

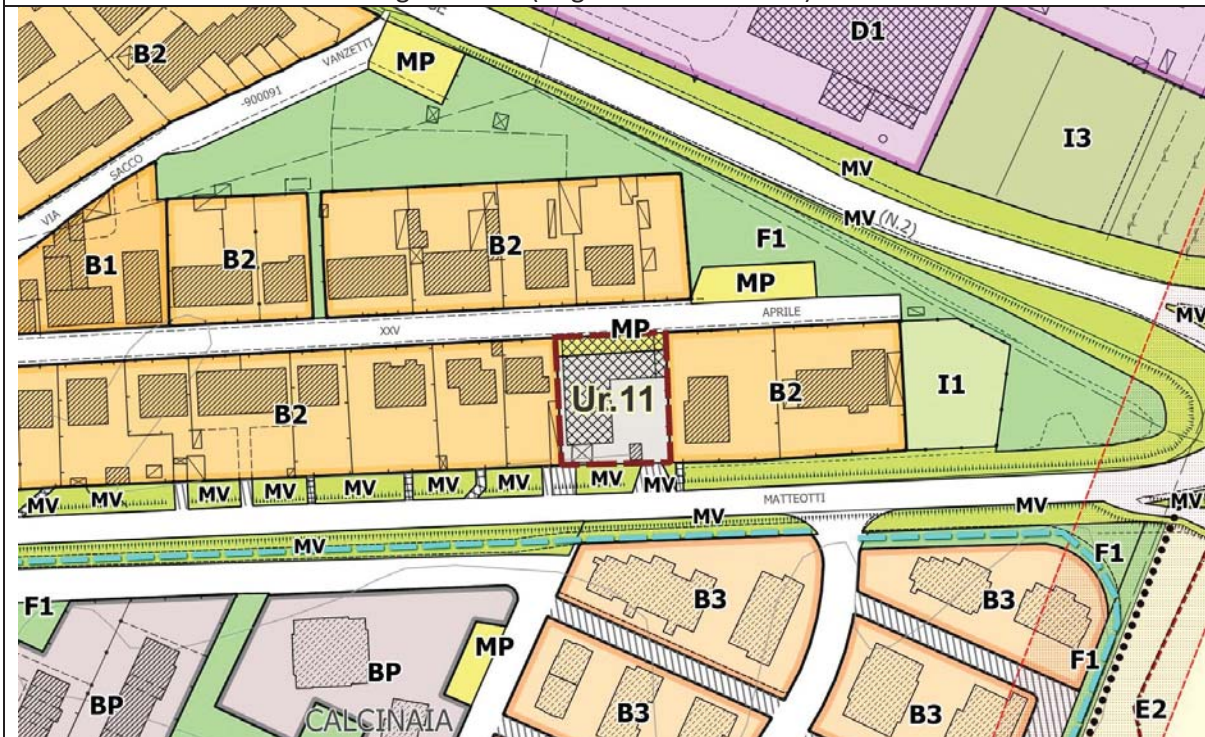
- UR.11 RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA XXV APRILE IN CALCINAIA

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: 11 – Mappali: 163

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.11
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (nuova edificazione – Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PdC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	* 1.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	* 100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	100
- 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

(*) Resta salvo l'obbligo del rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 eventualmente da ottemperare secondo le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme del PO. E' in questo caso ammessa la monetizzazione secondo le disposizioni di cui allo stesso all'art. 15 delle Norme del PO.

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

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal PO (anche in esito alla demolizione degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

La suddetta superficie residenziale può essere in parte (non più del 50%) realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, senza costituire variante al PO.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale, in alternativa (in parte) Direzionale o di servizio

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

Si tratta di un singolo insediamento a destinazione produttiva, decontestualizzato e incompatibile, in quanto intercluso nei tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione, in via XXV Aprile a Calcinaia. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e prevede il complessivo rinnovo urbano di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di demolizione e successiva ricostruzione (nuova edificazione - Ne), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare lungo la viabilità esistente (via XXV Aprile).

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 adeguamento ed integrazione delle dotazioni infrastrutturali e di rete.

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 lungo la viabilità esistente (via XXV Aprile).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna

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. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA. Gli interventi di piantumazione della previsione 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
Pericolosità sismica	S3 - elevata – fattore di amplificazione FA01-05>1.4
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3B 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 ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	Nessuna limitazione e prescrizione.
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. In fase di progettazione esecutiva la valutazione dell'azione sismica (NTC, par.3.2) deve inoltre essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL) in conformità con le NTC 2018, par. 3.2.2 e par 7.11.3, da condurre nei seguenti casi: - realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe di indagine 4, come individuato da regolamento di attuazione dell'art. 181 della LR n.65/2014.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio medio-alto. La trasformazione o l'attività è subordinata alle condizioni poste 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).