

- **Uc.7** COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E SPAZI PUBBLICI, IN OLTRANO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

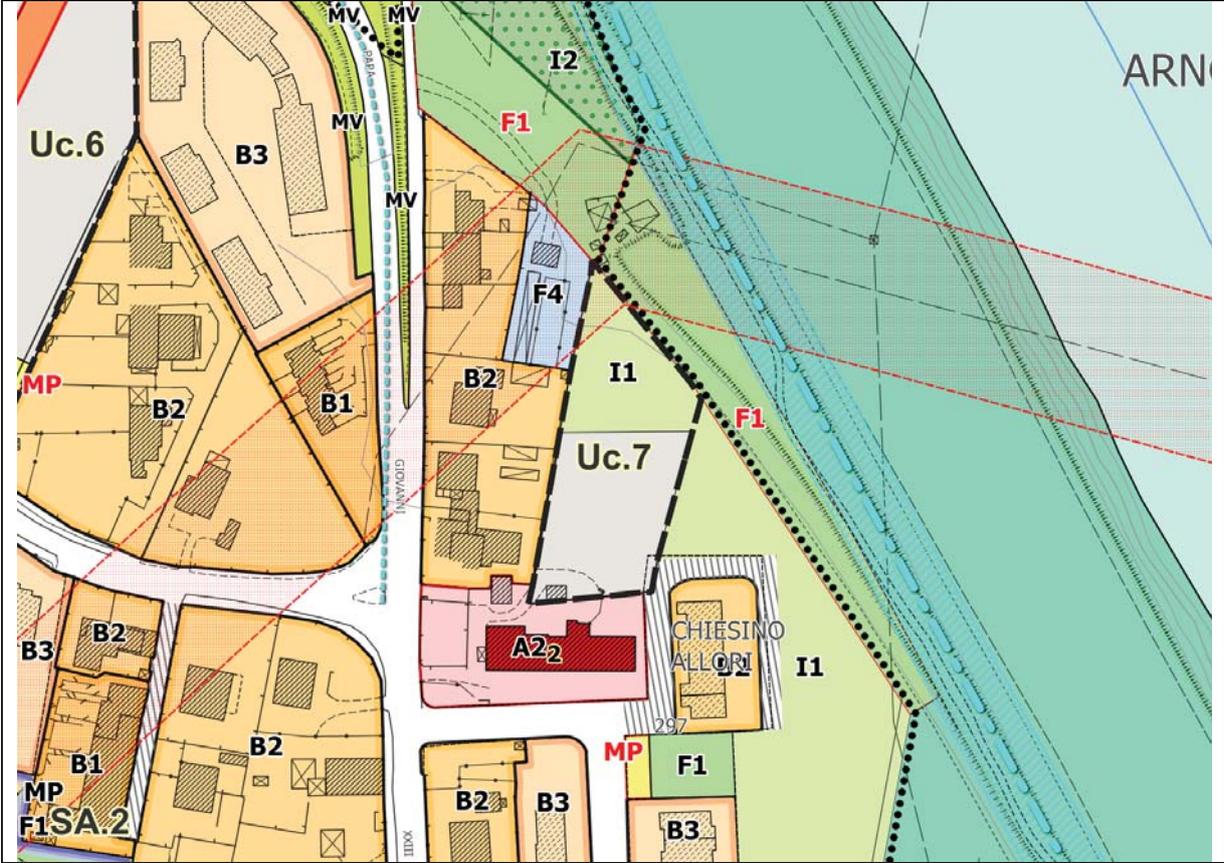
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto A



