

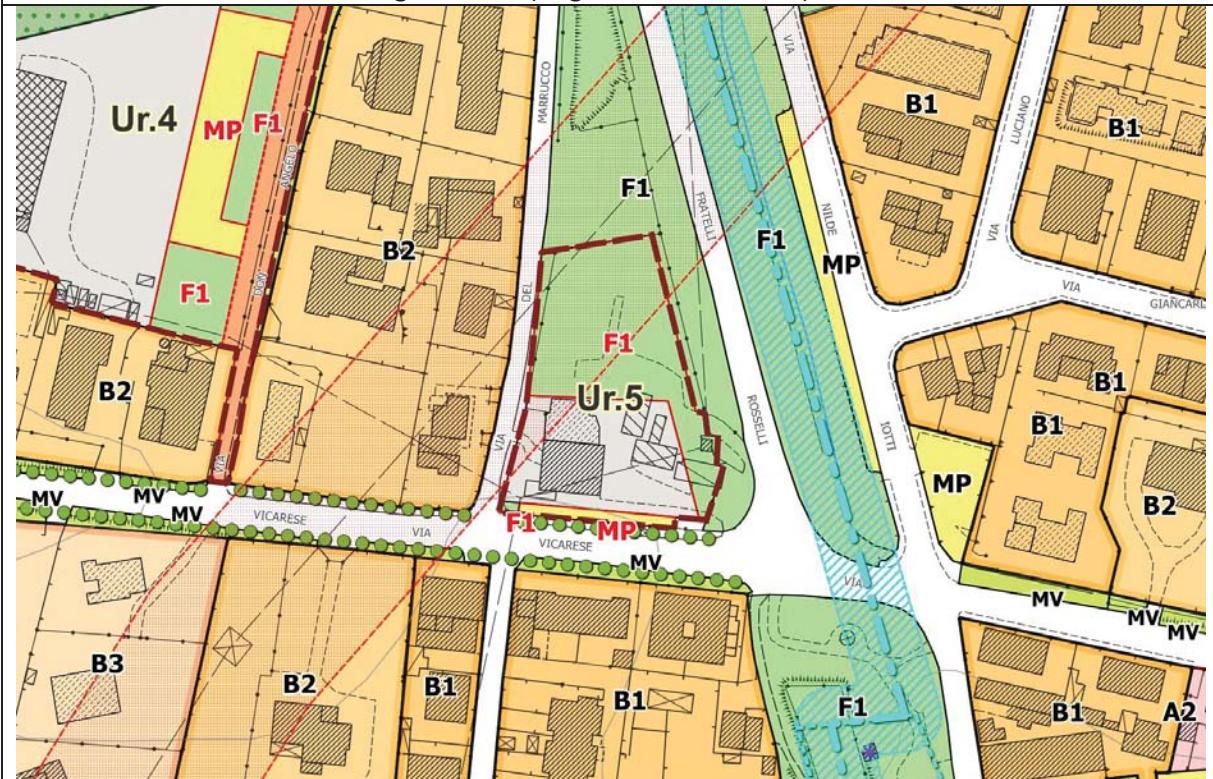
- **Ur.5 RIGENERAZIONE EX MAGAZZINO COMUNALE, VIA ROSELLI IN CALCINAIA**

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: 205, 206, 629

### b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.5
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
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 PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.500
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.100
- <i>di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)</i>	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.400
- <i>di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)</i>	0
- <i>di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)</i>	300
- <i>di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)</i>	1.100
- <i>di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)</i>	0
- <i>di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)</i>	0

### c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	* 1.800
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°)	24
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
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 è da intendersi riferita all'Edilizia Residenziale Pubblica (qualora la previsione venga attuata con progetto di opera pubblica), ovvero all'Edilizia Residenziale Sociale - Convenzionata.

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

Si tratta dell'area e dei manufatti del magazzino comunale (di proprietà pubblica) destinato alla dismissione e delocalizzazione, decontestualizzato e in parte degradati (in ragione della collocazione inadeguata e per la scarsa qualità delle strutture edificate), 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 strategie 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, specificatamente destinato all'edilizia pubblica o a quella sociale), nonchè al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di nuovi standard urbanistici, con particolare attenzione per il verde attrezzato, i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare in continuità con quelli già esistenti.

**e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione**

**Urbanizzazioni primarie e viabilità**

Nel caso di PdC convenzionato, 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**

Nel caso di PdC convenzionato, l'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta da dislocare in adiacenza a via del Marrucco e lungo via Vicarese.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune di aree a verde attrezzato da dislocare lungo via F.li Rosselli in continuità con quelle esistenti già realizzate, la cui indicazione localizzativa risulta prescrittiva, fatti salvi eventuali approfondimenti di indagine idrogeologica da redigersi in sede attuativa.

**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 PUC convenzionato deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Le aree a verde pubblico (F1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine della qualificazione e definizione dell'insediamento, lungo via F.li Rosselli, in

continuità con le aree esistenti già realizzate. Le aree a verde pubblico sono altresì funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree F1 e Mp, 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.

