

- Uc.6 RICUCITURA INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PARCO URBANO, VIA CASE BIANCHE IN OLTRARNO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

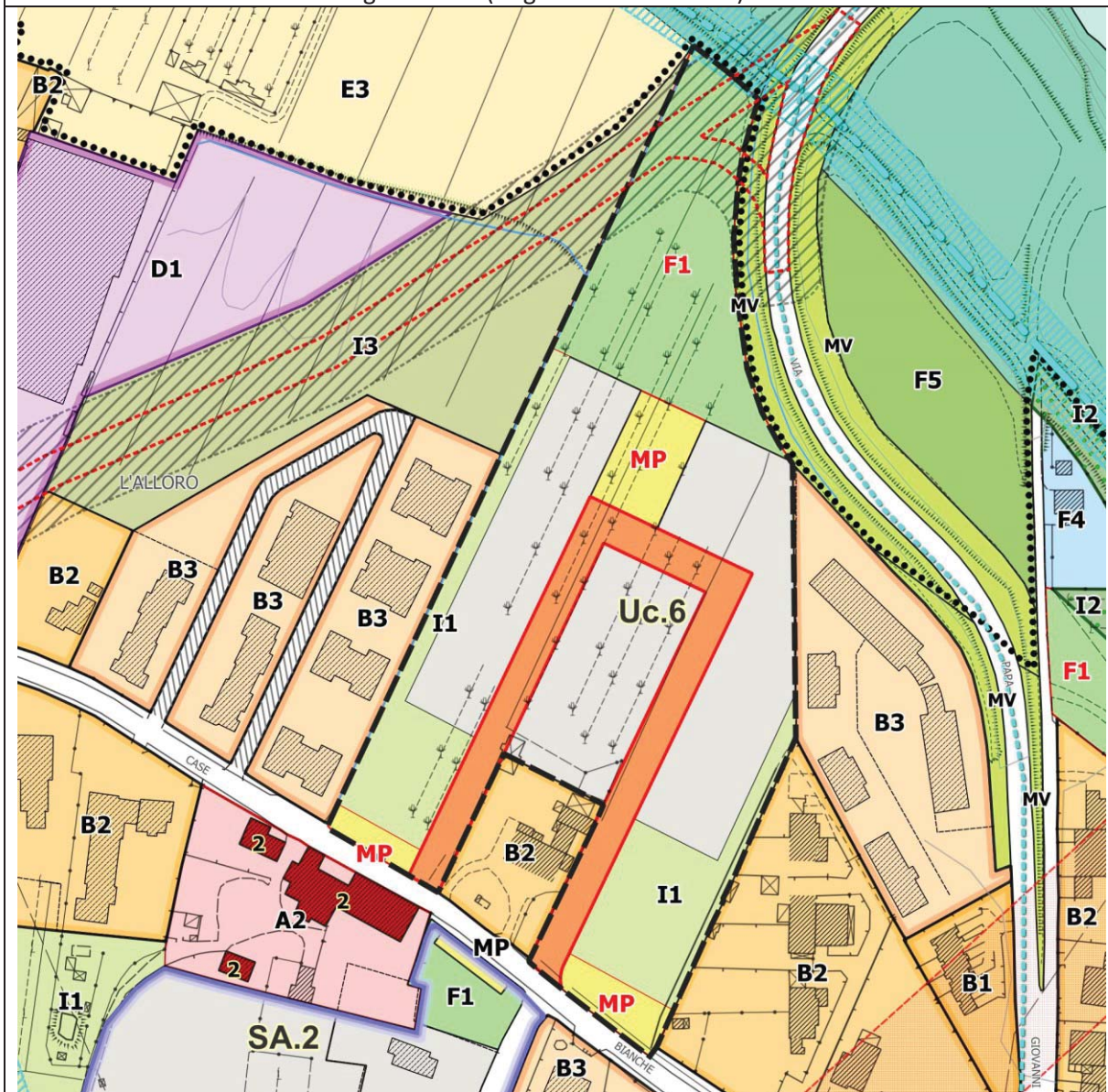
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 16 – Mappali: 33, 41, 42, 617

