

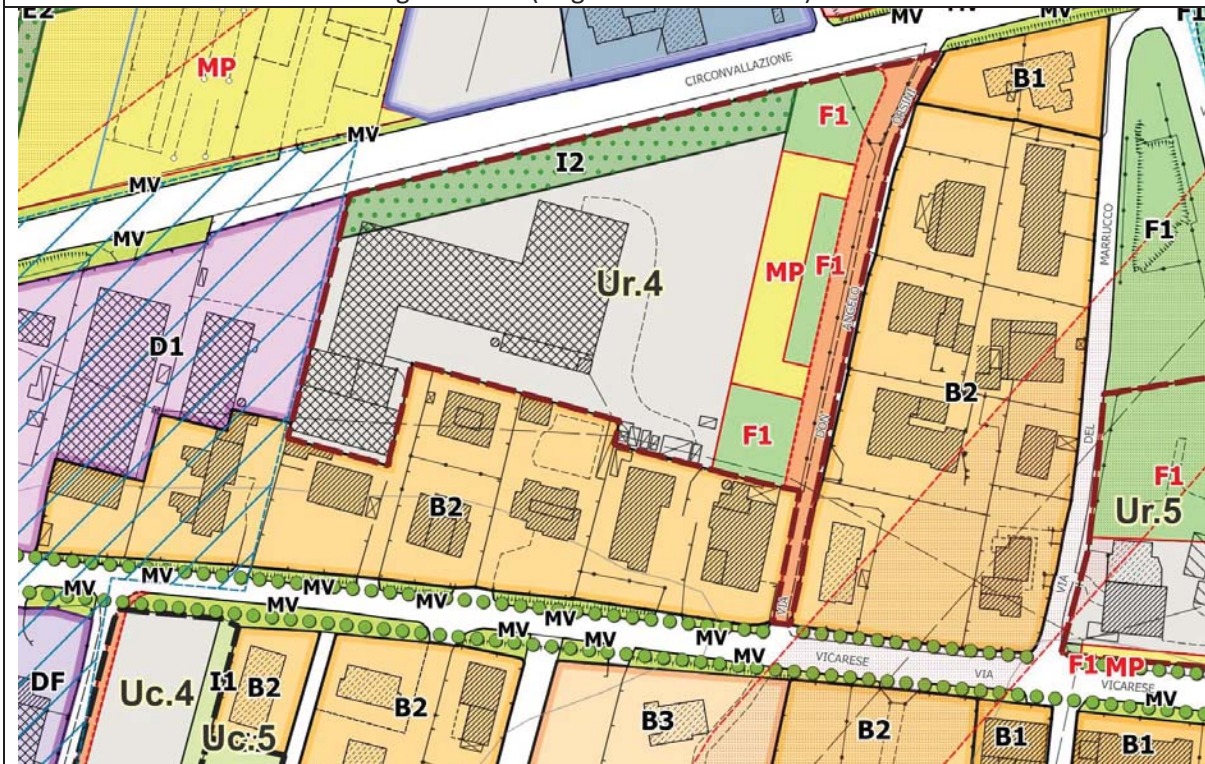
- UR.4 RIGENERAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEGRADATI, VIA VICARESE IN CALCINAIA

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: 4 – Mappali: 114, 119, 167 (parte), 273, 277, 282

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.4
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (Nuova costruzione - Ne) di insediamenti esistenti oggetto di recupero e rigenerazione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	12.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	9.200
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	2.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.200
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.400
- 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)	* 3.000
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°)	32
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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale *

(*) La suddetta superficie residenziale può essere in parte (non oltre il 30%) realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio (con esclusione della media struttura di vendita), senza costituire variante al PO.

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

Si tratta di un insediamento a destinazione produttiva e relativi spazi aperti pertinenziali, da tempo inutilizzato, decontestualizzato e in parte degradato (in ragione dello stato di abbandono), posto in adiacenza ai tessuti di recente formazione del capoluogo comunale, in un contesto urbano che attende di essere riqualificato e rifunzionalizzato. 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 la complessiva riqualificazione urbana di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione (interventi di nuova edificazione - Ne), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale o con funzioni miste (commerciali al dettaglio o direzionali di servizio), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di una viabilità di servizio a nuovi insediamenti e di standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare lungo la nuova viabilità di impianto.

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 integrazione della viabilità di impianto e organizzazione dei nuovi insediamenti, procedendo al prioritario recupero di quelle esistenti corredata di percorsi ciclo – pedonali, nonché di adeguamento delle relative 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 in adiacenza alla nuova viabilità di impianto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento (per l'intero margine lungo la via Vicarese) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è 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 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	SI. Lett. b)

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 cinture di ambientazione (I2) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine della qualificazione e definizione del nuovo insediamento rispetto al sistema infrastrutturale viario lungo via Vicarese.

Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari nelle cinture di ambientazione (I2) e nelle aree a verde privato (I1) 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.

Al fine della qualificazione ambientale degli insediamenti è 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.

In conformità con il Piano di Tutela delle Acque e ragione dell'accertata criticità in relazione alla gestione della risorsa idrica, indicate dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), 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.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 7, comma 7.3 delle disposizioni di cui all'Allegato 8b del PIT/PPR.

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 P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata per una piccola striscia di 100m2 lungo confine NW comparto. "Aree presidiate da sistemi arginali" Art. 14 LR 41/2018 Scenario di rischio: -battenti Tr200: < 0.1m -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)

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	In considerazione delle dimensioni della superficie edificabile e dell'esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova costruzione dovrà evitare le aree a pericolosità P3 e attuare la gestione del rischio, in attuazione dell'Art. 8 LR 41/2018, con il drenaggio delle acque verso un corpo ricettore o mediante interventi di compensazione nelle aree verdi (I1, I2) Si deve fare riferimento all'Art. 12 LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art. 14 LR 41/2018.
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).
(*) 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.	