

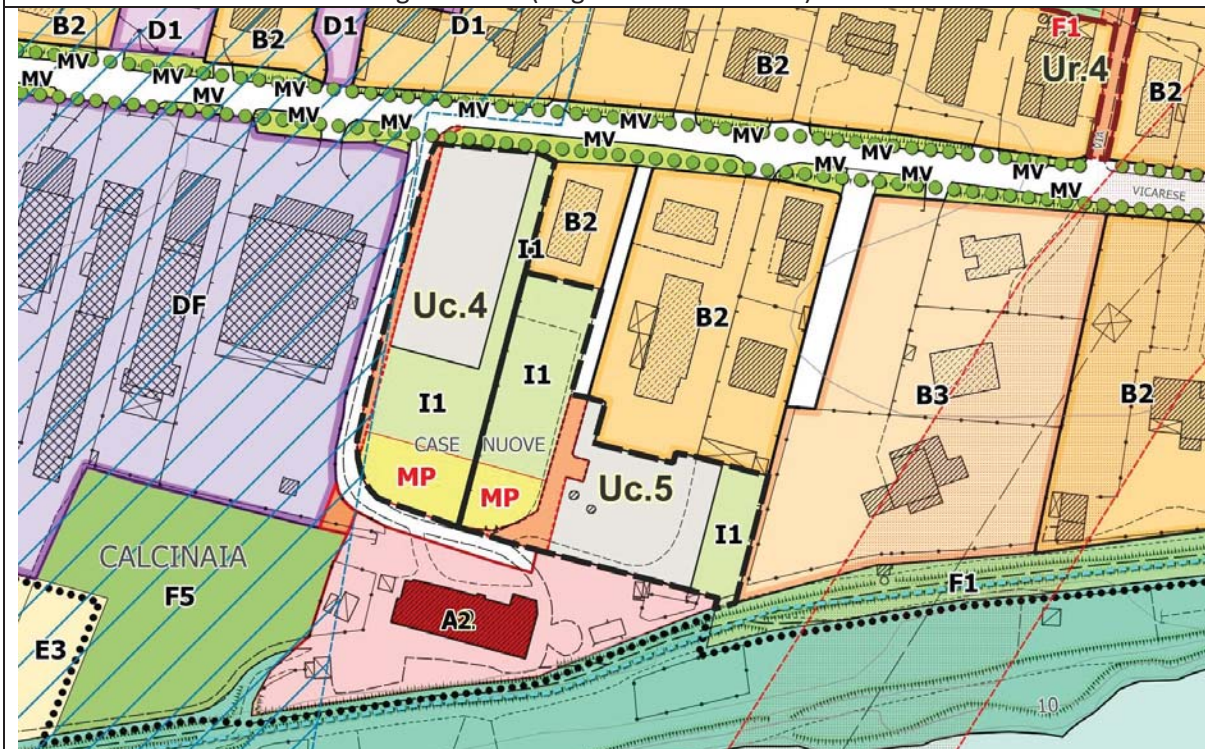
- **Uc.5** RICUCITURA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, VIA VICARESE (EST) IN CALCINAIA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 4 - Mappali 122, 675, 677 (parte), 680, 682

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.5
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e 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
 - Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.800
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	1.200
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	800
- 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)	600
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°)	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40

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 un'area degradata e abbandonata (già utilizzata quale piazzale per depositi all'aperto), interna al territorio urbanizzato, disarticolata in più lotti in funzione della presenza di una viabilità interna di servizio, posta all'interno dell'insediamento residenziale di Calcinaia lungo via Provinciale Vicarese, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sostanzialmente definiti e conclusi, anche in ragione della dislocazione lungo strada (insediamento

lineare) che assicura la dotazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, già realizzate. La previsione, oltre alla eliminazione dei fattori di dequalificazione determinati dall'abbandono della precedente attività (con conseguente rimozione dei manufatti e pulizia dei piazzali), concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento del tessuto urbano, nonché al miglioramento degli elementi di accessibilità viaria e alla contestuale realizzazione e cessione di aree destinate alla complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici, con specifico riferimento ai parcheggi e alle aree di sosta, in questo contesto carenti.

