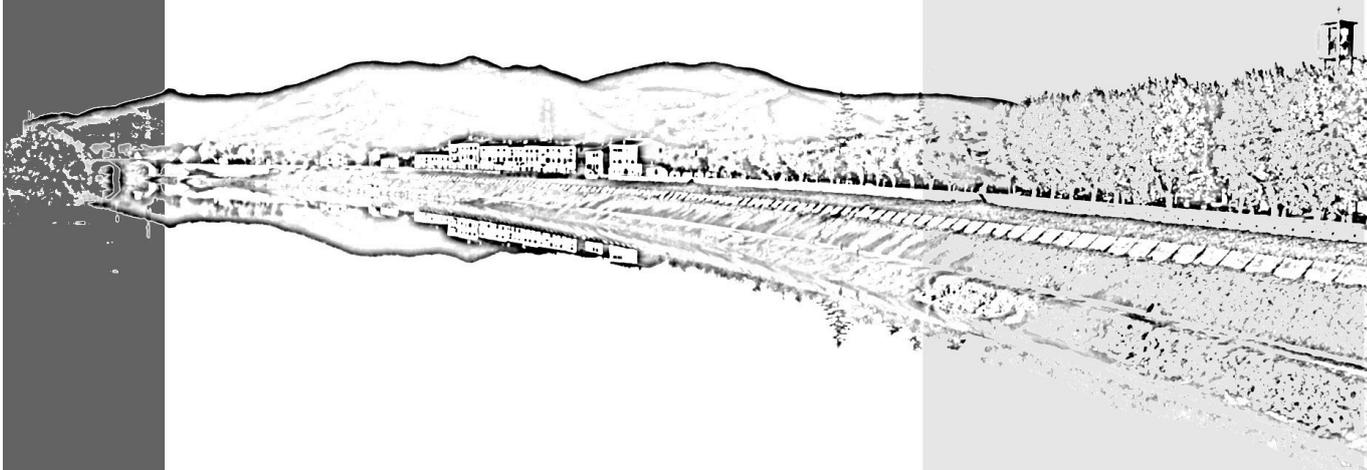




Comune di Calcinaia
Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

- Comune di Calcinaia -



Quadro propositivo (QP)

Adozione

Disciplina delle trasformazioni
SCHEDE - NORMA

QP.3a

Quadro propositivo (QP)

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI
SCHEDE - NORMA**

INDICE

Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)	5
- Uc.1 Completamento insediamenti residenziali, via case vecchie a Fornacette	6
- Uc.2 Riqualificazione del margine urbano, interno a via M. Polo in Sardina	10
- Uc.3 Completamento degli insediamenti produttivi, in Sardina	15
- Uc.4 Completamento degli insediamenti residenziali, via vicarese (ovest), in Calcinaia	19
- Uc.5 Ricucitura degli insediamenti residenziali, via Vicarese (est) in Calcinaia	24
- Uc.6 Ricucitura insediamenti residenziali e parco urbano, via Case Bianche in Oltrarno	29
- Uc.7 Completamento degli insediamenti residenziali e spazi pubblici, in Oltrarno	35
- Uc.8 Completamento degli insediamenti produttivi, via Tosco Romagnola, Fornacette	41
- Uc.9 Completamento insediamenti residenziali e produttivi, via Case Bianche a La Botte	46
- Uc.10 Riqualificazione del margine urbano, via Tosco Romagnola, Fornacette	51
Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di riqualificazione urbana (Ur)	56
- Ur.1 Rinnovo di insediamenti produttivi dequalificati, via del Tiglio in Sardina	57
- Ur.2 Adeguamento di insediamenti produttivi dequalificati, via Saragat in Calcinaia	61
- Ur.3 Rinnovo di insediamenti produttivi decontestualizzati, via Buozzi in Calcinaia	65
- Ur.4 Rigenerazione di insediamenti produttivi degradati, via Vicarese in Calcinaia	69
- Ur.5 Rigenerazione ex magazzino comunale, via Rosselli in Calcinaia	74
- Ur.6 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via dell'Olmo in Sardina	79
- Ur.7 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via dell'Olmo a Case Bianche	83
- Ur.8 Rigenerazione ex Casa del Popolo e spazi pubblici, in Fornacette (centro storico)	87
- Ur.9 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via Toscoromagnola a Fornacette	94
- Ur.10 Rigenerazione insediamenti degradati e dequalificati, via Fermi in Fornacette	98
- Ur.11 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via XXV Aprile in Calcinaia	103
- Ur.12 Rinnovo edifici pubblici inutilizzati / inadeguati, via Battisti in Fornacette	107
- Ur.13 Rinnovo edifici pubblici inutilizzati / inadeguati, via Genova in Fornacette	112
Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)	117
- Tc.1 Recupero e riqualificazione ex area di escavazione, lago del Marrucco in Calcinaia	118
- Tc.2 Recupero e riqualificazione ex edificio commerciale, a Ponte alla Navetta	126

Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

L	(Legge)
D.Lgs	(Decreto legislativo)
DM	(Decreto ministeriale)
LR	(Legge regionale)
DGR	(Delibera Giunta regionale)
DPGR	(Decreto Presidente Giunta regionale)
TUED	(Testo Unico Edilizia)
AdB	(ex Autorità di Bacino)
AdBD	(Autorità di Bacino Distrettuale)
AR	(Amministrazione regionale)
AP	(Amministrazione provinciale)
AC	(Amministrazione comunale)
CC	(Consiglio comunale)
GC	(Giunta comunale)
PIT	(Piano di indirizzo territoriale)
PPR	(Piano paesaggistico regionale)
PRAER	(ex Piano regionale attività estrattive e di recupero delle aree escavate)
PRC	(Piano regionale cave)
PTC	(Piano territoriale di coordinamento provinciale)
PS	(Piano strutturale comunale)
PO	(Piano operativo comunale)
RU	(Regolamento urbanistico comunale)
RE	(Regolamento edilizio comunale)
PA	(Piano attuativo)
GM	(Giunta municipale)
CC	(Consiglio comunale)
PAI	(Piano di assetto idrogeologico)
PGRA	(Piano di gestione del rischio alluvioni)
PAPMAA	(Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ambientale)
QC	(Quadro conoscitivo)
QG	(Quadro geologico -tecnico)
QP	(Quadro propositivo)
QV	(Quadro valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
Se	(Superficie edificabile e/o edificata)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità territoriale organica elementare)
RA	(Rapporto ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione ambientale strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta tecnica regionale)
SIG	(Sistema informativo geografico)
APEA	(Area produttiva ecologicamente attrezzata)

Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)



Riferimenti catastali

Foglio: 20 – Mappali: 100 (parte), 1067 (parte), 1295, 1299 (parte)

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.1
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	2.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.500
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	300
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	400
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)	50

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 lotto libero intercluso e inutilizzato, interno al territorio urbanizzato e già oggetto di trasformazione nel previgente RU, interposto tra insediamenti di recente formazione, lungo via delle Case Vecchia in loc. Fornacette in un contesto urbano, sostanzialmente concluso e consolidato che rimane da essere completato. La previsione concorre all'attuazione e delle
--

disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, mediante interventi di nuova edificazione finalizzati a completare il tessuto urbano e ad integrare in forma complementare la dotazione di standard urbanistici, con particolare riferimento ai parcheggi e le aree di sosta, in modo da concorrere a completare ed integrare il sistema degli spazi pubblici in forma complementare a quelli contermini già oggetto di pianificazione attuativa (previsione SA.15).

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 (via Vecchie).

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune dei parcheggi e delle aree di sosta da dislocare lungo via delle Case Vecchie.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

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. Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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	I3- pericolosità elevata (PSI) P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con

	magnitudo moderata (LR 41/2018) Scenario di rischio: battenti Tr200 variabili tra 0.10 e 0.5 m.; franco: 0.2m
Pericolosità sismica	S2*- media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (classe 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 e i processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art.11, comma 2 della LR.41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'Art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio e la viabilità possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.13, comma 2. 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 nell'elaborato QG.0
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, si richiede comunque 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 (QG.0).

- Uc.2 RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO, INTERNO A VIA M. POLO IN SARDINA

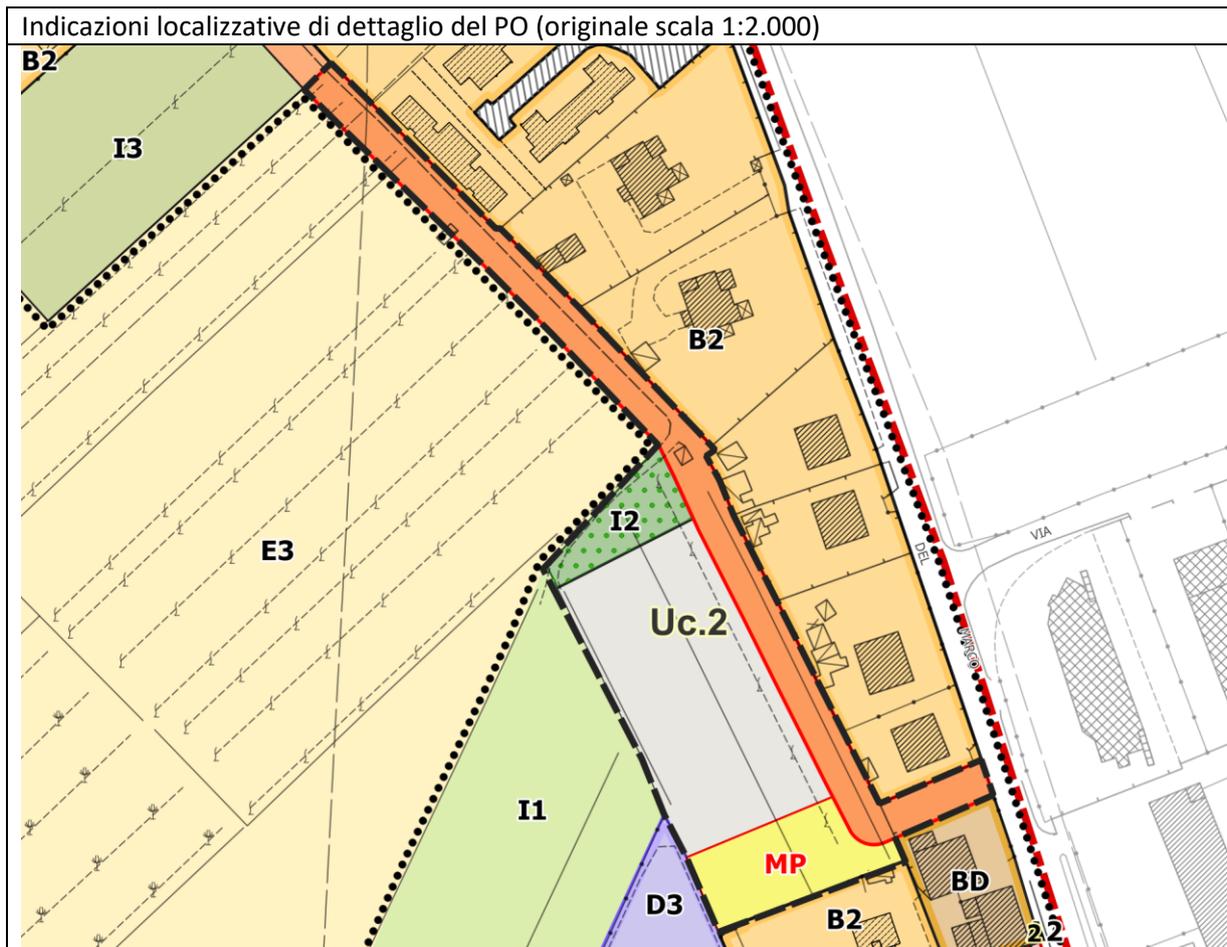
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 2 – Mappali: 5 (parte), 12, 82, 162 (parte)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.2
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	7.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	4.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	2.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	800
- 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)	1.200
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°)	12
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50

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 una limitata porzione di aree e spazi aperti inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, posti a contatto gli insediamenti residenziali di Sardina, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sfrangiati e non conclusi, anche in rapporto all'organizzazione della rete viaria di servizio e delle relative opere di urbanizzazione primaria. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione di una nuova viabilità di servizio (anche da ricavarsi mediante adeguamento e ampliamento di quella esistente e da realizzate in raccordo con quella esistente) di dotazione e qualificazione degli insediamenti. Il disegno del margine urbano si completa con la realizzazione di una cintura verde di corredo e ambientazione dell'insediamento finalizzata a qualificare i contatti tra territorio urbanizzato e contermini territorio rurale.

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 della viabilità e delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti, comprensiva della risoluzione degli eventuali nodi di intersezione e raccordo con gli itinerari già esistenti (via Marco Polo).

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 continuità con la viabilità da adeguare (interna a via Marco Polo).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), ai margini dell'insediamento, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico,

costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione del margine urbano a contatto con il contermino territorio rurale, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

- Salvaguardia e mantenimento della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione, da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

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. Le aree dei varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, in quanto posti in stretta relazione con le contermini aree agricole del territorio rurale. Gli interventi di piantumazione devono essere costituiti da filari alberati e siepi lineari di qualificazione e definizione del margine urbano.

Gli interventi e le opere attuative della previsione devono garantire il mantenimento delle scoline campestri, funzionali al drenaggio dei terreni agricoli contermini, e della vegetazione di alto fusto, presenti sul confine della previsione.

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

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp e I2, 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 dei 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, si richiede comunque 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).

