

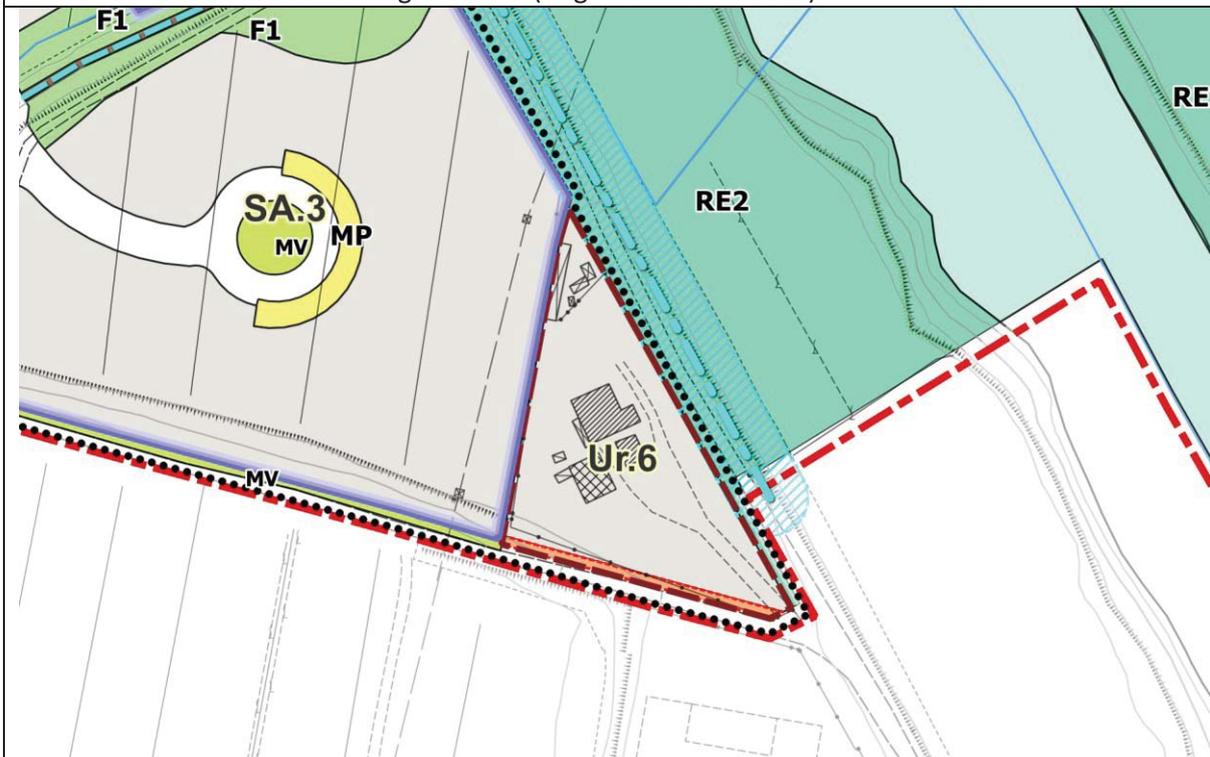
- **UR.6** RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA DELL'OLMO IN OLTRARNO

**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: 81

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

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.6
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) o Sostituzione edilizia (Se) con incremento volumetrico

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.700
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.000
- 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)	700
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	300
- 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)	* 400
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	60

(\*) 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

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

Si tratta di un insediamento costituito da manufatti precari, edifici degradati e in pessimo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali, solo in parte inutilizzato, decontestualizzato (in rapporto al contesto territoriale interessato), posto tra le nuove aree residenziali in corso di attuazione e le strutture arginali della fascia fluviale dell'Arno, lungo via dell'Omo in Oltrarno. 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 il rinnovo edilizio 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 piccolo insediamento residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento ed integrazione della viabilità esistente, anche corredata di complementari aree di sosta e parcheggio lungo strada.

**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 della viabilità esistente (via dell'Olmo) su ambo i lati del lotto urbanistico interessato e 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 lungo la viabilità da adeguare ed integrare (via dell'Olmo).

**Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato adiacente alle strutture arginali su via dell'Olmo) 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.

**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**

- Nessuna

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

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, costituiti da filari alberati e siepi, devono costituire un filtro rispetto alle aree della rete ecologica comunale e 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.

#### 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 "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018
Pericolosità sismica	S2* media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3B da PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

Nessuna

Condizioni di fattibilità a

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 all'attuazione dell'intervento. 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 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).