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.6
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto
- Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	20.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	14.600
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	4.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	6.200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.600
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	3.000
- 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)	2.400
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°)	24
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 un'ampia porzione di aree e spazi aperti inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, interposti tra gli insediamenti residenziali dislocati lungo via Case Bianche in Oltrarno e le strutture arginali dell'Arno, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sfrangiati e non conclusi e carenti degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria di servizio. 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 della viabilità di servizio (in raccordo con quella esistente) e degli spazi pubblici (in incremento degli standard urbanistici di quartiere) di dotazione e qualificazione degli insediamenti, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta (a dislocare lungo via Case Bianche) e un'ampia area a verde da interporre quale elemento e spazio aperto attrezzato di filtro tra i nuovi insediamenti e l'argine inerbito. L'insieme degli spazi pubblici previsto è inoltre finalizzata a realizzazione una cintura verde di corredo e ambientazione volta a qualificare paesaggisticamente i contatti tra territorio urbanizzato e contermina fascia fluviale dell'Arno (parco urbano). Il margine settentrionale dell'area a verde, da lasciare sgombro di strutture e manufatti (quale corridoio infrastrutturale), è inoltre funzionale alla potenziale realizzazione della nuova viabilità di raccordo tra il ponte sull'Arno e la nuova viabilità provinciale prevista in by-pass della frazione di Oltrarno anche in adeguamento di via Maremmana.

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 necessari e funzionali alla realizzazione di una nuova viabilità di servizio interna agli insediamenti e di accesso al verde attrezzato (parco urbano), corredata di percorsi ciclo - pedonali.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti e agli spazi pubblici previsti (parcheggi e verde attrezzato).

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 e lungo via Case Bianche.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde pubblico attrezzato (parco urbano), debitamente corredate delle urbanizzazioni primarie, delle dotazioni infrastrutturali, dei servizi di rete, degli arredi e degli elementi di corredo e qualificazione vegetazionale.
- 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.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini della viabilità e dei parcheggi di progetto) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.
- Mantenimento di una fascia a verde completamente priva di strutture e manufatti nelle aree potenzialmente riservate alla realizzazione della nuova viabilità di by-pass della frazione di Oltrarno.

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 Piano Attuativo 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 ed ambientale, in quanto poste in stretta relazione con le contermini aree a verde pubblico (F1), aree finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e collegate con la rete ecologica comunale.

Nelle aree dei varchi inedificati e cinture di ambientazione gli interventi di piantumazione devono essere costituiti da filari alberati e siepi lineari.

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.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp, I1 e F1, 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 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 :0.15-0.25m -franco:0.20m (*) 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 parte edificabile a SW) (3B del PTCP parte NE del comparto)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

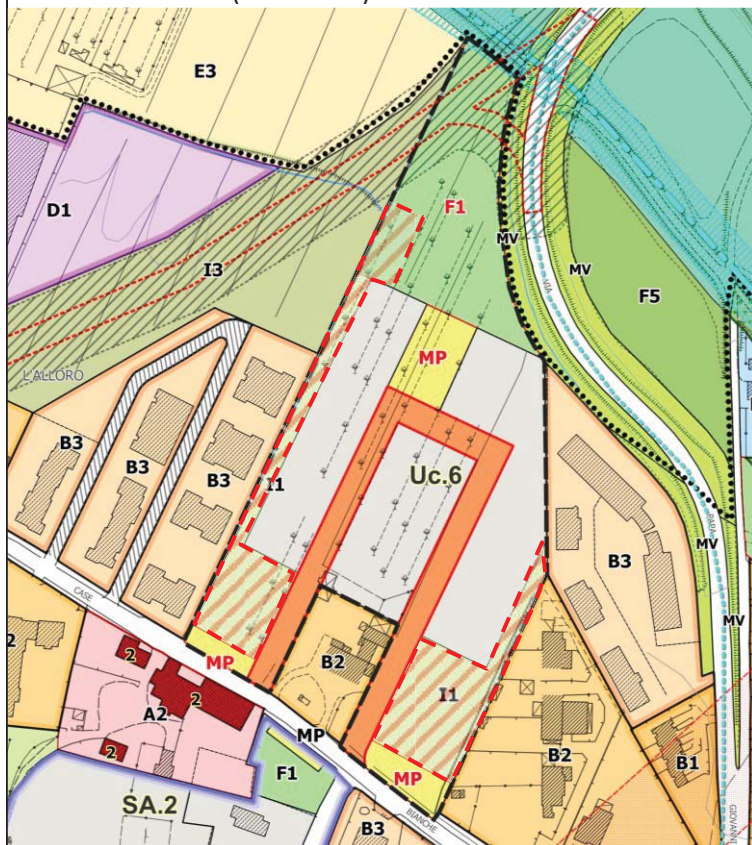
Nessuna

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	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art.11 comma 1 lett. b) e 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 comma3 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.