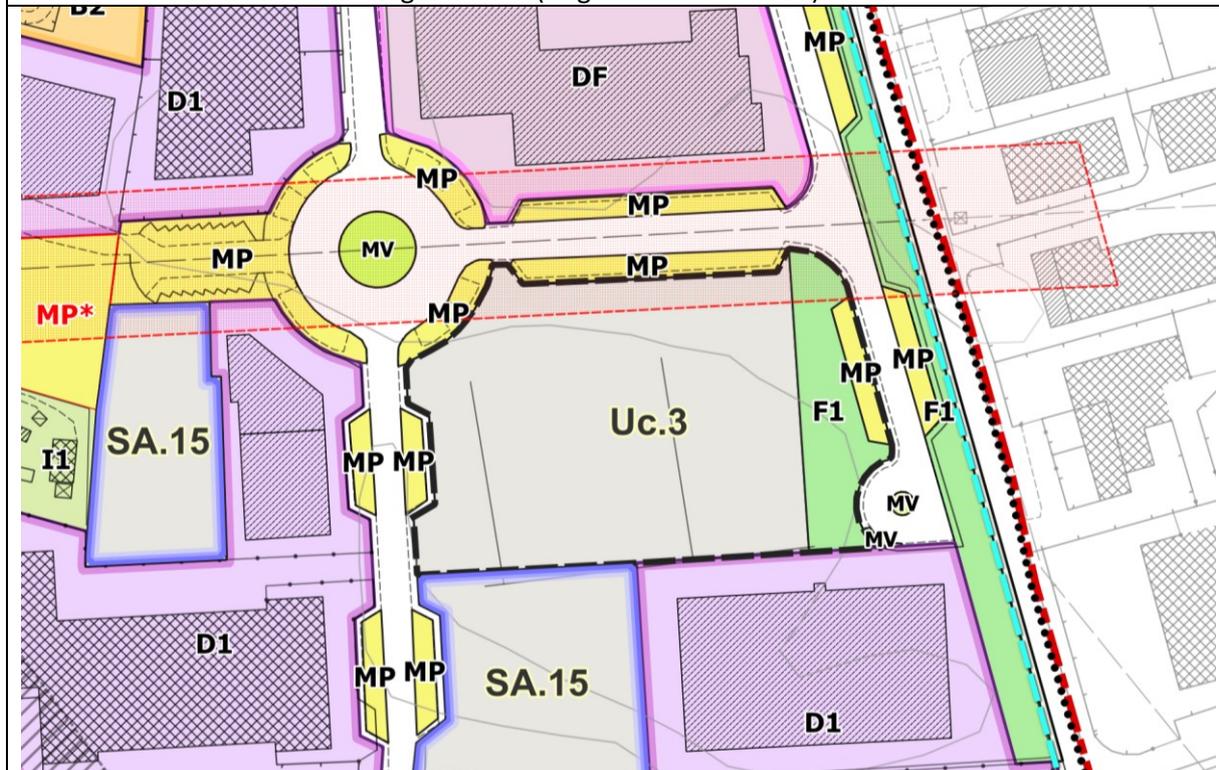
- **Uc.3** COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, IN SARDINA

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: 504, 545

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.3
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione 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)	8.700
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	7.200
- 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)	1.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	400
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.100
- 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)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	* 3.000
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°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	70

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – Industriale *

(*) La suddetta superficie edificabile (Se) artigianale – industriale, può essere in tutto o in parte realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e/o direzionale e di servizio, senza costituire variante al PO. E' comunque escluso l'insediamento e la realizzazione di grandi strutture di vendita commerciale ed è invece eventualmente ammessa una sola media struttura di vendita commerciale.

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

Si tratta di un ampio lotto libero intercluso, non utilizzato e inattuato, posto all'interno dell'insediamento produttivo di Sardina, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sostanzialmente definiti e conclusi, anche in ragione dell'organizzazione della rete viaria di servizio e delle relative opere di urbanizzazione primaria, già realizzate. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione produttiva, finalizzati al completamento del tessuto urbano, anche mediante la complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici di dotazione e qualificazione degli insediamenti esistenti.

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 eventuali opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.

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 S. Pertini).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde attrezzato, da dislocare a qualificazione del margine dell'insediamento lungo la viabilità provinciale (via Marco Polo).

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 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, 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.

A fini della qualificazione ambientale dei nuovi 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.

Le aree a verde pubblico (F1), costituite da fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, sono finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e rispettare le prescrizioni di cui all'art. 51 delle NTA. Gli interventi di piantumazione di queste aree devono essere costituiti da alberi ad alto fusto.

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

NTA.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp e F1, 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 dei 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.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione o l’attività è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, si richiede comunque 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).

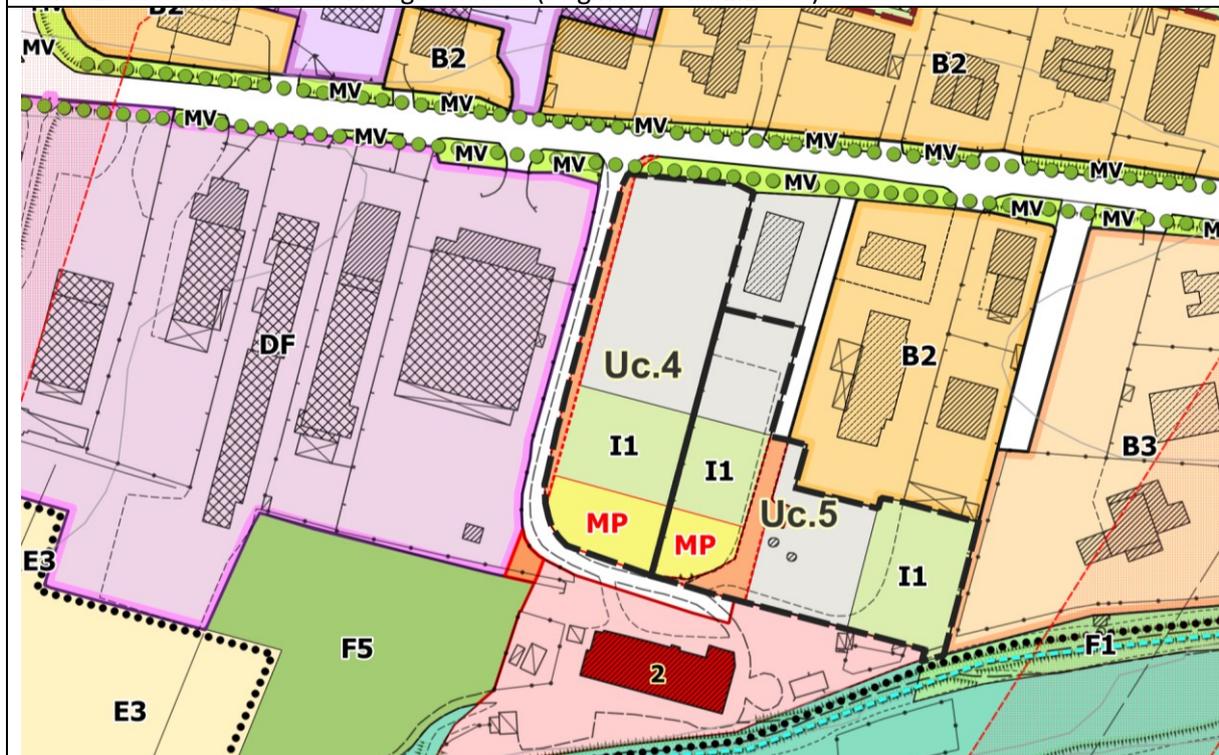
- **Uc.4** COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, VIA VICARESE (OVEST), IN CALCINAIA

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: 48

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.4
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Viabilità locale (M3) di progetto
 - Parcheggio (MP) di progetto
 - Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	600
- 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)	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°)	8
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40

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 ampio lotto libero intercluso, non utilizzato e inattuato, posto all'interno dell'insediamento residenziale di Calcinaia lungo via Provinciale Vicarese, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sostanzialmente definiti e conclusi, anche in ragione

della dislocazione lungo strada (insediamento lineare) che assicura la dotazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, già realizzate. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento del tessuto urbano, subordinata alla contestuale cessione di aree destinate alla complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici, con specifico riferimento all'Edilizia Residenziale Pubblica e/o sociale.

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 eventuali opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di adeguamento tecnico, funzionale e prestazionale della viabilità di servizio agli insediamenti.

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 di progetto di servizio al nuovo insediamento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf) di un'area a verde privato anche funzionale alla corretta gestione dei fattori di fragilità idraulica.

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. Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto" della Regione Toscana. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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	I3-Elevata /I4 -Molto Elevata (PSI) P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata. P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata lungo la fascia di confine est del comparto. “Aree presidiate da sistemi arginali” Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: -superficie edificabile priva di battenti; -battenti Tr200 0.1m e 0.3m.su minima superficie area parcheggio (MP); -franco:0.20m
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 “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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 dei processi geomorfologici presenti nell’area.
Per gli aspetti idraulici	L’intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all’Art..11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all’art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all’art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all’Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell’ambito del PPC ai sensi dell’Art.14 LR 41/2018. 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 nell’elaborato QG.0.
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, si richiede comunque 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).

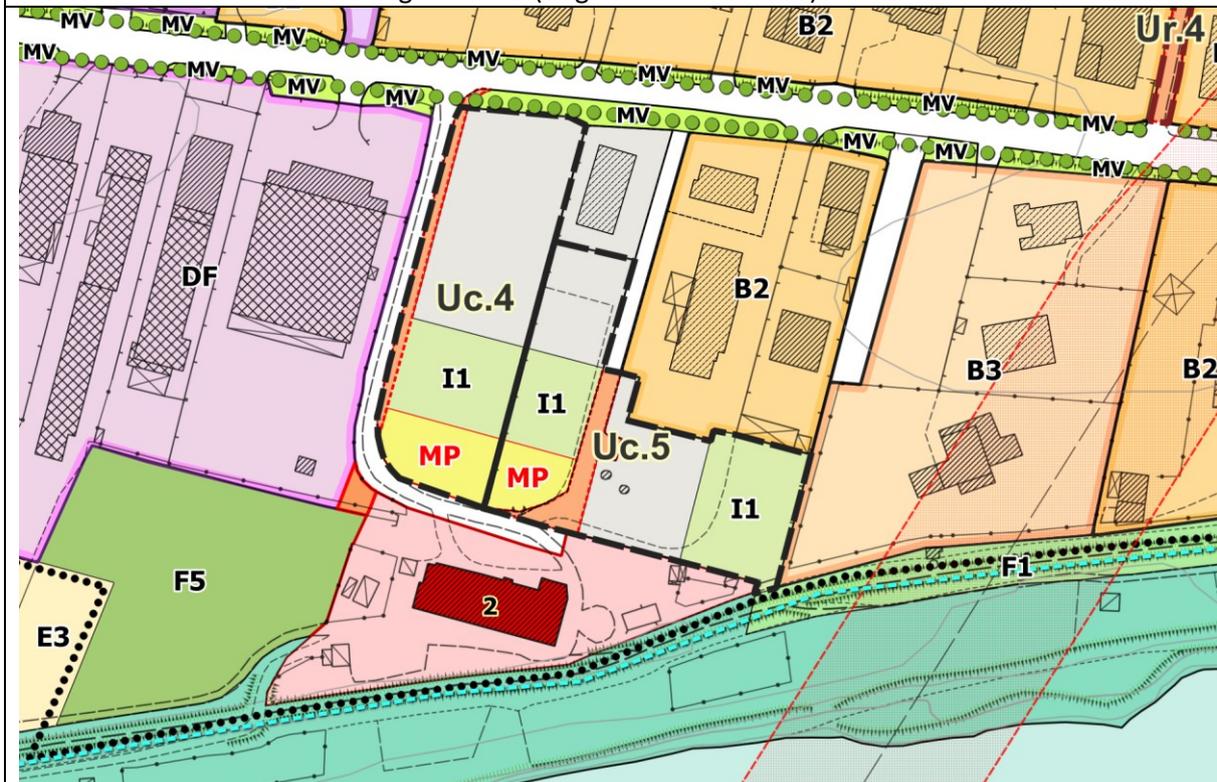
- **Uc.5** RICUCITURA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, VIA VICARESE (EST) IN CALCINAIA

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 122, 675, 677 (parte), 680, 682

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.5
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

<p>La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto - Viabilità locale (M3) di progetto - Verde privato (I1)
--

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.800
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	800
- 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)	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

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

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

<p>Si tratta di un'area degradata e abbandonata (già utilizzata quale piazzale per depositi all'aperto), interna al territorio urbanizzato, disarticolata in più lotti in funzione della presenza di una viabilità interna di servizio, posta all'interno dell'insediamento residenziale di Calcinaia lungo via</p>

Provinciale Vicarese, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sostanzialmente definiti e conclusi, anche in ragione della dislocazione lungo strada (insediamento lineare) che assicura la dotazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, già realizzate. La previsione, oltre alla eliminazione dei fattori di dequalificazione determinati dall'abbandono della precedente attività (con conseguente rimozione dei manufatti e pulizia dei piazzali), concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento del tessuto urbano, nonché al miglioramento degli elementi di accessibilità viaria e alla contestuale realizzazione e cessione di aree destinate alla complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici, con specifico riferimento ai parcheggi e alle aree di sosta, in questo contesto carenti.

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 eventuali opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di adeguamento tecnico, funzionale e prestazionale della viabilità di servizio interna agli insediamenti.

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 attestamento alla viabilità di servizio agli insediamenti.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf) di un'area a verde privato anche funzionale alla corretta gestione degli fattori di fragilità idraulica.

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. Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto" della Regione Toscana. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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	I3-Elevata /I4 -Molto Elevata (PSI) P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata. P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: battenti Tr200 area edificabile :0.25-0.40m battenti Tr200 area edificabile a SE: :0.10-0.20m franco:0.20m
Pericolosità sismica	S2* - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale" (

SI - Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. limitatamente alo spigolo SE del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell'art. 3 della L.R 41/2018. Identificativo reticolo: GID: 88388 - NOME: FIUME ARNO - IDRETLR79 : BV7781
--

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 dei processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art..11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art.14 LR 41/2018. 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 nell'elaborato QG.0.
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, si richiede comunque 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).