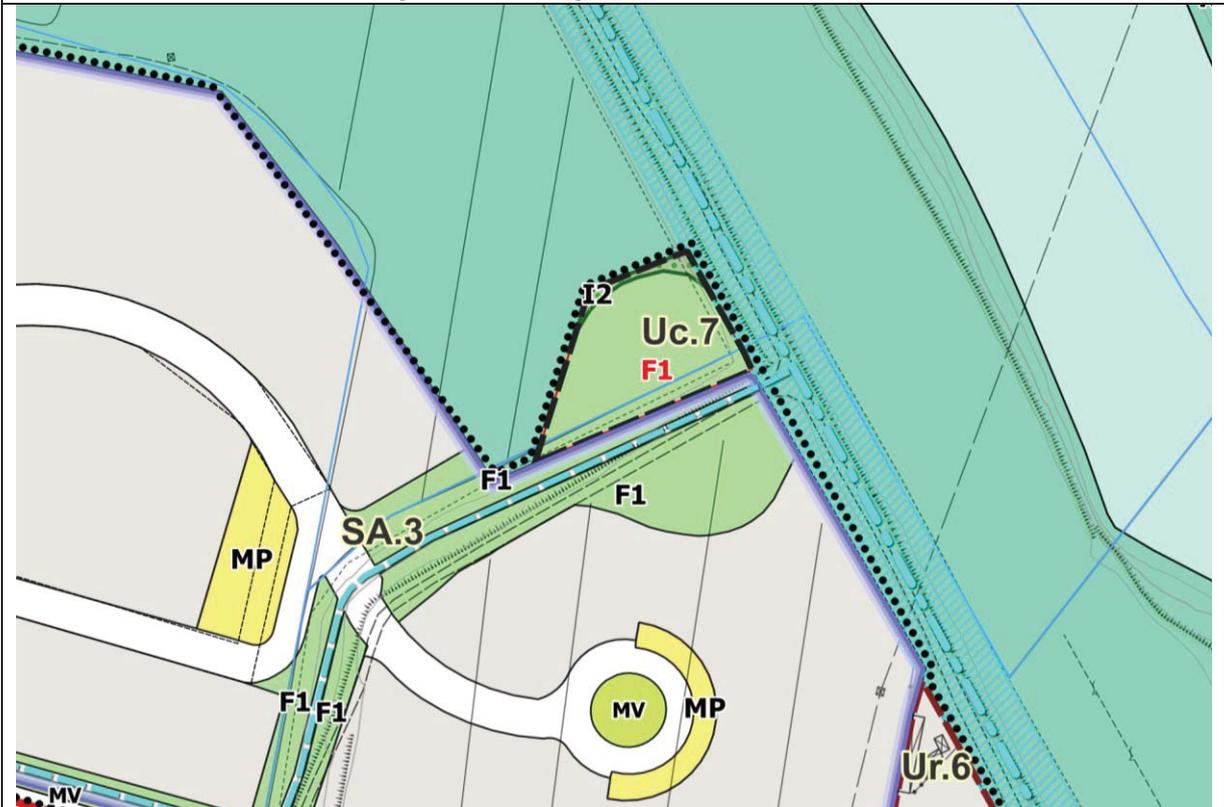
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto B



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 11 – Mappali: 83, 116

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.7
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

Tenendo a riferimento i lotti urbanistici interessati, la previsione deve essere articolata nel PdC n:
--

Lotto A:

- | |
|---|
| - Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto |
| - Verde privato (I1) |

Lotto B:

- | |
|--|
| - Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto |
|--|

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq). Lotti A + B	4.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto A	2.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto B	1.700
- 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). Lotto B	1.700
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	0
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.700
- 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)	260
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°)	2
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	70

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 due lotti di terreno inedificati e inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, posti in loc. Oltrarno, uno in adiacenza ad insediamenti residenziali esistenti (Lotto A – via dei Salici) e l'altro in adiacenza ad aree già oggetto di pianificazione attuativa (Lotto B – via dell'Olmo), già oggetto di specifiche varianti urbanistiche nel previgente RU. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, mediante interventi di nuova edificazione (Lotto A) finalizzati a definire il margine urbano a contatto con le esistenti aree a verde pubblico di corredo delle strutture arginali dell'Arno, con la contestuale cessione gratuita al comune delle aree destinate dallo stesso PO a verde pubblico attrezzato (lotto B) che concorrono a completare ed integrare le contermini aree a verde pubblico attrezzato già oggetto di pianificazione attuativa (previsione SA.3).

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 al completamento della eventuale viabilità di servizio interna agli insediamenti.
- 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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde pubblico attrezzato (Lotto B).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento di un'area a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituita da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento (Lotto A), anche funzionale alla corretta gestione dei fattori di fragilità idraulica.