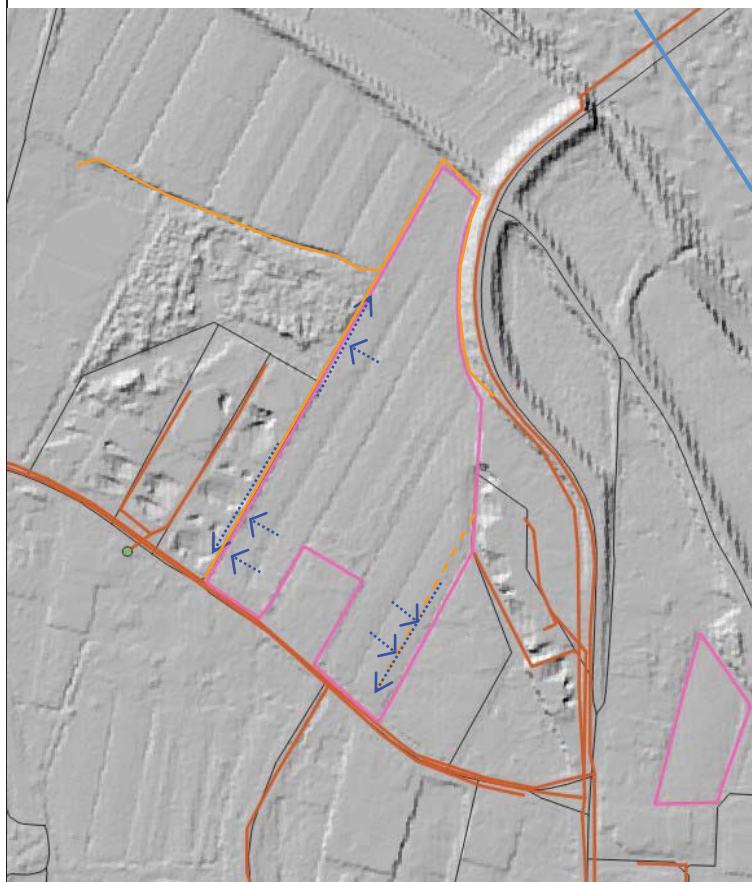
	L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al PUC che descriva gli interventi di compensazione idraulica adottati e gli accorgimenti tecnico-costruttivi da attuare per il raggiungimento del livello di rischio R2, documentando il non aumento del rischio nelle aree circostanti, come da indicazioni contenute negli schemi riportati 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 2400mq, considerando un battente cautelativo di 0.2m, i volumi di acqua di esodo spostati risultano di circa 480mc. Tali volumi possono essere compensati nelle aree verdi previste nel lotto (I1). Nello schema di seguito riportato sono indicate le aree deputate per gli interventi di opere di deflusso/messa in sicurezza e compensazione idraulica per una superficie di circa 4000mq, in grado di contenere, con livellamenti minimi e senza intercettare livelli di falda superficiale, i volumi in compensazione delle aree edificate, al fine del non aggravio di rischio in altre aree. Le aree a parcheggio sul lato sud, presentano battenti da considerarsi compatibili con un grado di rischio medio R2. Il modello del terreno DTM indica la presenza di tratti di reticolo di gestione (LR 79/2012) e tratti di collettore fognario che costituiscono i ricettori di zona lungo i confini del lotto, verso cui confluire il deflusso, previa verifica delle sezioni ed eventuali opere di adeguamento. Si evidenzia la mancanza di linea di scolo sul lato SE del lotto, in grado di garantire il deflusso in uscita, verso il ricettore presente lungo Via delle Case Bianche. Schemi di deflusso e collegamento con i ricettori andranno dettagliati a livello di PUC.	

Lotto urbanistico (fuori scala)



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 comparto



Infrastruttura idrica o linea di deflusso da realizzare



Ricettore di zona (rete fognatura)



Ricettore di zona IDRETL79_BV7822-BV7823-BV7887 (altro reticolo)



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 medio-alto la trasformazione o l'attività é subordinata alle condizioni derivanti da una valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica, e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche della trasformazione o attività.
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.	