- **Uc.6** RICUCITURA INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PARCO URBANO, VIA CASE BIANCHE IN OLTRARNO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

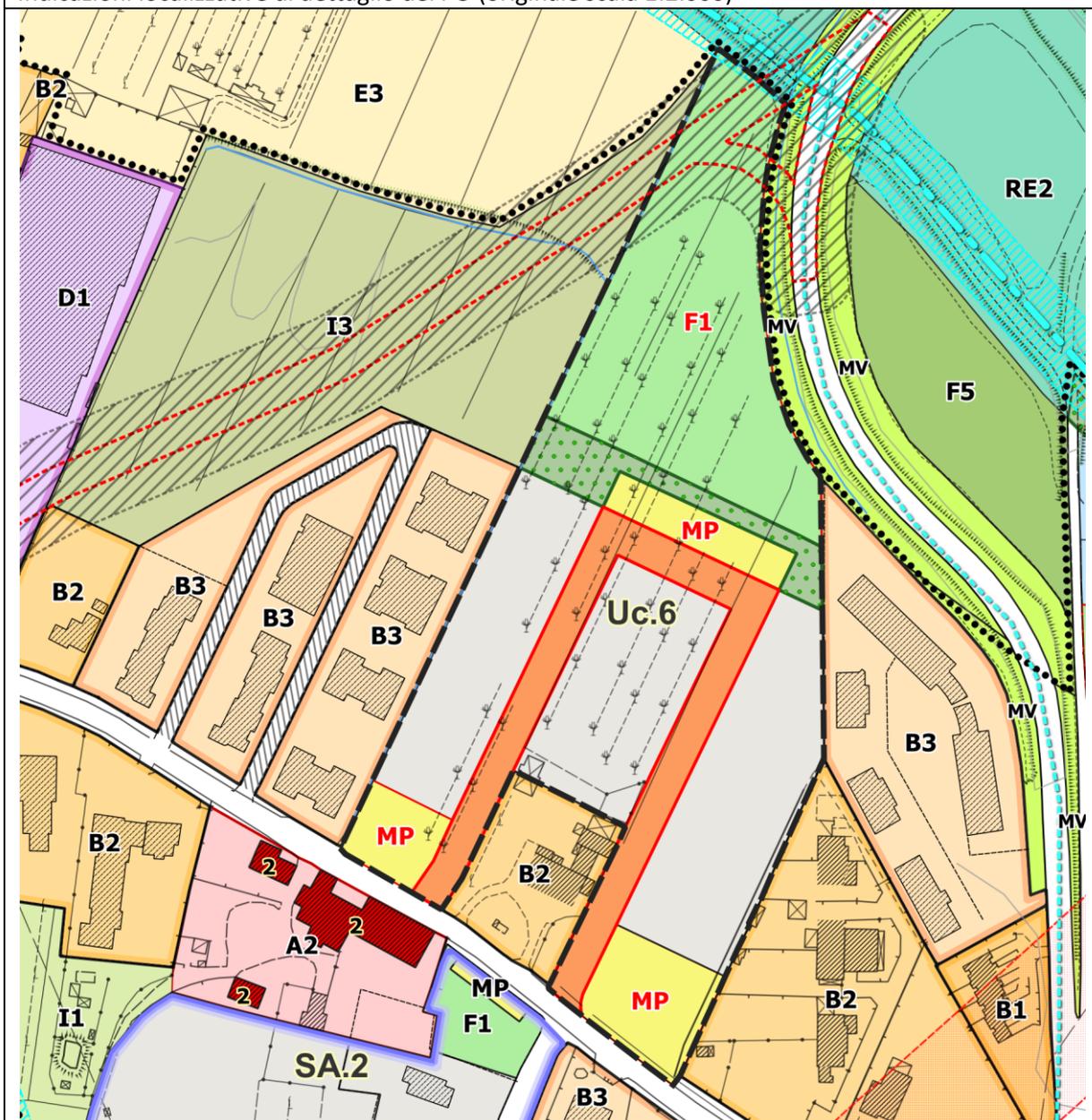
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 16 – Mappali: 33, 41, 42, 617

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.6
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione 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)

- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	20.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	11.800
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	9.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	2.400
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	5.000
- 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)	2.400
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°)	24
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50

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'ampia porzione di aree e spazi aperti inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, interposti tra gli insediamenti residenziali dislocati lungo via Case Bianche in Oltrano e le strutture arginali dell'Arno, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sfrangiati e non conclusi e carenti degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria di servizio. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione della viabilità di servizio (in raccordo con quella esistente) e degli spazi pubblici (in incremento degli standard urbanistici di quartiere) di dotazione e qualificazione degli insediamenti, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta (a dislocare lungo via Case Bianche) e un'ampia area a verde da interporre quale elemento e spazio aperto attrezzato di filtro tra i nuovi insediamenti e l'argine inerbito. L'insieme degli spazi pubblici previsto è inoltre finalizzata a realizzazione una cintura verde di corredo e ambientazione volta a qualificare paesaggisticamente i contatti tra territorio urbanizzato e contermina fascia fluviale dell'Arno (parco urbano). Il margine settentrionale dell'area a verde, da lasciare sgombro di strutture e manufatti (quale corridoio infrastrutturale), è inoltre funzionale alla potenziale realizzazione della nuova viabilità di raccordo tra il ponte sull'Arno e la nuova viabilità provinciale prevista in by-pass della frazione di Oltrano anche in adeguamento di via Maremmana.

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 necessari e funzionali alla realizzazione di una nuova viabilità di servizio interna agli insediamenti e di accesso al verde attrezzato (parco urbano), corredata di percorsi ciclo - pedonali.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti e agli spazi pubblici previsti (parcheggi e verde attrezzato).

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 attestamento alla viabilità di servizio agli insediamenti e lungo via Case Bianche.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde pubblico attrezzato (parco urbano), debitamente corredate delle urbanizzazioni primarie, delle dotazioni infrastrutturali, dei servizi di rete, degli arredi e degli elementi di corredo e qualificazione vegetazionale.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini della viabilità e dei parcheggi di progetto) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.
- Mantenimento di una fascia a verde completamente priva di strutture e manufatti nelle aree potenzialmente riservate alla realizzazione della nuova viabilità di by-pass della frazione di Oltrarno.

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 Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Le aree dei varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, in quanto poste in stretta relazione con le contermini aree a verde pubblico (F1), aree finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e collegate con la rete ecologica comunale.

Nelle aree dei varchi inedificati e cinture di ambientazione gli interventi di piantumazione devono essere costituiti da filari alberati e siepi lineari.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp, I2 e F1, 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	I3-Elevata /I4 -Molto Elevata (PSI) P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: -battenti Tr200 area edificabile :0.15-0.25m -franco:0.20m
Pericolosità sismica	S2* - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A del PTCP parte edificabile a SW) (3B del PTCP parte NE del comparto)

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 dei processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art..11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art.14 LR 41/2018. 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 nell'elaborato QG.0.
Per gli aspetti sismici	Per le nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini

	<p>geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>Livello di rischio medio-alto la trasformazione o l'attività é subordinata alle condizioni derivanti 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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

- **Uc.7** COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E SPAZI PUBBLICI, IN OLTRANO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

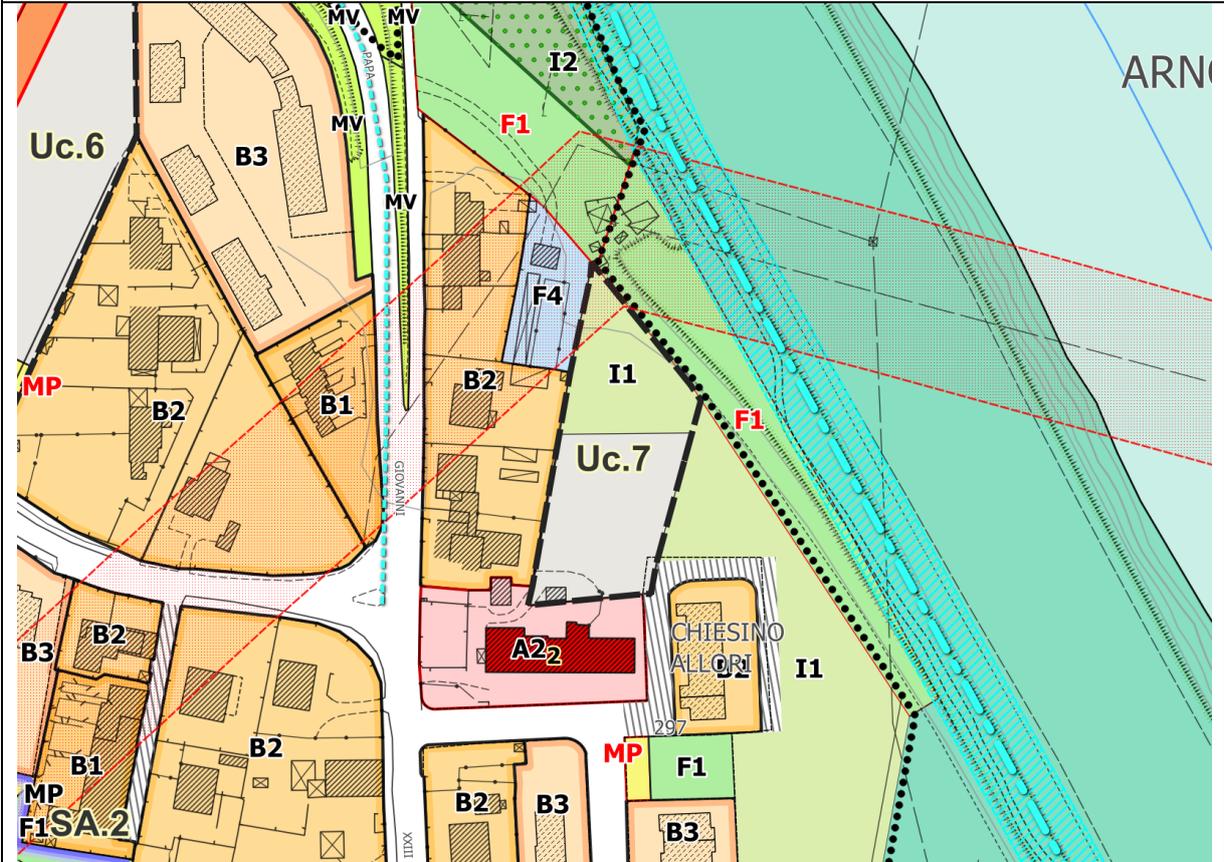
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto A



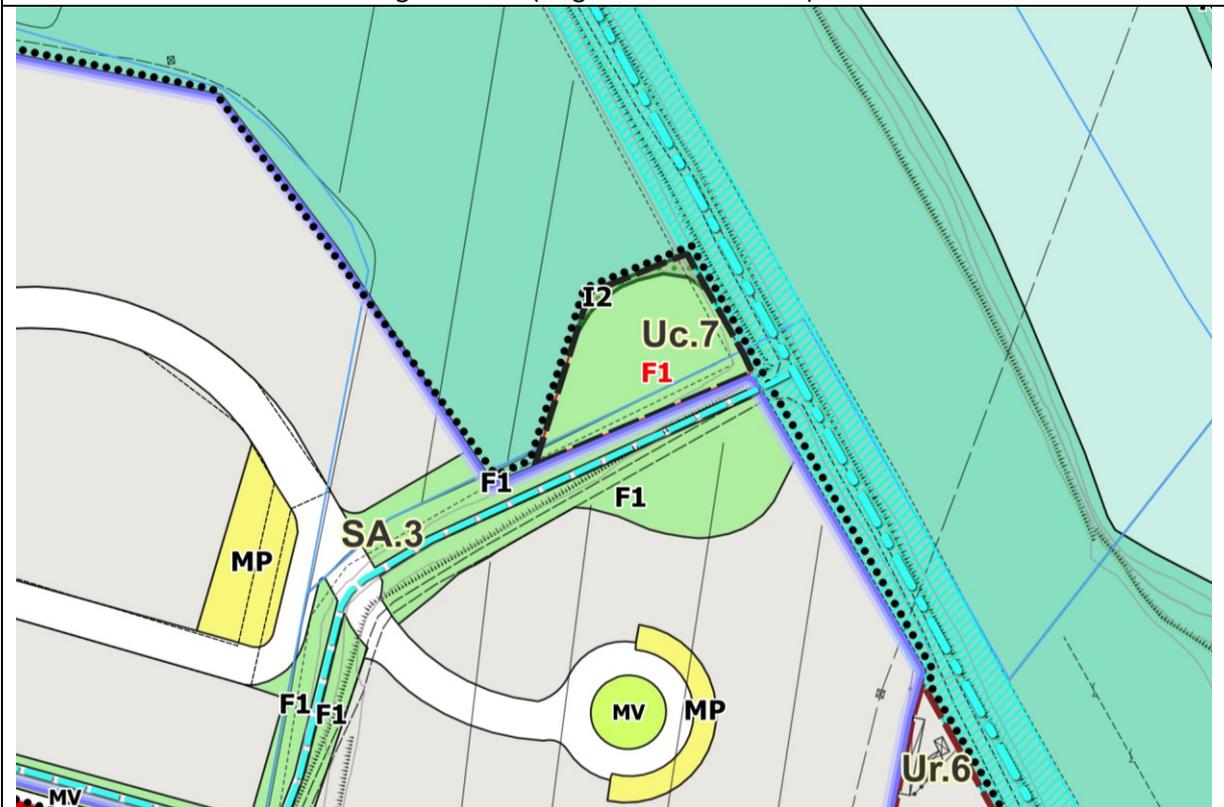
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto B



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto A



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto B



Riferimenti catastali

Foglio: 11 – Mappali: 83, 116

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.7
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

Tenendo a riferimento i lotti urbanistici interessati, la previsione deve essere articolata nel PdC n:

Lotto A:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Verde privato (I1)

Lotto B:

- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq). Lotti A + B	4.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto A	2.600
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	1.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq). Lotto B	1.700
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.700
- 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)	260
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°)	2
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	70

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 due lotti di terreno ineditati e inutilizzati, interni al territorio urbanizzato, posti in loc.

Oltrarno, uno in adiacenza ad insediamenti residenziali esistenti (Lotto A – via dei Salici) e l'altro in adiacenza ad aree già oggetto di pianificazione attuativa (Lotto B – via dell'Olmo), già oggetto di specifiche varianti urbanistiche nel previgente RU. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, mediante interventi di nuova edificazione (Lotto A) finalizzati a definire il margine urbano a contatto con le esistenti aree a verde pubblico di corredo delle strutture arginali dell'Arno, con la contestuale cessione gratuita al comune delle aree destinate dallo stesso PO a verde pubblico attrezzato (lotto B) che concorrono a completare ed integrare le contermini aree a verde pubblico attrezzato già oggetto di pianificazione attuativa (previsione SA.3).

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 necessari e funzionali al completamento della eventuale viabilità di servizio interna agli insediamenti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde pubblico attrezzato (Lotto B).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento di un'area a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituita da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento (Lotto A), anche funzionale alla corretta gestione dei fattori di fragilità idraulica.

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. Le aree a verde privato (I1), del lotto A, costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, di qualificazione e definizione del margine urbano, devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto. Le aree a verde pubblico (F1), del lotto B, costituiscono aree finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e sono strettamente collegate con la rete ecologica comunale.