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 eventuali opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di adeguamento tecnico, funzionale e prestazionale della viabilità di servizio interna agli insediamenti.

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 attestamento alla viabilità di servizio agli insediamenti.

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) di un'area a verde privato anche funzionale alla corretta gestione dei fattori di fragilità idraulica, la cui indicazione localizzativa risulta prescrittiva, fatti salvi eventuali approfondimenti di indagine idrogeologica da redigersi in sede attuativa.

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 a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto" della Regione Toscana. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili. In conformità con il Piano di Tutela delle Acque e in ragione dell'accertata criticità in relazione alla gestione della risorsa idrica, indicate dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), l'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione degli interventi di integrazione e adeguamento della rete di

approvvigionamento acquedottistico e della rete di smaltimento delle acque reflue, da concordare in via preventiva con il soggetto gestore.
Ai fini del rispetto delle prescrizioni e condizioni di fattibilità, non è ammessa la realizzazione o l'installazione di manufatti nelle aree individuate ai fini della compensazione idraulica.

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 (*)	I3-Elevata /I4 -Molto Elevata (PSI) P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata. P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: - battenti Tr200 area edificabile :0.25-0.40m - battenti Tr200 area edificabile a SE: :0.10-0.20m - franco: 0.20m "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 (*) 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" (

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

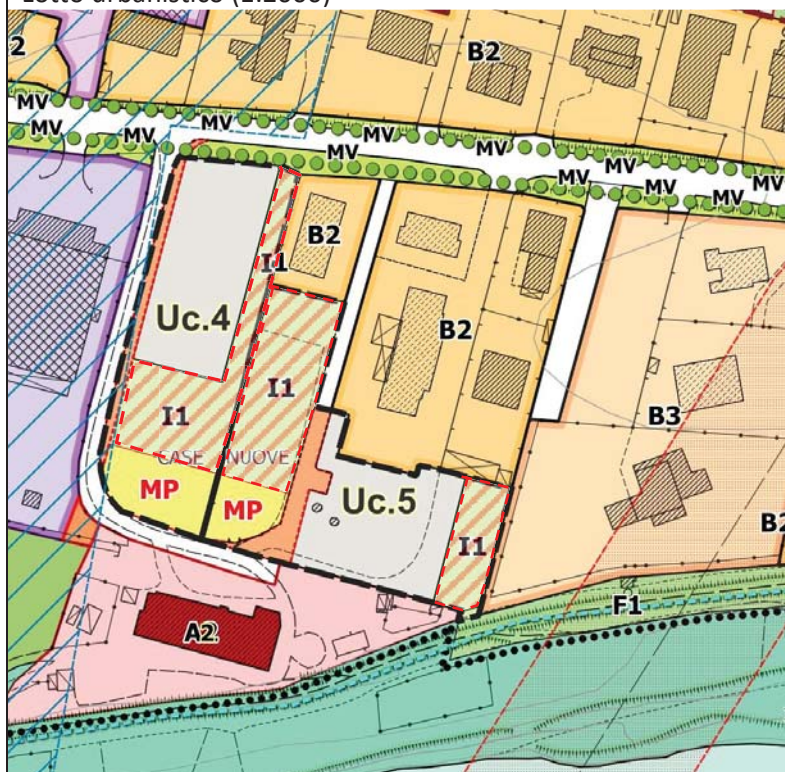
Identificativo reticolo: GID: 88388 - NOME: FIUME ARNO - IDRETLR79 : BV7781

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	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art..11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree.

