

- Uc.2 RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO, INTERNO A VIA-DEL TIGLIO IN SARDINA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

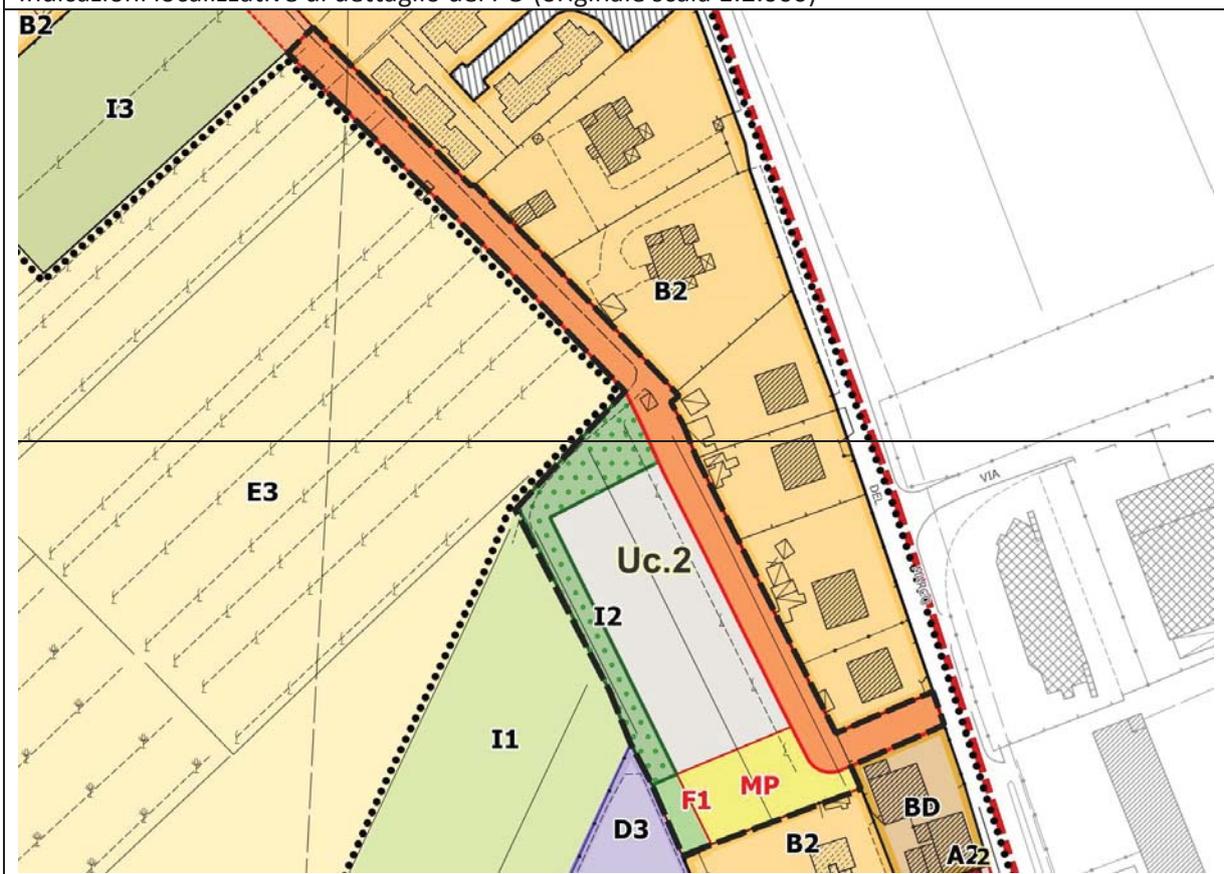
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 2 – Mappali: 5 (parte), 12, 82, 162 (parte)

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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.2
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Viabilità locale (M3) di progetto
 - Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
 - Verde pubblico (F1)
 - Parcheggio (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	7.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	4.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	1.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	2.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	700
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	100
- 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)	1.200
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
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°)	12
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

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

Si tratta di una limitata porzione di aree e spazi aperti inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, posti a contatto gli insediamenti residenziali di Sardina, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sfrangiati e non conclusi, anche in rapporto all'organizzazione della rete viaria di servizio e delle relative opere di urbanizzazione primaria. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione di una nuova viabilità di servizio (anche da ricavarsi mediante adeguamento e ampliamento di quella esistente e da realizzate in raccordo con quella esistente) di dotazione e qualificazione degli insediamenti. Il disegno del margine urbano si completa con la realizzazione di una cintura verde di corredo e ambientazione dell'insediamento finalizzata a qualificare i contatti tra territorio urbanizzato e conterminare territorio rurale e di un parcheggio pubblico corredato di aree a verde a servizio degli insediamenti esistenti.

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 completamento ed adeguamento della viabilità e delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti, comprensiva della risoluzione degli eventuali nodi di intersezione e raccordo con gli itinerari già esistenti (via Marco Polo).

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 continuità con la viabilità da adeguare (interna a via Marco Polo).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), ai margini dell'insediamento, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione del margine urbano a contatto con il contermino territorio rurale, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica, la cui indicazione localizzativa risulta prescrittiva fatti salvi eventuali approfondimenti di indagine idrogeologica da redigersi in sede attuativa;
- Salvaguardia e mantenimento della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione, da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

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	NO

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

Il Progetto Unitario Convenzionato deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA. Le aree dei varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, in quanto posti in stretta relazione con le contermini aree agricole del territorio rurale. Gli interventi di piantumazione devono essere costituiti da filari alberati e siepi lineari di qualificazione e definizione del margine urbano. Gli interventi e le opere attuative della previsione devono garantire il mantenimento delle scoline campestri, funzionali al drenaggio dei terreni agricoli contermini, e della vegetazione di alto fusto, presenti sul confine della previsione. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA. Gli interventi di piantumazione, nelle aree F1, I2, Mp e I2, 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.

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

- Nessuna

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
Pericolosità idraulica (*)	P1 – bassa P2–media in un piccolo tratto della viabilità pubblica di previsione (*) lo scenario di dettaglio è riportato, nella scheda corrispondente, al par.2.1 della Relazione di fattibilità geologico-tecnica QG.0
Pericolosità sismica	S2* -media
Vulnerabilità idrogeologica	Media (3A del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

Nessuna

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 dei processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	La nuova viabilità può essere realizzata nel rispetto delle condizioni previste all'Art. 13, comma 2 della LR 41/2018. Il PUC deve comunque prevedere gli interventi per il controllo e la regimazione delle acque meteoriche e di gestione nei recapiti del reticolo idrografico superficiale (interni o esterni alla previsione).
Per gli aspetti sismici	Per le nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R. Le indagini devono inoltre tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare la possibile insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione o l'attività è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, si richiede comunque una verifica a livello locale della vulnerabilità idrogeologica.
Ulteriori prescrizioni	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).