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	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: 0.15-0.35m -franco:0.20m
Pericolosità sismica	S2* media
Vulnerabilità idrogeologica	Media (classe 3B da PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

Nessuna

Condizioni di fattibilità

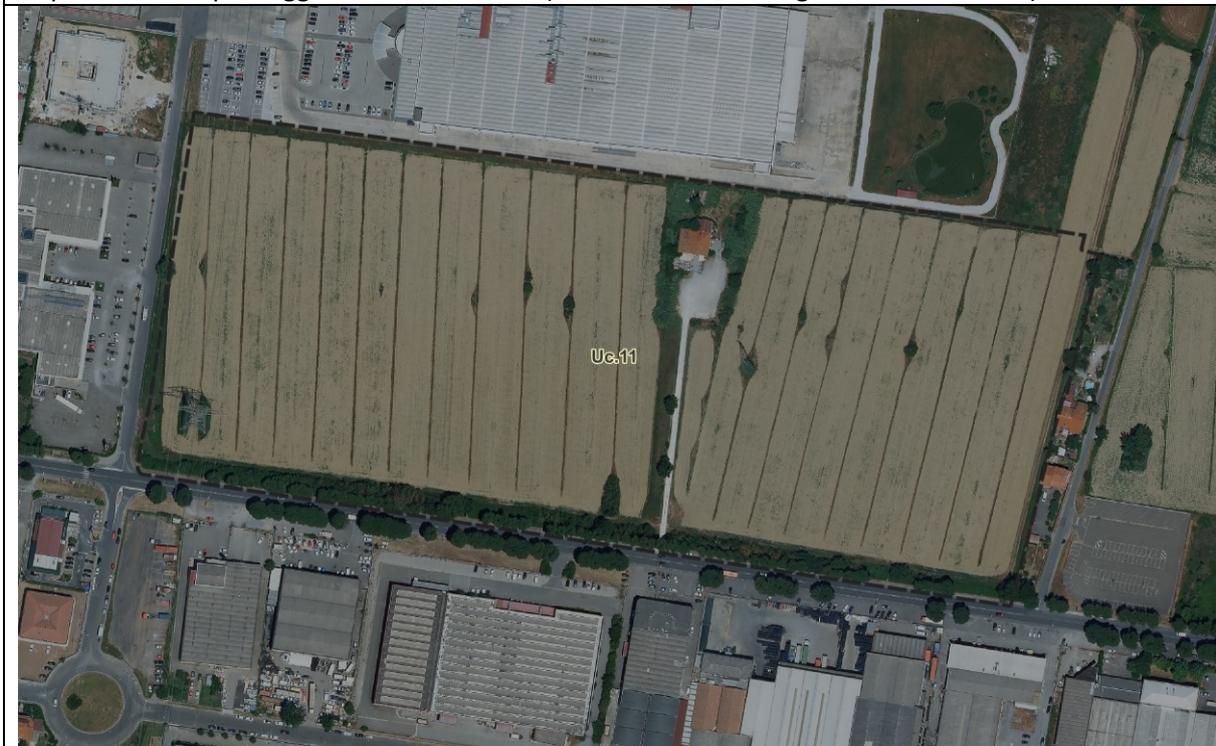
Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico – tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:	
Per gli aspetti geologici	L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche 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 dei processi geomorfologici presenti nell'area.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art.11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art.14 LR 41/2018. 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 nell'elaborato QG.0.
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 è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, si richiede comunque 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).

- Uc.8 COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, VIA TOSCO ROMAGNOLA, FORNACETTE

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: 20 – Mappali: 24, 1120, 1617, 1619, 1621

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.11
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne) Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) per l'edificio di impianto storico

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Verde privato (I1)
- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	93.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	53.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	2.400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	40.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	16.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	7.000
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	17.000
- 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)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	* 20.000
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°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35

(*) Fermo restando quanto di seguito indicato in relazione alla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le suddette Superficie edificabili (Se) sono da intendersi al netto della Superficie edificata esistente costitutiva dell'edificio di impianto storico, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e che pertanto non è da computarsi ai fini della formazione del Piano Attuativo.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse **

Artigianale - industriale *

(*) La suddetta superficie artigianale - industriale può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio, con esclusione della grande struttura di vendita, senza costituire variante al PO.

(**) Per l'edificio esistente di impianto storico sono ammesse le categorie funzionali direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio.

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

Si tratta di un'ampia porzione di territorio comunque interclusa e inutilizzata, interna al territorio urbanizzato e in stato di degradazione e abbandono, interposta tra i diversi insediamenti produttivi dislocati lungo la strada statale Tosco Romagnola, in contesto urbano sostanzialmente consolidato e con funzioni produttive, in Loc. Fornacette, già oggetto di pianificazione nel previgente RU. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione produttiva (con prioritario riferimento alla categoria funzionale artigianale – industriale, ovvero anche a destinazione mista comprendete le categorie funzionali direzionale e di servizio e/o commerciale al dettaglio), finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, in questa parte del territori destrutturato e incompleto, anche mediante la complementare realizzazione di standard urbanistici ed attrezzature di servizio e qualificazione dell'intero sistema produttivo. In particolare oltre alla realizzazione della viabilità di impianto e del nuovo nodo di intersezione con la via Tosco Romagnola (rotonda) è prevista la realizzazione di un parco urbano lineare (a verde pubblico e attrezzato e per attività ludico ricreative), parcheggi e aree di sosta (anche attrezzati e funzionali alla lunga sosta per i mezzi pesanti), in forma complementare alla definizione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico di delimitazione del margine urbano (verso Pontedera) o da porre in relazione alla rete viaria esistente (via Tosco Romagnola e via Madonna delle Querce). La previsione si completa con la realizzazione di interventi di recupero dell'edificio di impianto storico esistente (da destinare a categorie funzionali commerciali al dettaglio o direzionali e di servizio) mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che devono trovare organica collocazione ed integrazione nel sistema delle previsioni descritte.

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 necessari e funzionali alla formazione della viabilità di impianto, di servizio ai nuovi insediamenti e di accesso agli spazi pubblici previsti (verde pubblico attrezzato parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di integrazione e estensione delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio ai nuovi insediamenti e agli spazi pubblici previsti (verde attrezzato, parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione delle opere e degli interventi necessari alla corretta risoluzione del nodo di intersezione viario tra la via Tosco Romagnola e la via Mazzei (rotonda), comprensivo degli elementi e degli equipaggiamenti di corretto funzionale e infrastrutturale.
- Realizzazione di un percorso ciclo – pedonale interno al Verde pubblico attrezzato (F1) di progetto che assicuri i collegamenti tra via Mazze e via Madonna delle Querce.

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 nuova viabilità di impianti, anche comprensivi di una quota parte attrezzata ed equipaggiata per la lunga sosta dei mezzi pesanti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde pubblico attrezzata e parco urbano (cintura vegetata) di qualificazione del nuovo insediamento, da dislocare ai margini della via Tosco Romagnola e la via Mazzei, debitamente corredata di filari e fasce alberate, delle opere di urbanizzazione primaria, degli arredi e degli equipaggiamenti per le attività ludico ricreative e per il tempo libero all'aperto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini di via Madonna della Quercia) 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 necessaria 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, 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 Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Le cinture di ambientazione (I2) (ai margini di via Madonna della Quercia) quali 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.

Al fine 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 di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

Le aree a verde pubblico (F1), costituite da fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, sono finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 51 delle NTA. Gli interventi di piantumazione di queste aree devono essere costituiti da alberi ad alto fusto.

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

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp, F1 e I2 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. Le indagini dovranno valutare, a livello di indagini geologiche di PA le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.
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).

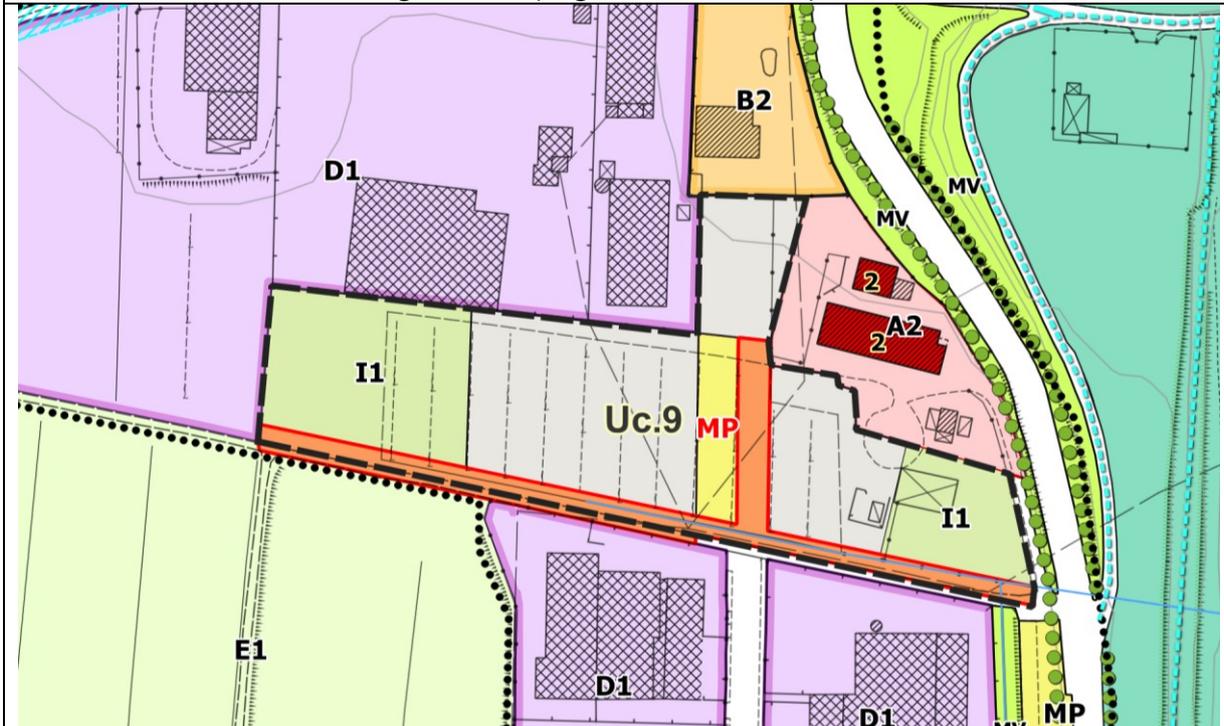
- **Uc.9** COMPLETAMENTO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI, VIA CASE BIANCHE A LA BOTTE

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: 14 – Mappali: 43, 245, 255, 256, 263, 445, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 456, 458, 459, 460, 461

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.9
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione 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)	10.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	8.100
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	2.800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	2.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	500
- 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)	1.000
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	400
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°)	10
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale, Artigianale - Industriale

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

Si tratta di un articolato lotto libero intercluso e inutilizzato, interno al territorio urbanizzato, dislocato all'interno dei tessuti edilizi con funzioni miste, in Loc. La Botte, in un contesto urbano

sostanzialmente consolidato in cui risultano tuttavia carenti gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione primaria di servizio. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione dei contesti urbani. In particolare il PO prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale e artigianale - industriale, finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione di standard urbanistici di quartiere, di dotazione e qualificazione degli insediamenti, con particolare attenzione per la viabilità e i connessi parcheggi e le aree di sosta da dislocare in continuità e a servizio di quelli esistenti, assicurando il particolare il riordino e il completamento degli itinerari di mobilità interna. In questo quadro i nuovi insediamenti produttivi saranno preferibilmente da dislocare nelle aree poste ad ovest della previsione (in continuità con quelli già esistenti), mentre quelli residenziali nelle aree ad est della previsione (a completamento e ricucitura di quelli esistenti).

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 necessari e funzionali all'adeguamento e alla integrazione della viabilità di servizio interna agli insediamenti e di accesso agli spazi pubblici previsti (parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti e agli spazi pubblici previsti (parcheggi e aree di sosta).

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 attestamento alla viabilità di servizio agli insediamenti.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

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. Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine della qualificazione e definizione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica. Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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. Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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	I3-Elevata (PSI) /I4 -Molto Elevata P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018 Scenario di rischio: -battenti Tr200 area edificabile: 0.10-0.20m -franco:0.20m
Pericolosità sismica	S2 - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media- (3B del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

SI - Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. limitatamente alo spigolo SE del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell'art. 3 della L.R 41/2018.

Identificativi reticolo: GID: 88400 NOME:--- IDRETLR79: BV7787 – COMP.LR79: Basso Valdarno.

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 dei processi geomorfologici presenti nell'area. Le indagini dovranno valutare anche le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art..11, comma 2 della L.R. 41/2018 mediante le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2018 (mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con il franco di sicurezza previsto), senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio

	<p>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 nell'elaborato QG.0.</p>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>Livello di rischio medio-alto La trasformazione è subordinata alle condizioni imposte 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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

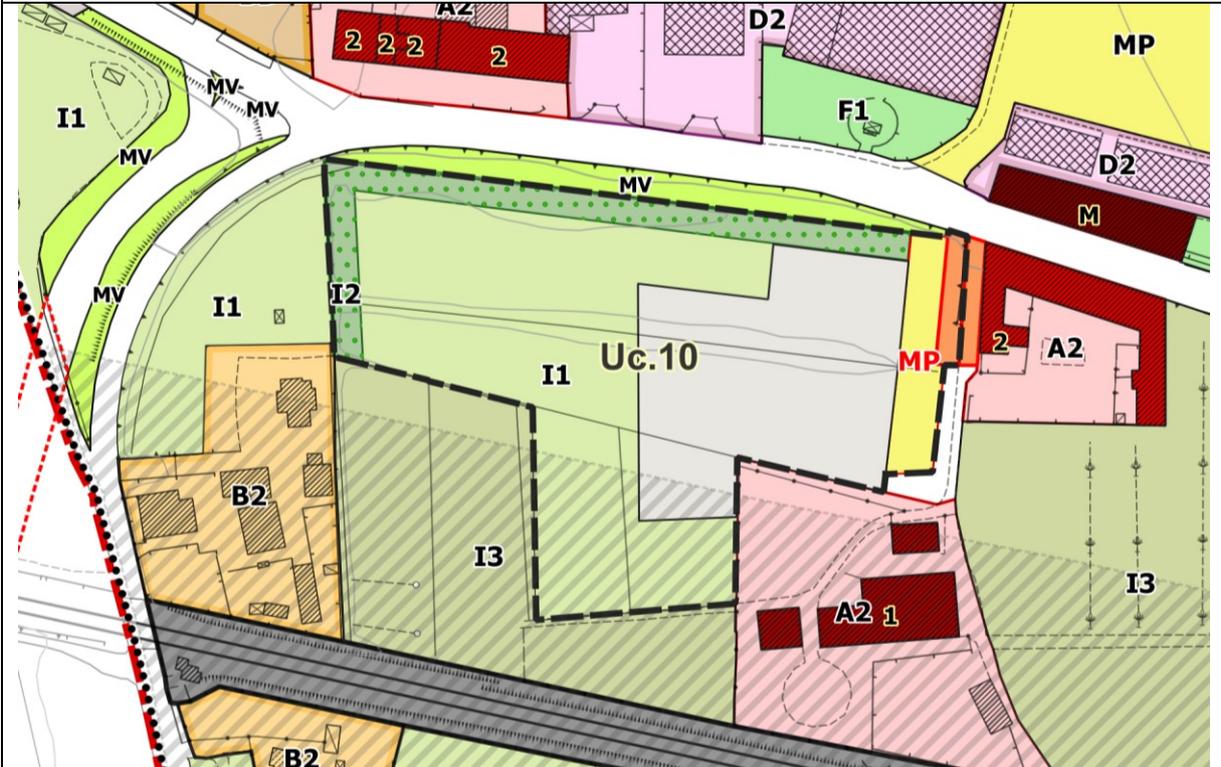
- **Uc.10** RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO, VIA TOSCO ROMAGNOLA, FORNACETTE

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: 18 – Mappali: 37 (parte), 39, 181, 183

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.10
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Viabilità locale (M3) di progetto
 - Parcheggio (MP) di progetto
 - Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
 - Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	12.500
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	11.500
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	6.500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq) **	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	600
- 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

** Oltre a quelli indicati, la presente previsione comprende anche la cessione gratuita (già stipulata con il Comune di Calcinaia) degli spazi pubblici per attrezzature e impianti sportivi della complessiva superficie di mq. 13.150.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	* 4.000
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)	50

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio *

(*) E' in ogni caso esclusa la grande struttura di vendita. La suddetta superficie commerciale al

dettaglio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, ovvero residenziale, senza costituire variante al PO.