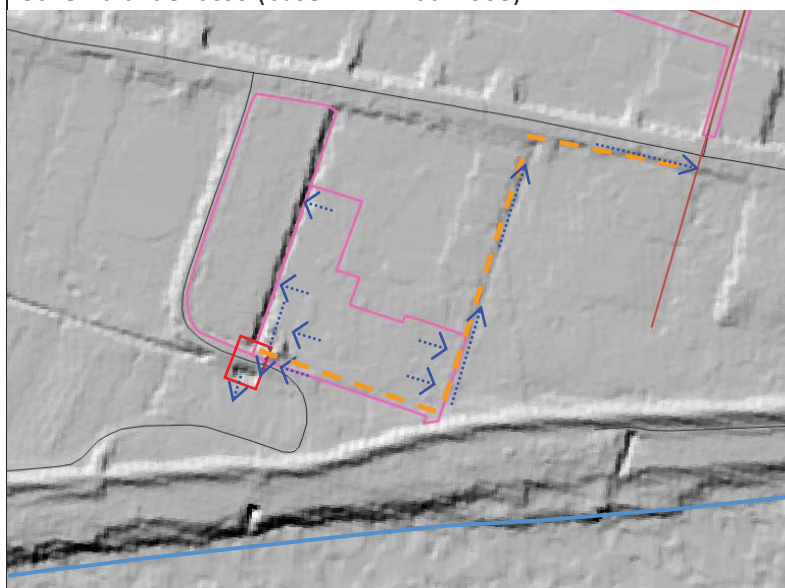
	Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio e la viabilità possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste rispettivamente all'Art.13, comma 2 4 lett. b) e all'Art.13, comma 2 e comma 3 della LR41/2018. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art.14 LR 41/2018. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al PUC che descriva gli 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 nello schema riportato di seguito. L'attuazione dell'intervento, che preveda una diversa distribuzione delle previsioni, anche parziali, all'interno del lotto urbanistico di riferimento, è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al PUC, in conformità agli Art.11 e Art.13 della LR 41/2018, 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.
Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica	
La messa in sicurezza degli edifici è possibile rialzando le quote di calpestio oltre la quota del battente e del franco di sicurezza previsto di 0.2 m (magnitudo moderata) Ipotizzando cautelativamente la superficie edificabile massima di 600mq, considerando un battente cautelativo di 0.3m, i volumi di acqua di esodo spostati risultano di circa 180mc. Tali volumi possono essere compensati nelle aree verdi previste nel lotto. Nello schema riportato di seguito sono indicate le aree deputate per gli interventi di messa in sicurezza e compensazione idraulica per una superficie di circa 1200mq, in grado di contenere, con livellamenti minimi (inferiore a 20cm) e senza intercettare livelli di falda superficiale, i volumi in compensazione delle aree edificate e delle aree a parcheggio e viabilità, al fine del non aggravio di rischio in altre aree. Le aree a parcheggio sul lato sud-est, in area con magnitudo moderata presentano battenti da considerarsi al limite con un grado di rischio medio R2. Il modello del terreno DTM indica una linea di scolo che, previe opere di verifica e sistemazione, può convogliare e far defluire le acque verso il ricettore di zona. In particolare si evidenzia la presenza di un canale di scolo lungo il confine con il lotto Uc.4, che rappresenta una linea di deflusso per entrambi i lotti (previa verifica ed adeguamento della sezione). Il ricettore di zona più vicino è rappresentato dalla fognatura sul lato est che attraversa la Via Vicarese. L'implementazione della linea di drenaggio delle acque meteoriche di collegamento al ricettore, dovrà affiancare gli interventi prescritti per l'implementazione della rete fognaria. Schemi di deflusso e collegamento con il ricettore andranno dettagliati a livello di PUC.	

Lotto urbanistico (1:2000)



Aree destinate alla compensazione idraulica dei volumi di esodo spostati dall'edificato e alla realizzazione di opere atte a garantire il deflusso verso il ricettore di zona

Schema di deflusso (base DTM-Lidar2008)



Linee di deflusso in uscita dal lotto



Ricettore di zona (rete fognatura)



Infrastruttura idrica da realizzare



Collettore esistente verso Arno



Reticolo di gestione LR n.79/2012
IDRETL79_BV7781 (Fiume Arno)



Assi stradali



Lotto urbanistico



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).
(*) 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.	