

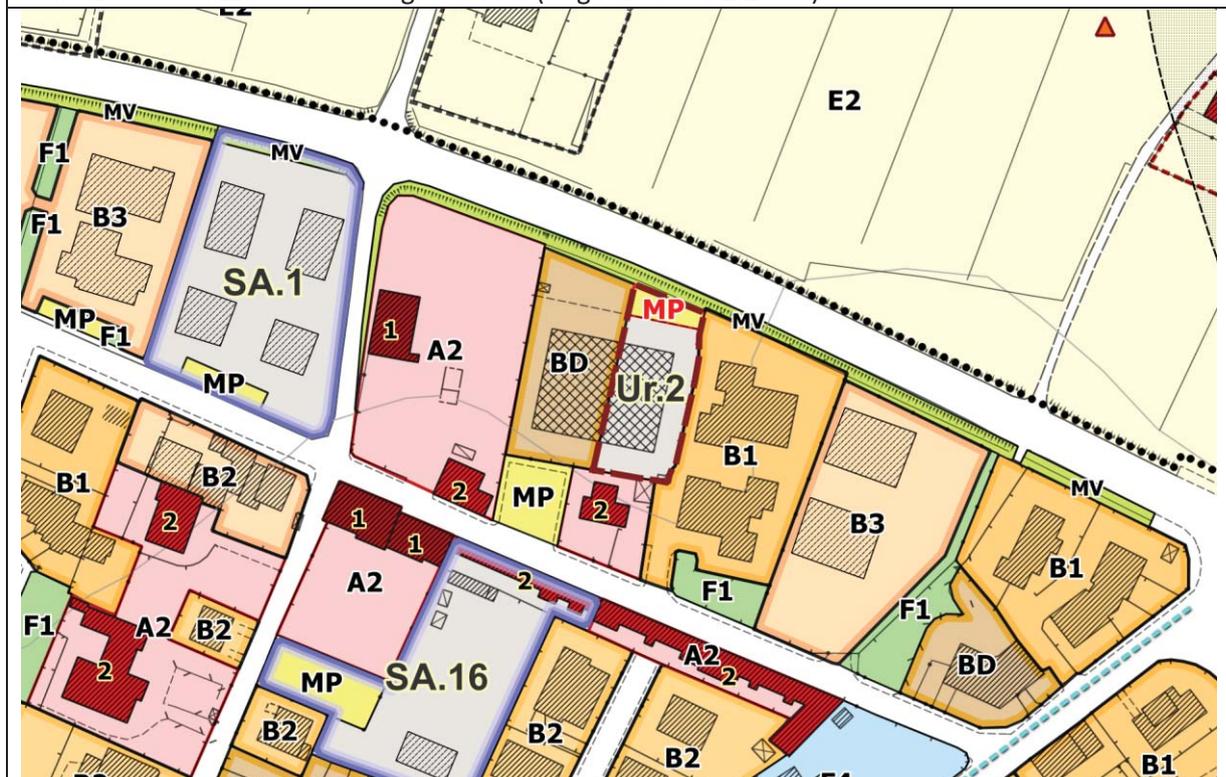
- UR.2 ADEGUAMENTO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEQUALIFICATI, VIA SARAGAT IN CALCINAIA

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: 5 – Mappali: 323 (parte), 387, 390
--

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.2
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Addizione volumetrica (Ad)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PUC 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)	1.000
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)	0
- 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)	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)	* 360
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	(**)
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal PO (anche in esito alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. Pertanto la superficie edificabile (Se) indicata è da intendersi come dimensione massima della "addizione volumetrica" (ampliamento) prevista.

(**) L'altezza massima si deve attestare in corretto allineamento con quella dell'edificio esistente posto in aderenza.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale *

(*) La suddetta superficie residenziale può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, senza costituire variante al PO.

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

Si tratta di un singolo insediamento di origine produttiva, attualmente utilizzato, intercluso nei tessuti a destinazione mista di Calcinaia, in un contesto urbano completamente edificato e sostanzialmente saturo, già dotato nelle necessarie opere di urbanizzazione primaria che presenta un'articolazione dei corpi di fabbrica disarmonica e destrutturata rispetto a quelli addicenti posti in aderenza. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PP e prevede la riorganizzazione planivolumetrica del complesso edilizio, mediante interventi di addizione volumetrica (ampliamento) in sopraelevazione al fabbricato esistente, volti ad assicurare l'armonizzazione e l'allineamento, in termini di altezze e di ingombro volumetrico con l'edificio posto in aderenza. Nell'ambito della previsione è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia (conservativa o ricostruttiva) del fabbricato esistente, comunque subordinata al convenzionamento all'uso pubblico delle aree di sosta e parcheggio pertinenziali.

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 completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Convenzionamento con il comune dell'uso pubblico dei parcheggi e aree di sosta pertinenziali da dislocare lungo la via provinciale (F. Saragat).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa 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, oltre che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

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. Al fine della qualificazione ambientale degli insediamenti deve essere di norma prevista 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. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle

NTA.

Gli interventi di piantumazione 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	S2* - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A 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. 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, ma è richiesta 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).