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 (*)	<p>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: 0.10-0.40m            -franco: 0.20m</p> <p>(*) lo scenario di dettaglio è riportato, nella scheda corrispondente, al par.2.1 della Relazione di fattibilità geologico-tecnica QG.0</p>
Pericolosità idraulica	<p>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: 0.10-0.40m            -franco: 0.20m            Realizzazione di interventi per il Controllo e la regimazione delle acque meteoriche e di gestione nei recapiti del reticolo idrografico superficiale (interni o esterni alla previsione).</p>
Pericolosità sismica	S2* - media.
Vulnerabilità idrogeologica	Media- (3A del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

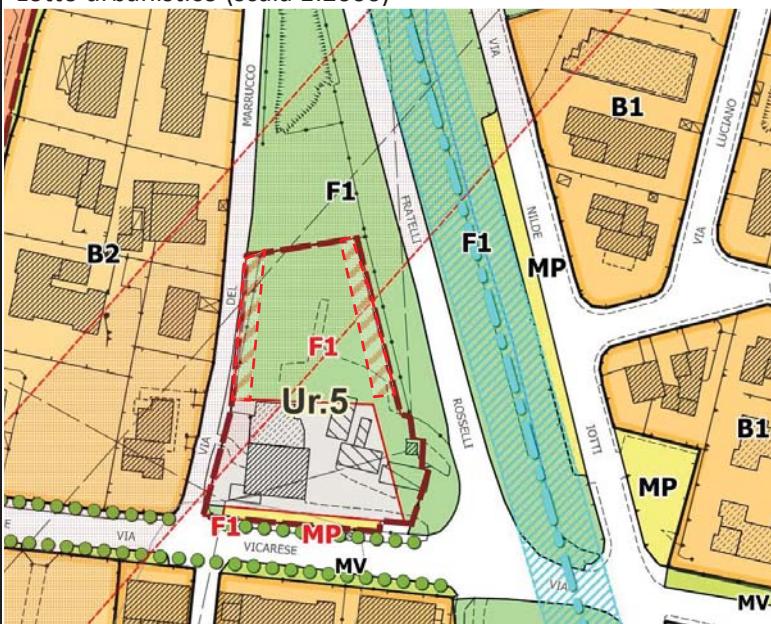
Nessuna

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:

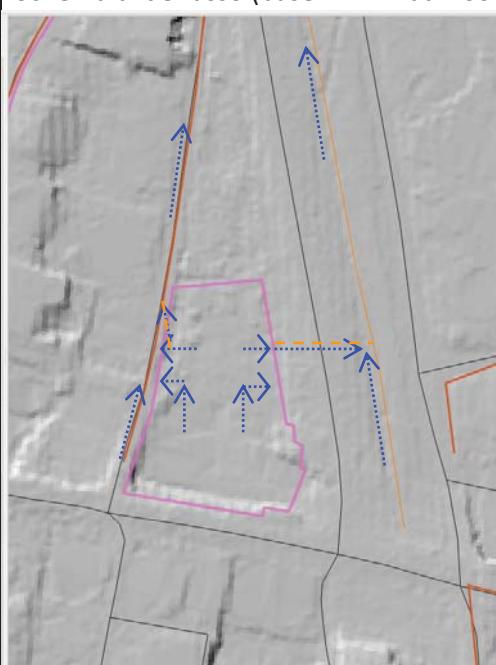
Per gli aspetti geologici	L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche commisurate alla tipologia e volumetria degli edifici da attuarsi a livello edificatorio, in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R e relative 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	<p>L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art. 12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Le aree a parcheggio si trovano in sicurezza idraulica, in caso di diversa localizzazione possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art. 13 comma 4 lett. b).</p> <p>La messa in sicurezza o il raggiungimento del livello di rischio medio R2, può avvenire tramite interventi di difesa locale (Art. 8, comma 1, lett. d) solo nel caso non siano previsti aumenti di volume.</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>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 PUC che descriva in dettaglio 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 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.li 12 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>Le zone edificabili lato sud del lotto sono in area P1 priva di battenti a meno di una superficie stimata di circa 200mq potenzialmente ricadenti in area P2/P3 con battenti medi di 0.25m.</p> <p>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).</p> <p>Il volume da compensare risulta pertanto circa 50mc, che possono essere convogliati in una fascia di terreno perimetrale a ovest del lotto e da qui fatta defluire nella rete fognaria mista esistente. In alternativa, il terreno verde sul lato opposto può defluire nella canaletta di scolo presente, previo attraversamento di via Fratelli Rosselli.</p> <p>Nello schema sono indicate le aree disponibili per gli interventi di opere di deflusso e compensazione idraulica in grado di contenere, con livellamenti minimi e senza intercettare livelli di falda superficiale, per superfici parziali, i volumi in compensazione delle aree edificate.</p> <p>Schemi di deflusso e collegamento con i ricettori andranno dettagliati a livello di PA</p>	

Lotto urbanistico (scala 1:2000)



Aree destinate alla compensazione idraulica dei volumi di esondo 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 lotto



Ricettore di zona (rete fognaturia)



Ricettore di zona IDRETL79\_TN42857 (altro reticolo)-canaletta di scolo a cielo aperto



Infrastruttura idrica da realizzare



Assi 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 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).
--	---------------------------