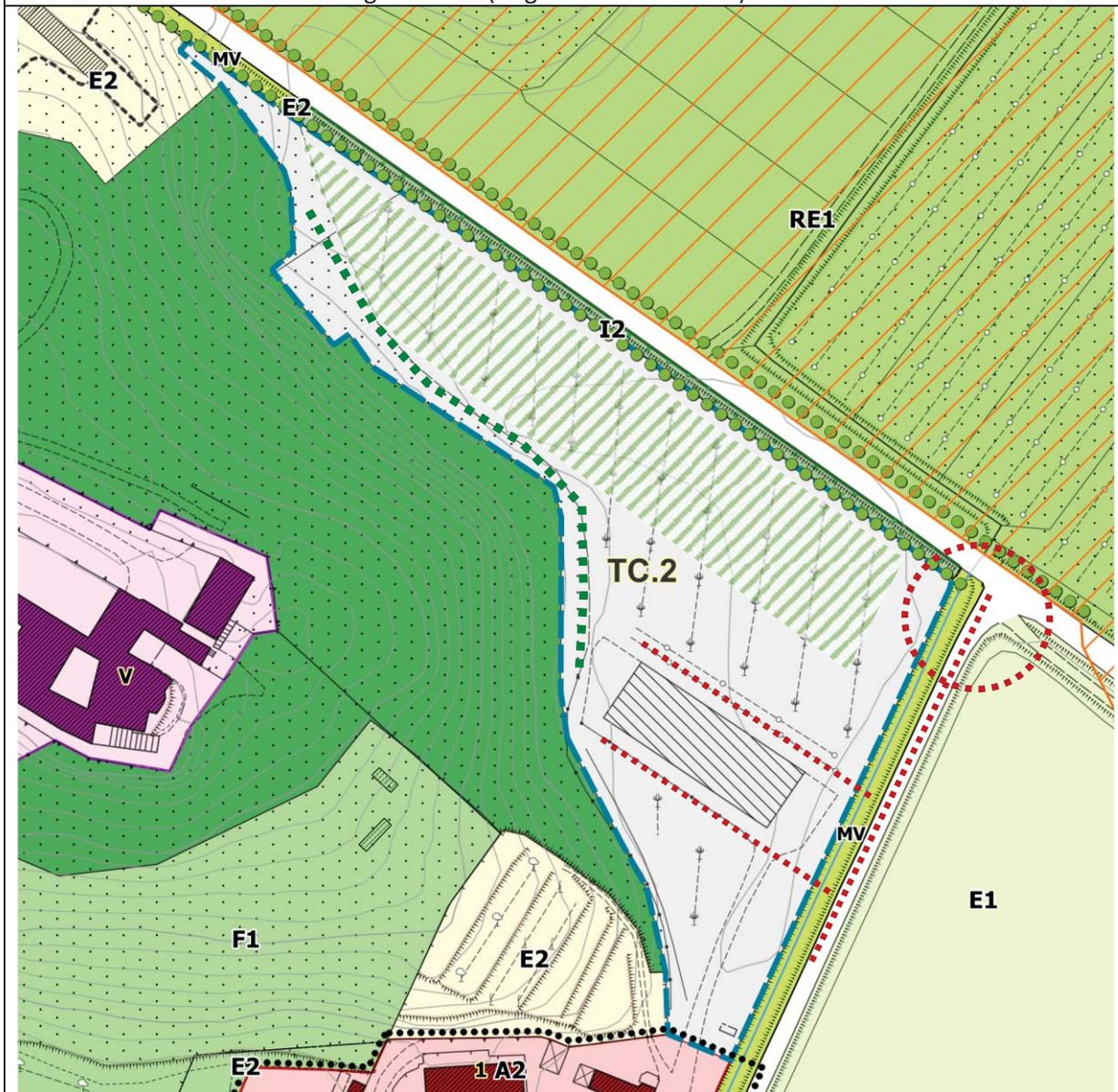
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 4 Mappali: 221, 498, Foglio: 3 - Mappali: 98

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



N.B. Tratteggio Verde: Aree a verde da mantenere e riqualificare

Linea tratteggiata verde: Fasce a verde (boschi) da conservare e recuperare

Cerchio rosso: Nodo di accesso da migliorare (adeguamento funzionale) e riqualificare