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

Si tratta di un'ampia area interclusa e inutilizzata, interna al territorio urbanizzato e in stato di degradazione e abbandono, interposta tra la linea ferroviaria Fi-PI e la viabilità provinciale Tosco – Romagnola, in contesto urbano sostanzialmente consolidato e con funzioni miste, in Loc. Fornacette, già oggetto di pianificazione nel previgente RU. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale (ovvero anche a destinazione mista comprendete le categorie funzionali direzionale e di servizio e/o commerciale al dettaglio), finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, anche mediante la complementare realizzazione di standard urbanistici di quartiere, con particolare attenzione per la viabilità e i connessi parcheggi e le aree di sosta, in forma complementare alla definizione di un margine urbano, da porre in relazione agli spazi aperti pertinenziali ai nuovi insediamenti, che concorra paesaggisticamente a mitigare ed ambientare i sistemi infrastrutturali esistenti. La previsione prende altresì atto dell'avvenuta cessione gratuita al Comune di Calcinaia di aree destinate a spazi pubblici per effetto della disciplina del previgente RU.

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 necessari e funzionali all'adeguamento e alla integrazione della viabilità di servizio interna agli insediamenti e di accesso agli spazi pubblici previsti (parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti e agli spazi pubblici previsti (parcheggi e aree di sosta).

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 attestamento alla viabilità di servizio agli insediamenti.
- La presente previsione comprende anche la cessione gratuita (già stipulata con il Comune di Calcinaia) degli spazi pubblici per attrezzature e impianti sportivi della complessiva superficie di mq. 13.150.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), ai margini della via Tosco Romagnola, 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, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa 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, 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

<p>Il Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all’art. 76 delle NTA.</p> <p>Le aree a verde privato (I1) e 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, e sono funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.</p> <p>Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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.</p> <p>Gli interventi nell’area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all’art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell’area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.</p>

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</p> <p>P3: Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo severa e molto severa</p> <p>“Aree presidiate da sistemi arginali” Art.14 LR 41/2018</p> <p>Scenario di rischio:</p> <p>-battenti Tr200 area edificabile: 0.70-0.80 m</p> <p>-franco:0.40m</p>
Pericolosità sismica	S2 e S2*- media
Vulnerabilità idrogeologica	Media – (3B del PTCP)

Interferenze con il “Reticolo - sistema idrografico regionale”

--

Condizioni di fattibilità

<p>Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella “<i>Relazione geologico – tecnica</i>” e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p>	
Per gli aspetti geologici	<p>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.</p>
Per gli aspetti idraulici	<p>In considerazione delle dimensioni della superficie edificabile e dell’esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova</p>

	<p>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.</p> <p>La trasformazione 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 e la viabilità possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2.</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) nel caso non siano 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 LR41/2018.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto 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>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>Livello di rischio medio-alto La trasformazione è subordinata alle condizioni imposte 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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di riqualificazione urbana (Ur)



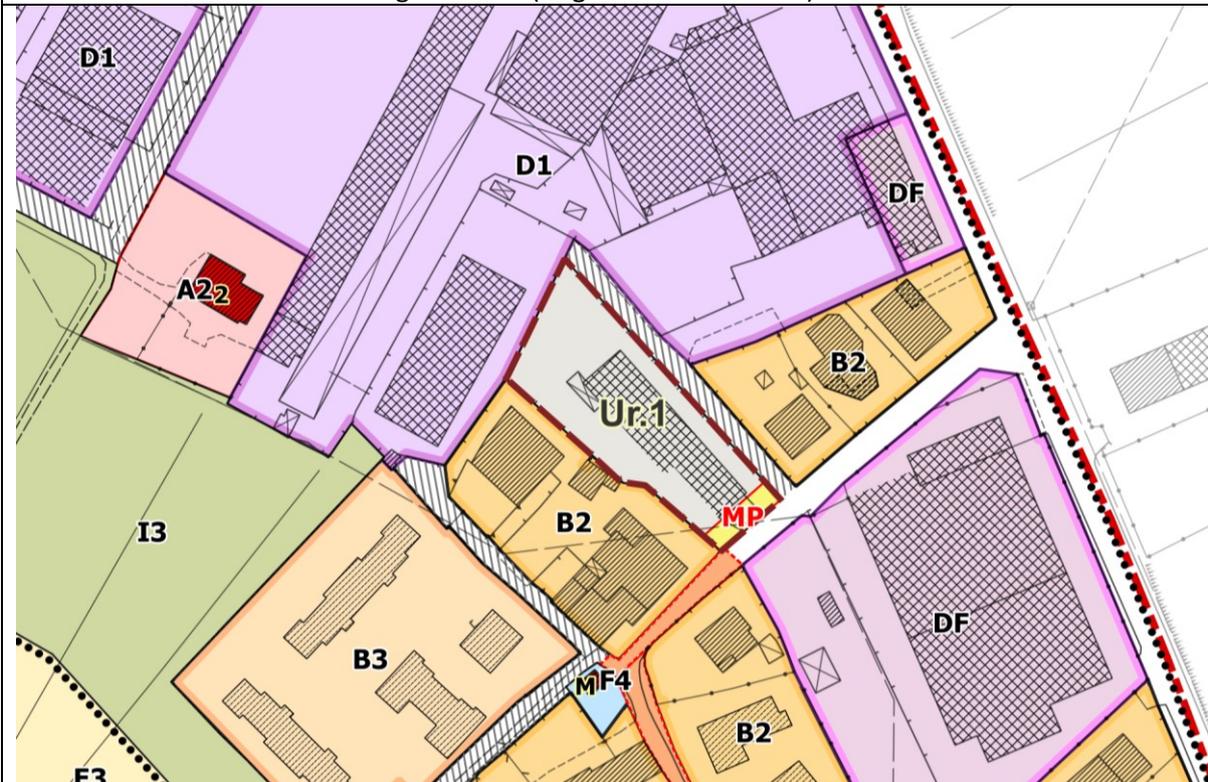
- **UR.1** RINNOVO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEQUALIFICATI, VIA DEL TIGLIO IN SARDINA

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: 1 – Mappali: 251

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.1
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (Rr) o Sostituzione edilizia (Se)

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)	2.200
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.000
- 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)	200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	200
- 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)	800
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	
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°)	8
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
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 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 singolo insediamento di origine produttiva, non utilizzato e dequalificato (sia in termini fisici che tipologici), intercluso nei tessuti artigianali – industriali di Sardina, in un contesto urbano completamente edificato e sostanzialmente saturo, già dotato nelle necessarie opere di urbanizzazione primaria. 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/PP e prevede il complessivo rinnovo urbano di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale, nonchè al miglioramento delle dotazioni di qualificazione degli standard urbanistici di servizio agli insediamenti, mediante la complementare e contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento della viabilità di servizio e di incremento delle dotazioni di parcheggio e aree di sosta.

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 della viabilità e delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti.

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 attestamento alla viabilità di progetto.

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 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 “ <i>Relazione geologica – tecnica</i> ” 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).

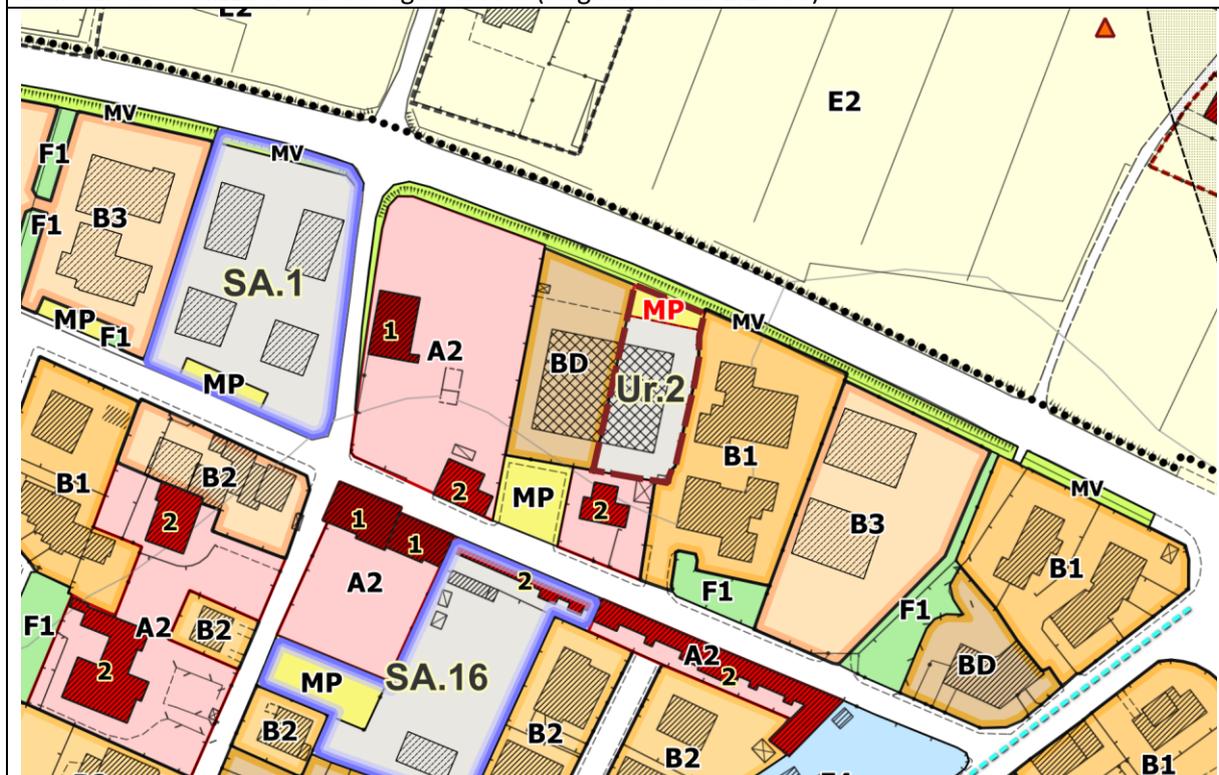
- **UR.2** ADEGUAMENTO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEQUALIFICATI, VIA SARAGAT IN CALCINAIA

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.

(**) 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 subordina al convenzionamento all'uso pubblico delle aree di soste 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).

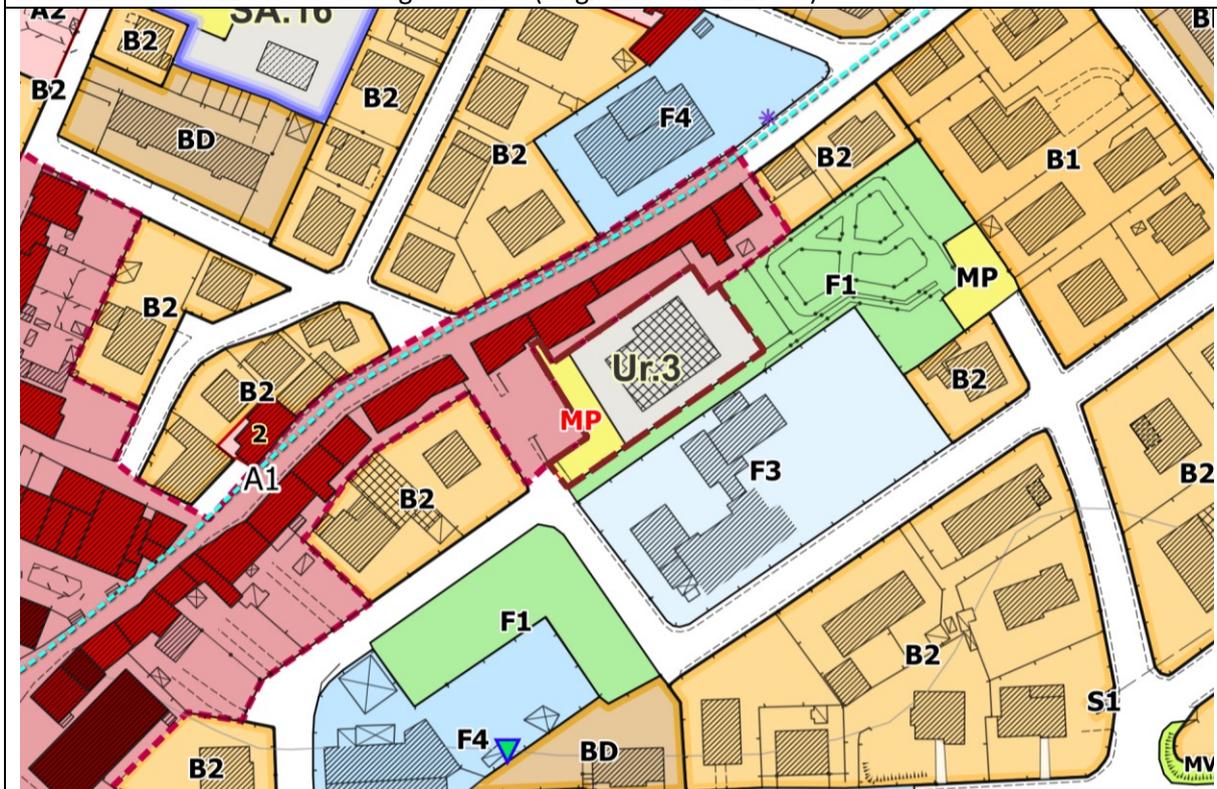
- **UR.3** RINNOVO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DECONTESTUALIZZATI, VIA BUOZZI IN CALCINAIA

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: 6 – Mappali: 466 (parte)

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.3
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (Rr) o Sostituzione edilizia (Se)

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)	1.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.300
- 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)	300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	100
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	200
- 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)	* 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°)	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
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 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 tutto o in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio, senza costituire variante al PO. E'

comunque esclusa la media struttura di vendita commerciale.

