

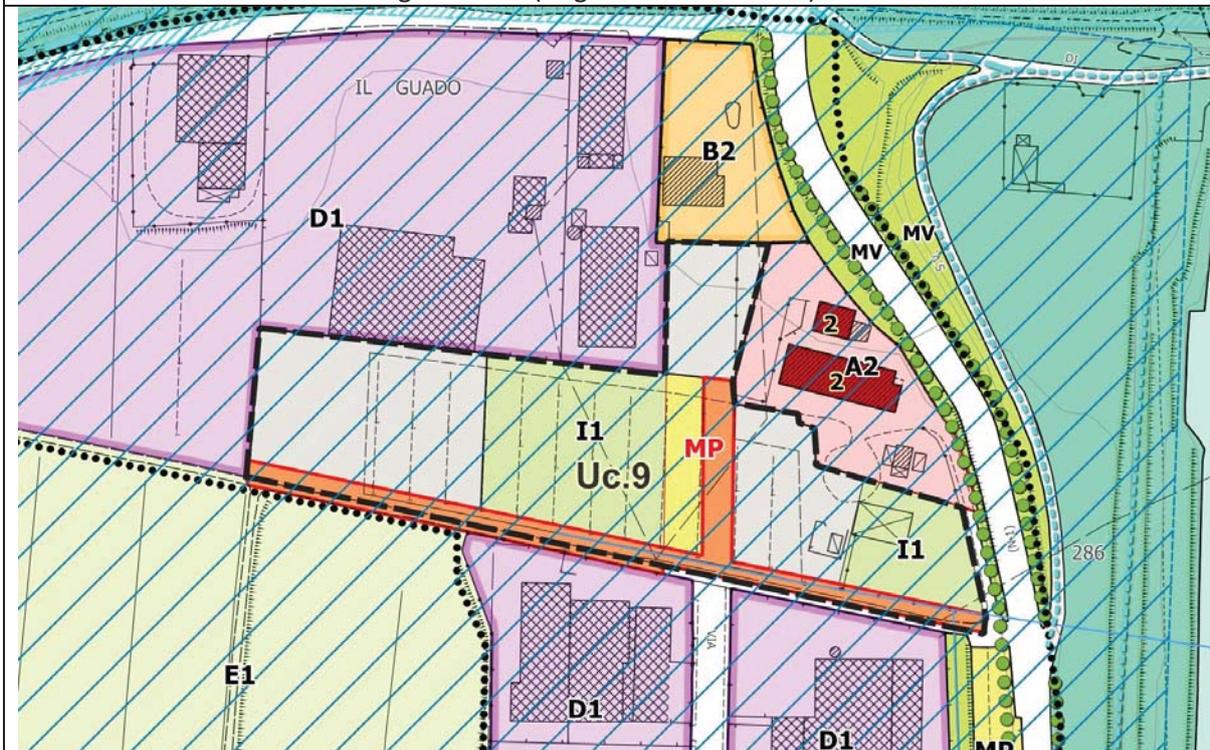
- **Uc.9** COMPLETAMENTO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI, A LA BOTTE

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: 14 – Mappali: 43, 245, 255, 256, 263, 445, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 456, 458, 459, 460, 461
---

**b) Caratteri generali e identificativi della previsione**

## Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.9
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 PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Verde privato (I1)

## Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	10.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	8.800
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	3.800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	800
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	500
- 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)	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)	60

## 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 articolato lotto libero intercluso e inutilizzato, interno al territorio urbanizzato, dislocato all'interno dei tessuti edilizi con funzioni miste, in Loc. La Botte, in un contesto urbano
---

sostanzialmente consolidato in cui risultano tuttavia carenti gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione primaria di servizio. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione dei contesti urbani. In particolare il PO prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale e artigianale - industriale, finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione di standard urbanistici di quartiere, di dotazione e qualificazione degli insediamenti, con particolare attenzione per la viabilità e i connessi parcheggi e le aree di sosta da dislocare in continuità e a servizio di quelli esistenti, assicurando il particolare il riordino e il completamento degli itinerari di mobilità interna. In questo quadro i nuovi insediamenti produttivi saranno preferibilmente da dislocare nelle aree poste ad ovest della previsione (in continuità con quelli già esistenti), mentre quelli residenziali nelle aree ad est della previsione (a completamento e ricucitura di quelli 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 necessari e funzionali all'adeguamento e alla integrazione della viabilità di servizio interna agli insediamenti e di accesso agli spazi pubblici previsti (parcheggi e aree di sosta).
- 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 aree di sosta).