Tratteggio rosso: Principali itinerari di accesso e allineamenti di orientamento delle trasformazioni

Cerchio verde: Contesti di riqualificazione architettonica e funzionale

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tc.2
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad) o Sostituzione edilizia (Se)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Viabilità locale (M3) di progetto
 - Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
 - Parcheggi e aree di sosta (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	22.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	19.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	6.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.900
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	0
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	* 3.000
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	1.500
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	0
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal PO (anche in esito alla demolizione degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. Il dimensionamento del PO è dato in ragione di quanto disposto dal PSI (SE di nuova edificazione per complessivi 3.000 mq e SE di recupero per complessivi 1.500 mq).

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio *

(*) Per la suddetta superficie edificabile commerciale al dettaglio è ammessa la realizzazione di una sola media struttura di vendita commerciale, cui possono essere eventualmente aggiunte altre strutture commerciali al dettaglio.

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di un insediamento a destinazione agricola e relativi spazi aperti pertinenziali, in loc. Montecchio lungo la strada Regionale 439, da tempo dismesso e inutilizzato, già oggetto di previgente pianificazione attuativa (Piano di Recupero) ad oggi decaduta, comunque già valutato positivamente sotto il profilo ambientale (VEA e VAS del previgente RU). La previsione, nel riprendere e adeguare quanto già indicato dal previgente RU, concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle

direttive e alle indicazioni per le azioni concernenti le aree e i conseguenti impegni di suolo specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il PO prevede il recupero e la riqualificazione del contesto degradato e abbandonato mediante interventi di totale demolizione dei manufatti esistenti e di successiva ricostruzione con incremento volumetrico (ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento a destinazione mista commerciale / direzionale, comunque condizionati alla complessiva realizzazione di interventi ed opere di corretto inserimento ambientale e paesaggistico e di complessivo riordino degli spazi aperti interessati, anche in forma complementare alla realizzazione di standard urbanistici e spazi pubblici commisurati alle nuove funzioni da insediare.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità di impianto e organizzazione dei nuovi insediamenti, anche comprendenti la risoluzione del nodo di accesso alla strada Regionale (localizzazioni ed itinerari indicativamente riportati con il tratteggio rosso), procedendo al prioritario recupero e/o adeguamento di quelle esistenti, nonché di integrazione e adeguamento delle relative dotazioni infrastrutturali e di rete.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta da dislocare in adiacenza alla nuova viabilità di impianto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione) è comunque subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria e con particolare riferimento ai margini della strada Regionale (aree indicativamente tratteggiate in verde) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.
- Ai fini del corretto inserimento paesaggistico è da preferire la realizzazione di un unico involucro edilizio definito da forme regolari e compiute preferibilmente articolato con volumi semplici e puri.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche o pertinenziali.
- Salvaguardia e mantenimento del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione (posta in continuità al bosco di Montecchio – indicato sommariamente con una linea di margine tratteggiata verde), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico (tratteggio verde).

E' in ogni caso da escludere la realizzazione di nuovi edifici e manufatti e parcheggi nelle aree

classificate a pericolosità idraulica P2.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	SI. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

L'attuazione della previsione, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione), deve rispettare gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Gli interventi devono prevedere la realizzazione, all'interno della previsione e con particolare riferimento ai margini della strada Regionale, di ampie fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.

Le fasce a verde di ambientazione sono funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica e alla separazione dalle aree della rete ecologica comunale (RE1).

Ai fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è di norma prevista la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche o pertinenziali.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, delle scoline campestri e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione (posta in continuità al bosco di Montecchio), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA e devono in ogni caso essere realizzate esclusivamente in materiali drenanti, con una percentuale di copertura arborea e arbustiva adeguata e tale da preservare habitat e specie tutelate. Gli interventi di piantumazione della previsione devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

Ai margini della strada provinciale della Valdnievole, devono essere inseriti siepi e alberature di alto fusto (fasce tampone) atte ad assicurare la continuità ecologica con il limitrofo Sito Natura 2000, tali da mitigare le attività da insediare. A tal fine, devono essere impiegate specie autoctone regionali, secondo quanto previsto all'art. 80 della LR 30/2015.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12, comma 12.3 delle disposizioni di cui all'Allegato 8b del PIT/PPR.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del PSI e revisione del PO della pericolosità sismica