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), del lotto A, 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, di qualificazione e definizione del margine urbano, devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto. Le aree a verde pubblico (F1), del lotto B, costituiscono aree finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e sono strettamente collegate con la rete ecologica comunale. 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 (*)	I4 -Molto Elevata / I3-Elevata (PSI) P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: -battenti Tr200 area edificabile: 0.15-0.35m -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 (classe 3B da PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

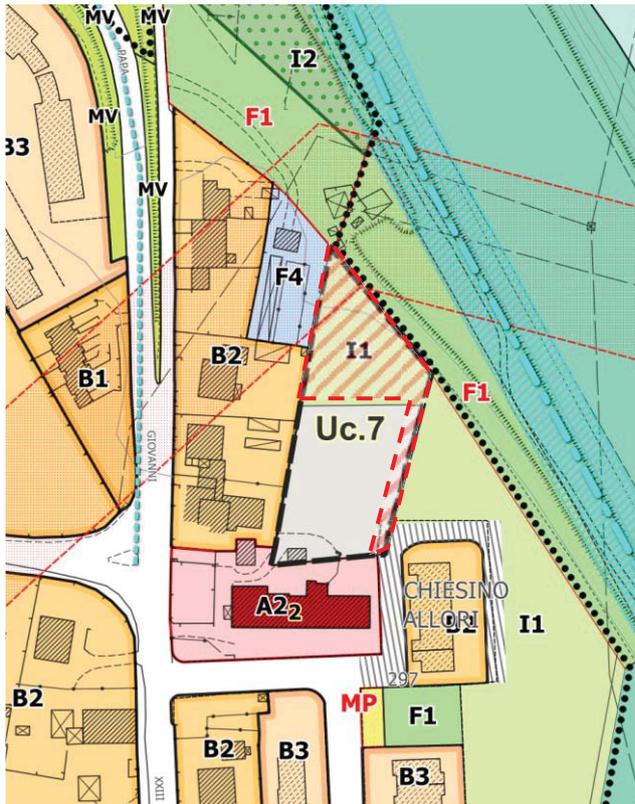
Nessuna

Condizioni di fattibilità

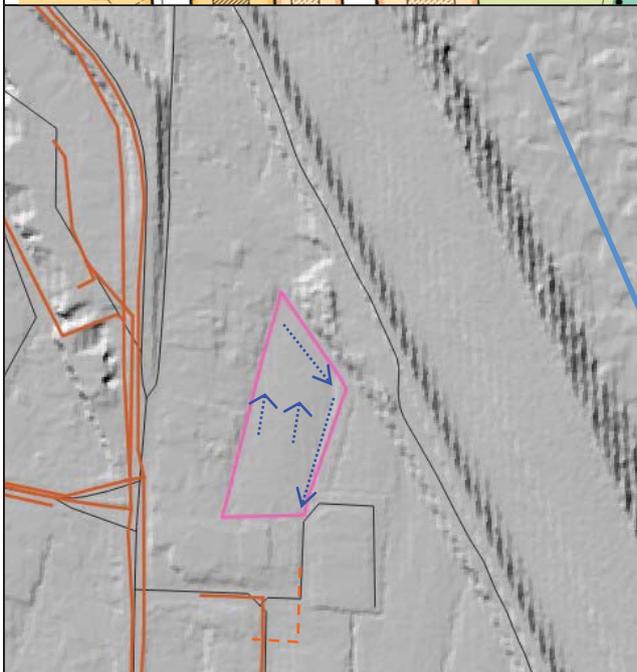
Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico – tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:	
Per gli aspetti geologici	L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche 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	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art..11, comma 1 lett. b) e 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 possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art. 13 comma 4 lett. b). 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 in dettaglio gli eventuali interventi di compensazione idraulica adottati e gli accorgimenti

	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica</p>	
<p>Lotto A: 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 260mq, considerando un battente cautelativo di 0.25m, i volumi di acqua di esondo spostati risultano di circa 65mc. Tali volumi possono essere compensati nelle aree verdi previste a nord del lotto (I1). Nello schema riportato di seguito sono indicate le aree deputate per gli interventi di opere di deflusso/messa in sicurezza e compensazione idraulica per una superficie di circa 1000mq, 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. Il modello del terreno DTM e lo schema della rete idrica indicano la mancanza di linee di deflusso ai margini del lotto, pertanto si prevede una zona di accumulo che può essere fatta defluire mediante linea di deflusso lungo il confine E-SE, fino a confluire nel ricettore locale rappresentato dalla fognatura mista lungo Via dei Salici, previa realizzazione di un tratto di rete di collegamento. Lott b: prevede la destinazione d'uso a verde attrezzato ed è dotato di ricettore di zona, identificato come infrastruttura idrica 9586_BV8085 il cui tracciato segue la viabilità esistente.</p>	

Lotto urbanistico (Lotto A) (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 per connessione al ricettore



Ricettore di zona (rete fognatura)



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



Asi 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 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).