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 posto in adiacenza ai tessuti storici e alle attrezzature (scolastiche e a verde) che qualificano il 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/PP e prevede il complessivo rinnovo urbano di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con incremento volumetrico, finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziali 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 standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare in funzione e a servizio delle adiacenti attrezzature esistenti.

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:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta da dislocare in adiacenza a quelli esistenti e a servizio delle attrezzature scolastiche e a verde attrezzato.

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 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 "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018
Pericolosità sismica	S2*- media
Vulnerabilità idrogeologica	Elevata - (4A 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 alla realizzazione 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 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).

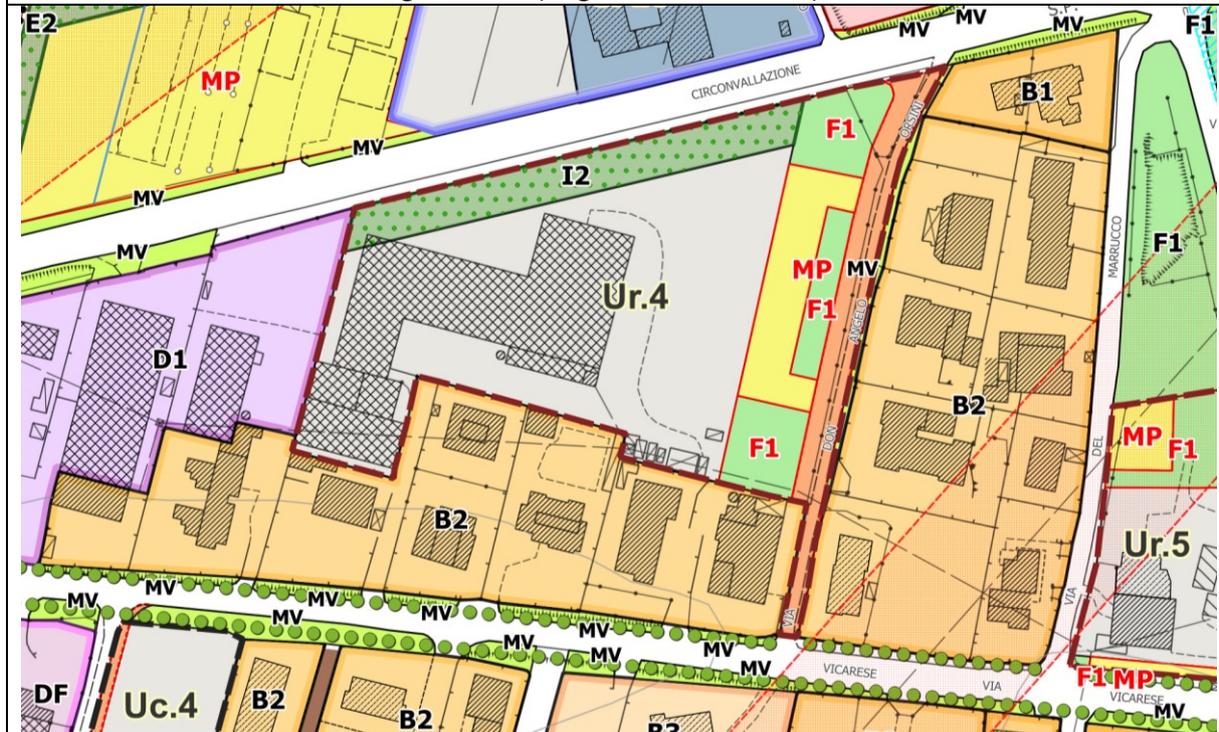
- UR.4 RIGENERAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEGRADATI, VIA VICARESE IN CALCINAIA

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)

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 ineditati 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 ineditato (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 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 o con funzioni miste (commerciale 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 Vicaresè.

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.

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
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

	<p>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)</p> <p>Si deve fare riferimento all'Art. 12 LR41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</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>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

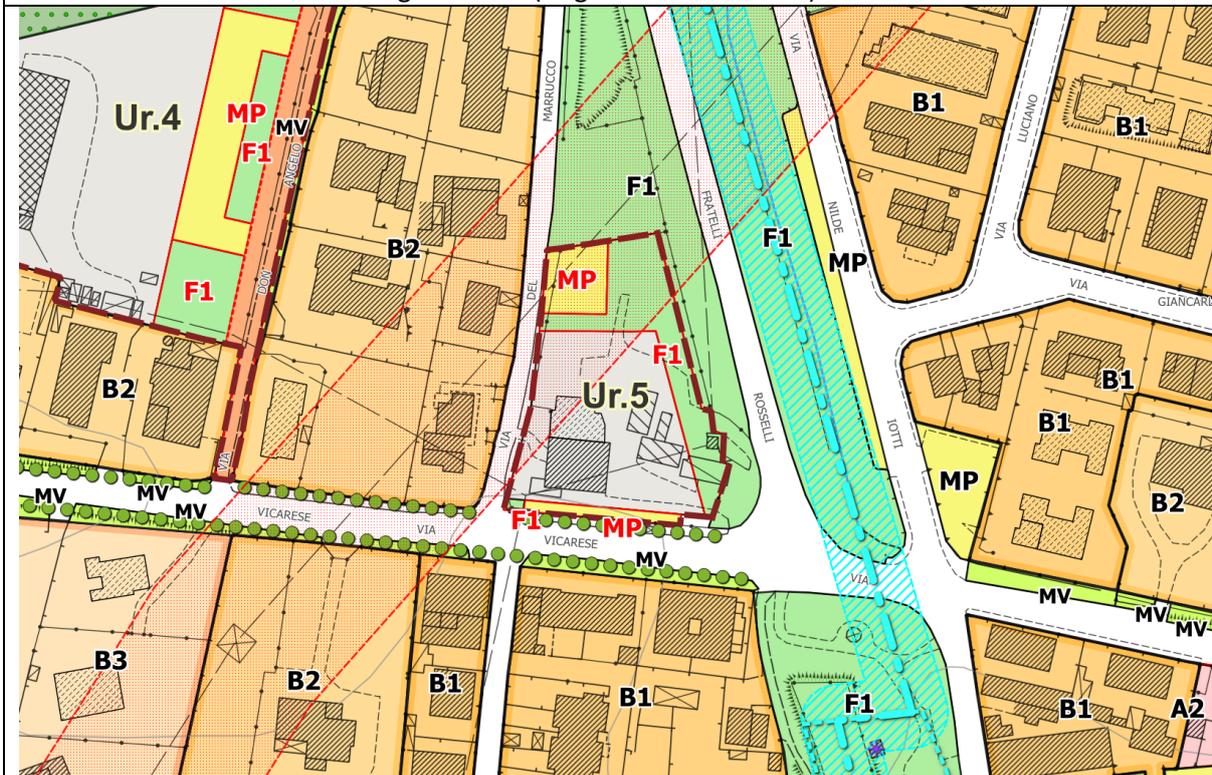
- UR.5 RIGENERAZIONE EX MAGAZZINO COMUNALE, VIA ROSSELLI IN CALCINAIA

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)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PUC in:
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 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
- 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)	1.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	500
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	900
- 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)	* 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), nonché 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

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.

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	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
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	L’intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all’Art..12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all’Art.12, comma 2. 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) nel caso non siano aumenti di volume. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all’art.8, c.2 della LR41/2018. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell’ambito del PPC ai sensi dell’Art.14 LR 41/2018. L’attuazione dell’intervento è subordinata all’esito di uno studio di

	<p>dettaglio, di supporto al progetto 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>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

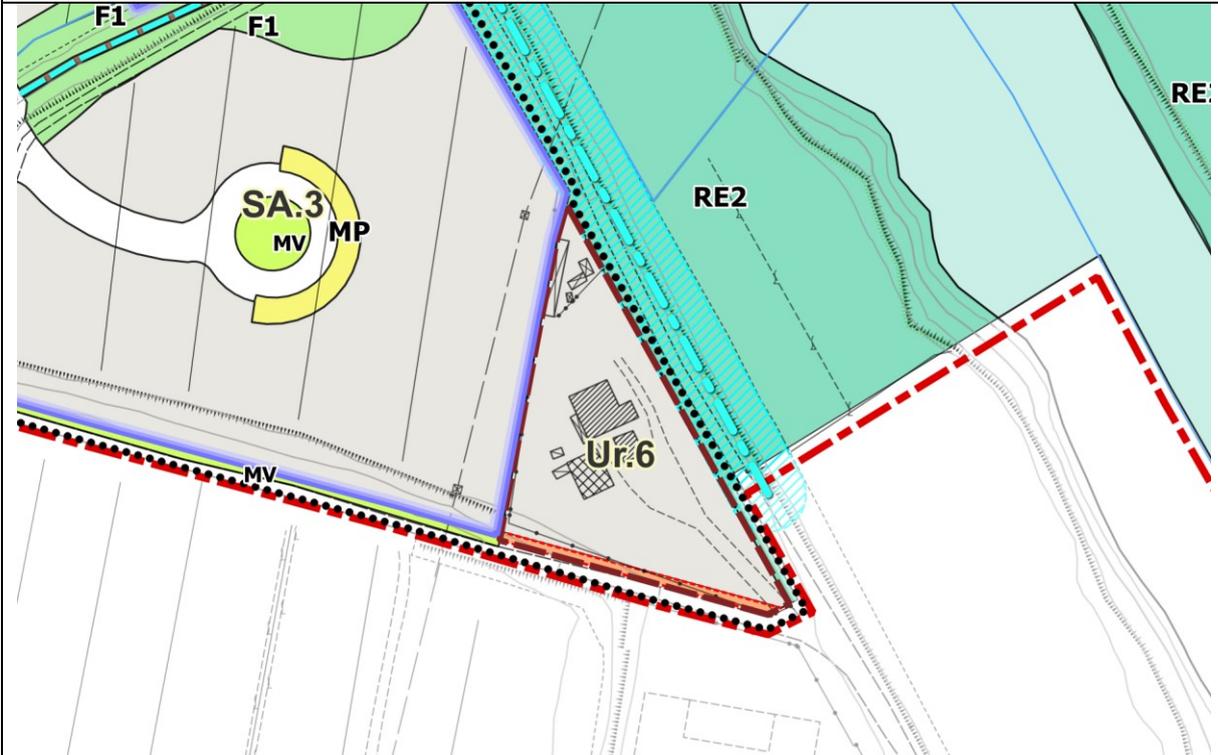
- **UR.6** RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA DELL'OLMO IN SARDINA

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)	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 “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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).

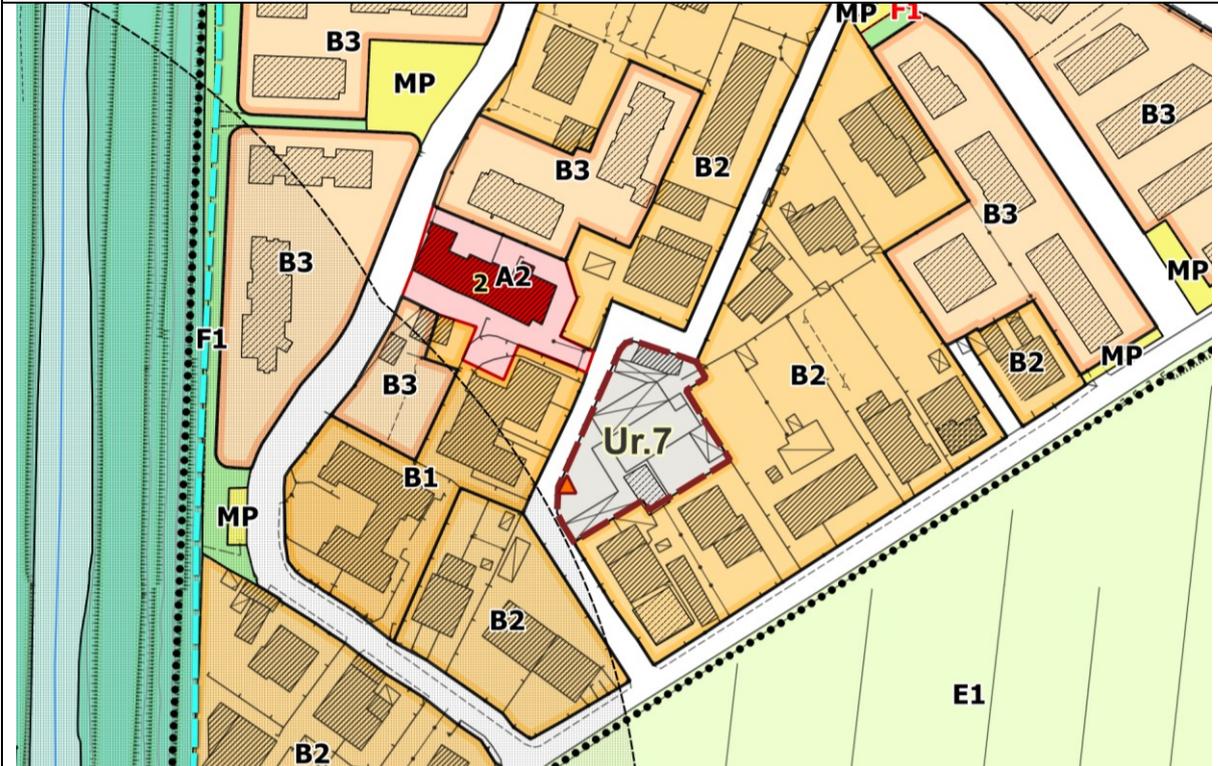
- **UR.7 RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA DELL'OLMO A CASE BIANCHE**

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: 14 – Mappali: 188, 195

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.7
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 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)	1.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.100
- 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)	200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	200
- 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)	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

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, il loc. Case Bianche. 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 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 Verdi).

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 Verdi).

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 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 (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 “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio medio-alto. La trasformazione 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).