Pericolosità geologica	G2 - media G3 - elevata limitatamente sottili fasce lungo il confine ovest di raccordo con parte collinare.
Pericolosità idraulica (*)	I4-Molto Elevata/I3-Elevata (PSI) P3- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo severa P2- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata Scenario di rischio: magnitudo severa nella parte bassa del comparto.

	battenti TR200 0.50-1 m franco di sicurezza:0.40m L'edificio esistente risulta in sicurezza idraulica (* lo scenario di dettaglio è riportato, nella scheda corrispondente, al par.2.1 della Relazione di fattibilità geologico-tecnica QG.0
Pericolosità idraulica	I4-Molto Elevata/I3-Elevata (PSI) P3- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo severa P2- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata Scenario di rischio: magnitudo severa nella parte bassa del comparto. battenti TR200 0.50-1 m franco di sicurezza:0.40m L'edificio esistente risulta in sicurezza idraulica
Pericolosità sismica	S3 elevata: fattore di amplificazione FA0105>1.4
Vulnerabilità idrogeologica	Bassa (2 del PTCP) Media (3A e 3B del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

SI - Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. lungo il confine SE del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell'art. 3 della L.R 41/2018.

Identificativi del reticolo: Senza nome - ID: 88981 ID RETLR79: BV20181

Genio Civile Valdarno Inferiore

Condizioni di fattibilità

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico – tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: *	
Per gli aspetti geologici	L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche commisurate alla tipologia e volumetria degli edifici da attuarsi a livello edificatorio, in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R e relative linee guida di attuazione dell'art.5 e al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area con particolare attenzione alla porzione posta al piede del versante. Tale problematica dovrà essere valutata in sede di PA.
Per gli aspetti idraulici	In considerazione del rischio idraulico si prescrive di mantenere la posizione dell'edificio nelle aree prive di battente (P1 del PGRA). Si deve fare riferimento all'Art. 12 LR41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I parcheggi e la viabilità sono realizzabili nel rispetto delle condizioni previste rispettivamente all'Art.13, comma 2 4 lett. b) e all'Art.13, comma1 e comma 2 della LR 41/2018 e Art.16 comma 4 per le aree esterne al lotto mediante, sopraelevazione, con le opere di riduzione del rischio di cui all'Art. 8, comma 1, che riducano gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo una classe di magnitudo moderata, oltre alle opere di sopraelevazione e senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. L'adeguamento e ampliamento delle infrastrutture esistenti e relative pertinenze è perseguito in attuazione all'Art.13 comma 3 della LR 41/2018. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di

	<p>dettaglio, da redigere in fase di PA, che descriva gli eventuali interventi di compensazione idraulica adottati e gli accorgimenti tecnico-costruttivi da attuare per il raggiungimento del livello di rischio R2, documentando il non aumento del rischio nelle aree circostanti, come da indicazioni contenute nell'elaborato QG.0.</p> <p>Si evidenzia come unico ricettore di zona la presenza del reticolo di gestione regionale ID: 88981 ID RETLR79: BV20181lungo il confine SE del lotto.</p>
Per gli aspetti sismici	<p>In fase di progettazione esecutiva la valutazione dell'azione sismica (NTC, par.3.2) deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL) in conformità con le NTC 2018, par. 3.2.2 e par 7.11.3, da condurre nei seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe di indagine 3 e 4, come individuato da regolamento di attuazione dell'art. 181 della LR n.65/2014
Per gli aspetti idrogeologici	<p>Livello di rischio basso. La trasformazione è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, ma è richiesta una verifica a livello locale della vulnerabilità idrogeologica</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>Al fine del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni riportate nella Relazione generale di fattibilità geologico tecnica (Elaborato QG.0).</p>
<p>(*) In sede di presentazione dello strumento attuativo è consentito effettuare valutazioni di dettaglio in merito alle condizioni di rischio idraulico locale, previo approfondimento del quadro conoscitivo.</p>	