#### 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 fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari, 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.

#### 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 al fine della qualificazione e definizione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento, 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, materiale particolato fine e ozono" 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.

Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la raccolta delle acque piovane e 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 di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

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) e del soggetto gestore delle reti, 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 (PSI) /I4 -Molto Elevata 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: 0.10-0.20m -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 idraulica	I3-Elevata (PSI) /I4 -Molto Elevata 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: 0.10-0.20m -franco:0.20m
Pericolosità sismica	S2 - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media- (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. limitatamente alo spigolo SE del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell'art. 3 della L.R 41/2018.

Identificativi reticolo: GID: 88400 NOME:--- IDRETLR79: BV7787 – COMP.LR79: Basso Valdarno.

## Condizioni di fattibilità

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella <i>“Relazione geologico – tecnica”</i> e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: *	
Per gli aspetti geologici	<p>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.</p> <p>Le indagini dovranno valutare anche le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.</p>
Per gli aspetti idraulici	<p>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.</p> <p>Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR 41/2018.</p> <p>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.</p> <p>Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art. 14 LR 41/2018.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al PA 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.</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 in fase di PA, 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>
Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica	
<p><u>Le zone edificabili lato ovest e lato nord del lotto sono in area P1 priva di battenti a meno di una estremità a sud-est.</u></p> <p><u>La messa in sicurezza degli edifici riguarda essenzialmente l'area edificabile a E-SE, l'intervento è possibile rialzando le quote di calpestio oltre la quota del battente e del franco di sicurezza previsto di 0.2 m (magnitudo moderata).</u></p> <p><u>Ipotizzando cautelativamente la superficie edificabile massima di 1000mq, considerando un battente cautelativo medio di 0.2m, i volumi di acqua di esondo spostati risultano di circa 200mc. Tali volumi possono essere compensati nelle aree verdi previste nel lotto (I1), al fine del non</u></p>	

aggravio di rischio in altre aree.

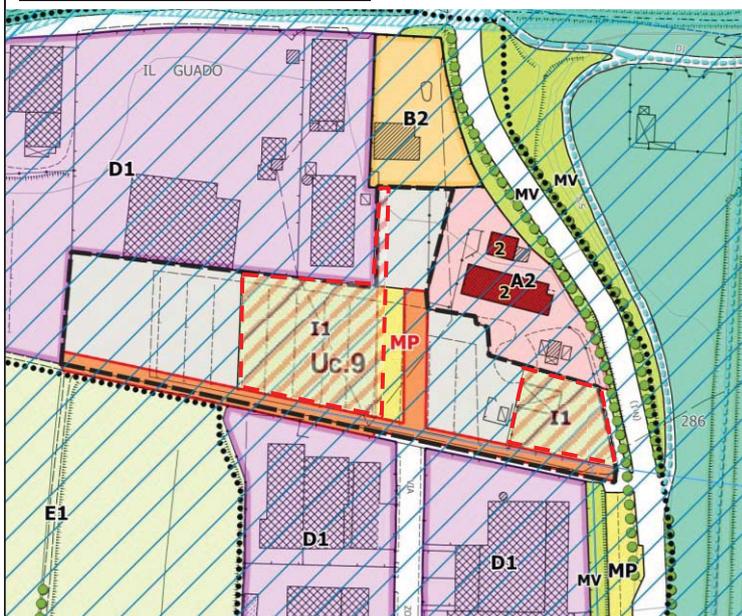
Nello schema riportato di seguito sono indicate le aree disponibili per gli interventi di opere di deflusso/messa in sicurezza e compensazione idraulica per una superficie di circa 3800mq, in grado di contenere, con livellamenti minimi e senza intercettare livelli di falda superficiale, per superfici parziali, i volumi in compensazione delle aree edificate

Le aree a parcheggio e le viabilità presentano battenti da considerarsi compatibili con un grado di rischio medio R2. Le aree verdi disponibili garantiscono anche la compensazione di volumi di adeguamento delle quote stradali e di sosta, oltre il battente.

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 il confine sud del lotto e lungo via Della Botte, verso cui indirizzare il deflusso in uscita dal lotto, previa verifica delle sezioni ed eventuali opere di adeguamento.

Schemi di deflusso e collegamento con i ricettori andranno dettagliati a livello di PA

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)



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.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio medio-alto La trasformazione è subordinata alle condizioni imposte 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.