- **UR.8 RIGENERAZIONE EX CASA DEL POPOLO E SPAZI PUBBLICI, IN FORNACETTE (CENTRO STORICO)**

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

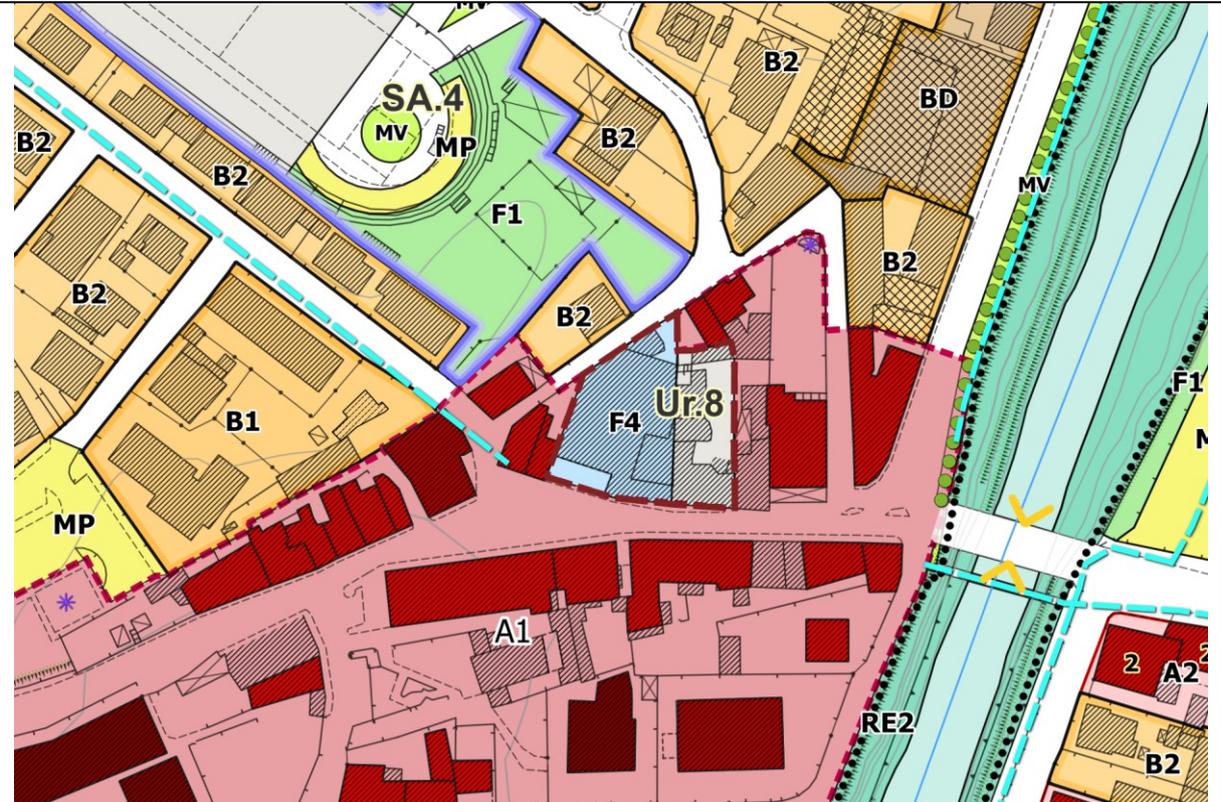
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto A



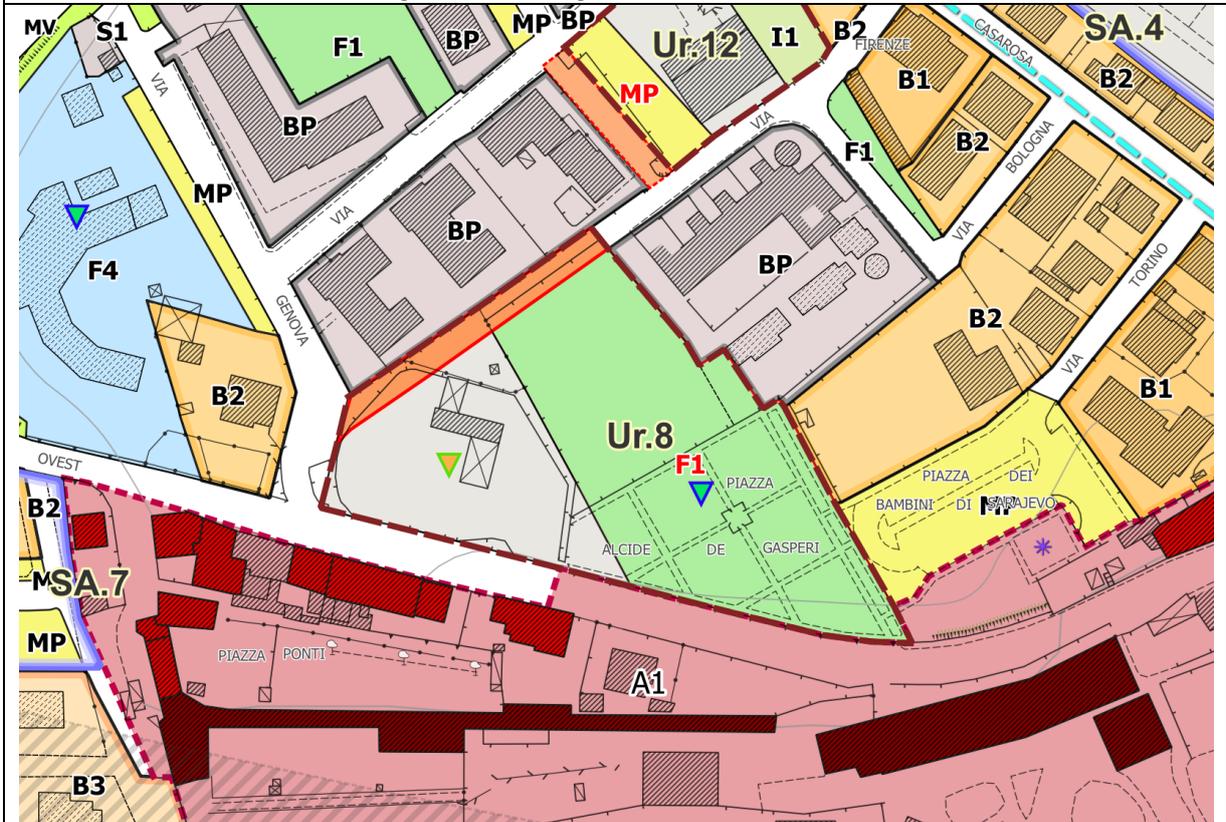
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto B



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto A



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto B



Riferimenti catastali

Foglio: 17 – Mappali: 44, 57, 639. Foglio: 18 – Mappali: 340, 539, 607, 771

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.8
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (nuova edificazione – Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

Tenendo a riferimento i lotti urbanistici interessati, la previsione deve essere articolata nel PA in:

Lotto A:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto

Lotto B:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) 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). Lotti A + B	10.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto A	600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto B	2.800
- 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)	6.900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3). Lotto B	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp). Lotto B	600
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2). Lotto B	4.500
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4). Lotto A	1.200

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq). Lotto A	* 600
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq). Lotto A **	* 400
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq). Lotto B	* 1.400
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq). Lotto B	* 800
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (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°). Lotto A	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt). Lotto A	*** 9,50
Altezza (H) massima degli edifici (mt). Lotto B	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq). Limitatamente al lotto B	40

(*) Le sopraindicate superfici edificabili (Se) sono da intendersi quelle massime realizzabili 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.

(**) E' inoltre (ed in aggiunta) ammessa dal PO la realizzazione nel Lotto A di ulteriore Superficie edificabile (Se) di Servizio, nei limiti di mq 1.000 nelle aree specificatamente destinate ad attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto, che costituiscono (in ragione della destinazione esclusivamente pubblica) standard urbanistico aggiuntivo che non rileva ai fini del dimensionamento del PO.

(***) Nel caso di interventi da realizzare in aderenza ad edifici adiacenti alla previsione del lotto A) è, in alternativa, ammessa una altezza massima dei nuovi edifici pari a quella massima degli stessi edifici a cui si pongono in aderenza.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio e Residenziale (Lotto A)

Commerciale al dettaglio e Direzionale e di servizio (Lotto B) **

(**) Per la superficie edificabile (Se) commerciale al dettaglio del lotto B) è vietata la realizzazione di una grande struttura di vendita e la superficie utile di vendita non può in ogni caso essere superiore a 800 mq.

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

Si tratta di una complessiva previsione di rigenerazione urbana del centro storico di Fornacette finalizzata in via prioritaria alla realizzazione, previa demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti, di uno spazio attrezzato di identificazione collettiva (piazza pubblica corredata di relative attrezzature di interesse generale) e della complementare riqualificazione dei relativi fronti urbani (anche con interventi di ricostruzione mediante nuova edificazione su porzioni limitate della superficie demolita, da destinare alle direzionali e di servizio e residenziali), in modo da assicurare con il nuovo spazio aperto la riconfigurazione dei fronti che si affacciano sulla nuova piazza e la contestuale connessione funzionale (pedonale), paesaggistica e percettiva tra i tessuti storici lungo la via Tosco romagnola e i retrostanti spazi pubblici oggetto di precedenti interventi di recupero urbano (ex velodromo), in via dell'Argine. La complessiva rigenerazione urbana si completa con il recupero edilizio e la riqualificazione funzionale di uno spazio aperto dequalificato, di proprietà pubblica, destinato ad accogliere per "compensazione urbanistica", la quota parte delle consistenze edilizie oggetto di demolizione (decollo e atterraggio) mediante interventi di nuova edificazione (Ne) commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio e la contestuale realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato, paesaggisticamente equipaggiato con "stanze alberate" spazi a verde attrezzato per attività ludico ricreative e sociali. In particolare il PO prevede:

- per il lotto A), la totale demolizione degli edifici esistenti, la cui consistenza e complementare rifunzionalizzazione è sostanzialmente da trasferirsi, tranne limitate quote di superficie edificabile secondo quanto precedentemente indicato, nel lotto B); la conseguente realizzazione di una nuova piazza pubblica, anche completata da edifici esclusivamente destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, funzionali alla riconfigurazione dei fronti che si affacciano sullo spazio aperto pubblico; la formazione di spazi aperti (funzionalmente collegati ed integrati con la piazza) che assicurino il collegamento tra via Tosco Romagnola e via dell'Argine. In questo quadro è inoltre prevista la realizzazione – in aderenza ai tessuti urbani contermini - di un nuovo edificio a destinazione direzionale e di servizio e/o residenziale (secondo i parametri urbanistici precedentemente indicati), eventualmente corredata di portico al piano terra, che assicuri la ricucitura e la riconfigurazione del fronte urbano che si affaccia ad est della piazza;
- per il lotto B, la sostituzione e rimozione del piazzale esistente (ex distributore di carburante) e la successiva realizzazione di un nuovo insediamento commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio (secondo i parametri urbanistici precedentemente indicati), corredata di parcheggi e aree

di sosta e di una nuova viabilità di servizio che assicuri il collegamento tra via Battisti e via Genova. In questo quadro è inoltre prevista la complessiva riqualificazione e riconfigurazione ambientale e paesaggistica degli attuali spazi a verde pubblico, al fine di realizzare un nuovo parco urbano funzionalmente integrato ai nuovi insediamenti e ai complessivi interventi di rigenerazione urbana. Il complessivo Piano Attuativo interessa pertanto sia immobili di proprietà privata che immobili di proprietà (comunali) unitariamente interessati da interventi ed opere di rigenerazione e riqualificazione urbana, anche con contenuti di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica, il cui esito (mediante la rigorosa applicazione delle indicazioni, prescrizioni e parametri contenuti nella presente scheda – norma) comporterà anche la definizione delle permute sulla base delle destinazioni urbanistiche e funzionali assegnati alle diverse aree (da dettagliare e specificare con lo stesso PA), da determinarsi e perfezionarsi mediante la stipula della relativa convenzione.

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 di uno spazio aperto (piazza pubblica e spazio aperto di identificazione collettiva) di collegamento tra via Tosco Romagnola e via dell'Argine, corredata delle sistemazioni a terra, degli arredi, delle alberature e delle altre opere di qualificazione urbana, comprensive delle dotazioni infrastrutturali e di rete (lotto A).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento ed integrazione della nuova viabilità di collegamento tra via Genova e via Battisti e delle dotazioni infrastrutturali e di rete (lotto B).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento ed integrazione delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti, con particolare riferimento per via Battisti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi necessari al recupero e alla riqualificazione paesaggistica, architettonica e ambientale delle aree a verde attrezzato esistenti ai fini della formazione di un nuovo parco urbano, corredata delle sistemazioni a terra, degli arredi, delle alberature e delle altre opere di equipaggiamento e qualificazione funzionale comprensive delle dotazioni infrastrutturali e di rete (via Toscoromagnola - lotto B).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di un complessivo progetto urbano di accessibilità e qualificazione dello spazio pubblico all'aperto (piazza urbana), che assicuri la corretta definizione dei fronti urbani (anche in ragione delle parti destinate alla ricostruzione di un edificio direzionale e di servizio e residenziale. A al fine è in ogni caso da considerare l'eventuale formazione di un portico al piano terra dello stesso edificio da ricostruire, la definizione dei margini della piazza lungo via dell'Argine e via Tosco Romagnola con filari alberati di alto fusto ed itinerari pedonali (da integrare con quelli esistenti lungo la viabilità – Lotto A).
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture dei nuovi edifici (lotti A e B), quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.
- Nell'ambito del complessivo intervento di definizione della nuova piazza pubblica (lotto A), con progetto di opera pubblica è altresì ammessa la realizzazione di edifici, manufatti e strutture fuori terra (comunque ad esclusiva destinazione pubblica) funzionali alla corretta qualificazione

e configurazione dei fronti urbani che si affaccino sullo spazio pubblico.

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

<p>Il Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.</p> <p>Gli interventi della previsione di definizione dei margini della piazza lungo via dell'Argine e via Tosco Romagnola, possono prevedere aree a verde piantumate con filari alberati di alto fusto ed itinerari pedonali di integrazione con quelli esistenti lungo la viabilità (Lotto A).</p> <p>Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA.</p> <p>Gli interventi di piantumazione della previsione, finalizzati a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, 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.</p>
--

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 - lotto A e lotto B
Pericolosità idraulica	S2 media - lotto A e lotto B
Pericolosità sismica	<p>I3-Elevata (PSI)</p> <p>P2- Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata</p> <p>Scenari di rischio:</p> <p>Lotto A: Magnitudo moderata per un settore a SE superficie di circa 310 m2. battenti Tr200 1-2 cm e, limitatamente al confine sud 10-15 cm per un tratto lungo il confine di 10m</p> <p>Lotto B: magnitudo idraulica moderata intero lotto. battenti Tr200 1-2 cm nella parte in trasformazione e, max di 15-20 cm nelle aree a verde.</p>
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A del PTCP) lotto A e lotto B

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

Nessuna

Condizioni di fattibilità

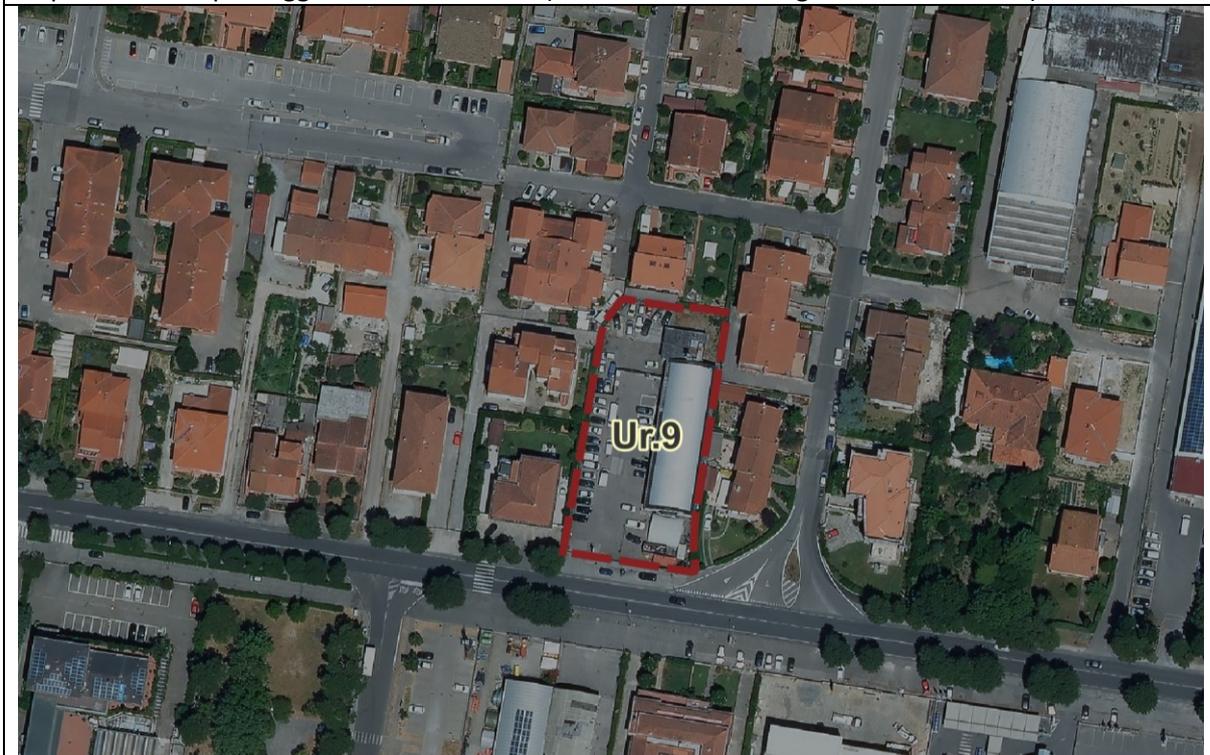
<p>Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico - tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p>	
Per gli aspetti geologici	<p>L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e 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</p>

	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 possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2.</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) nel caso non siano 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 LR41/2018.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto 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>
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.
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).

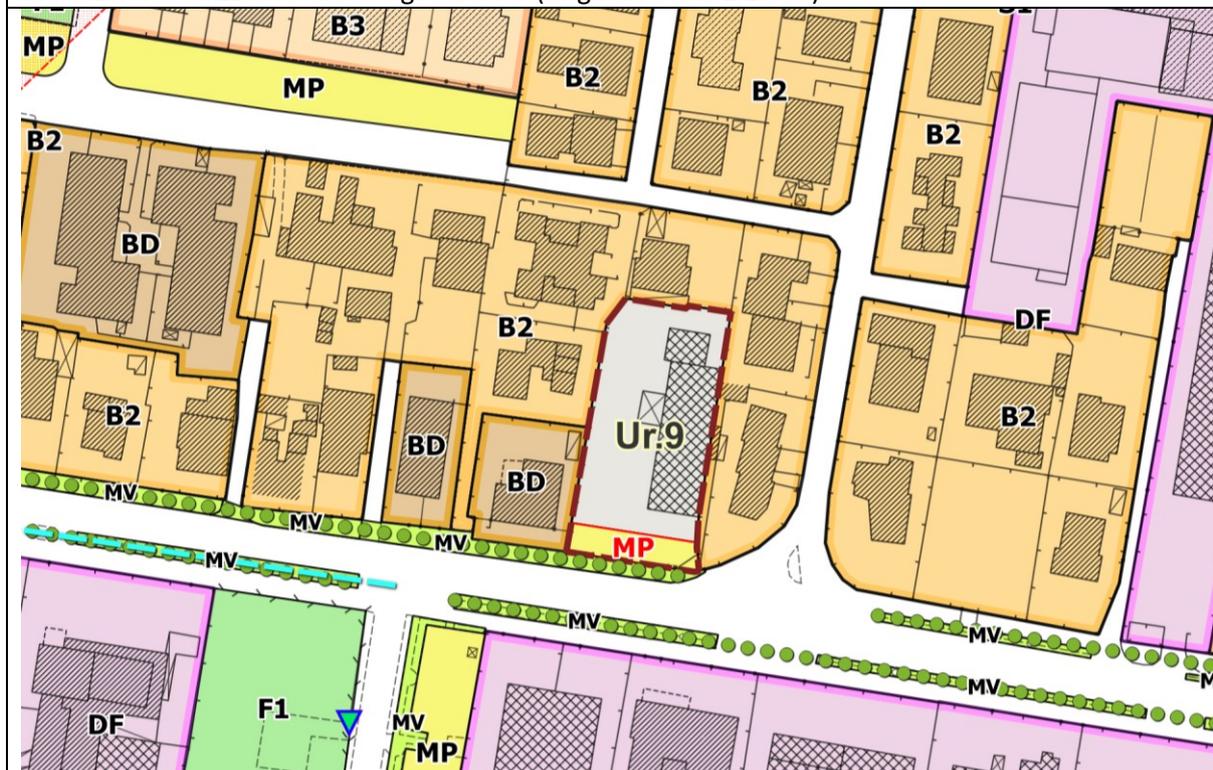
- **UR.9** RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA TOSCOROMAGNOLA A FORNACETTE

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: 20 – Mappali: 254

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.9
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 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)	2.200
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.900
- 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)	* 300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- 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

(*) 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.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	* 1.200
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°)	12
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 può essere in tutto o in parte 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 singolo insediamento a destinazione produttiva, decontestualizzato e incompatibile, in quanto posto in posizione interclusa nei tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione, lungo la via Tosco romagnola a Fornacette. 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 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 o con funzioni miste (direzionali e di servizio, ovvero commerciali al dettaglio, 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 Tosco Romagnola).

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 Tosco Romagnola).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (nelle modalità di ripristino morfotopologico in continuità con il viale alberato esistente) del filare di alberi di alto fusto costitutivo e caratterizzante il viale della Toscoromagnola

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 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

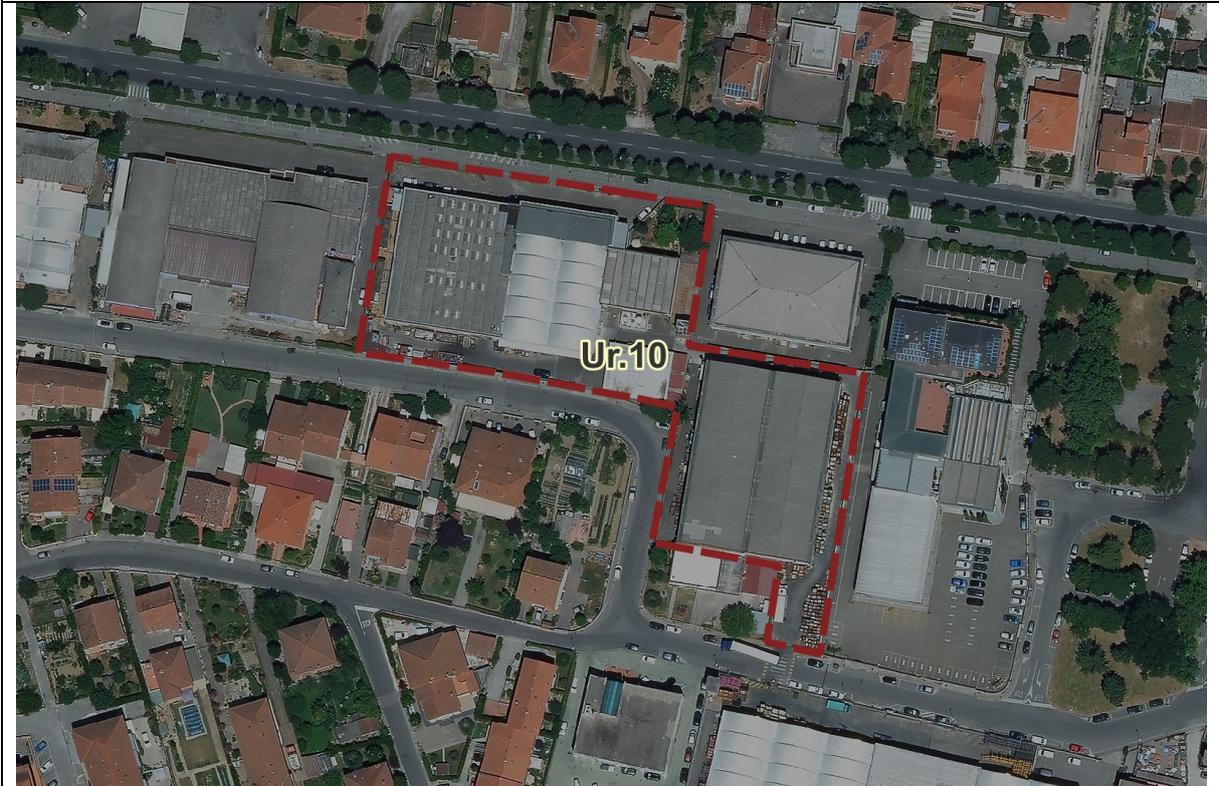
Condizioni di fattibilità

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	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).

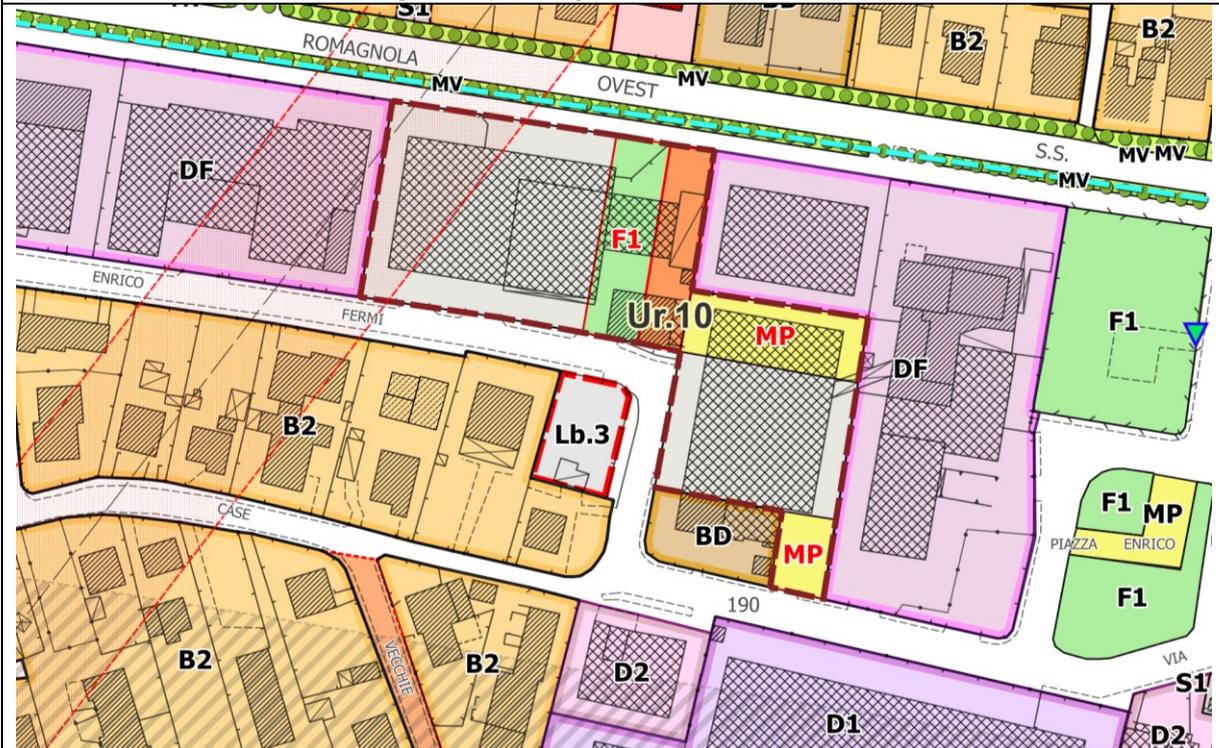
- **Ur.10** RIGENERAZIONE INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA FERMI IN FORNACETTE

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: 20 – Mappali: 211 (parte), 388 (parte), 492, 493
--

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.10
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (nuova edificazione – Ne)

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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	10.200
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	7.000
- 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)	3.200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.300
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.300
- 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)	2.000
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)	* 2.000
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°)	40
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 e Direzionale di servizio**
--

(**) La suddetta superficie direzionale e di servizio può essere in tutto o in parte realizzata anche a

destinazione residenziale, 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 singolo insediamento a destinazione produttiva, decontestualizzato e incompatibile, in quanto posto in posizione interclusa nei tessuti prevalentemente con funzioni miste (residenziali, commerciali e direzionali) di recente formazione, interposti tra via Tosco romagnola e via Fermi a Fornacette. 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 rigenerazione urbana di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di demolizione e successiva ricostruzione (nuova edificazione - Ne), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale o con funzioni miste (direzionali e di servizio, ovvero commerciali al dettaglio), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di una nuova viabilità di raccordo tra le strade esistenti e di standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare a servizio degli insediamenti che si affacciano sulle stesse viabilità

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 concernenti la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fermi e via Tosco Romagnola, corredata di percorsi ciclo - pedonali, nonché 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 ad interconnessione tra le due viabilità già esistenti a viabilità esistente (via Tosco Romagnola e via Fermi).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini della via Tosco Romagnola) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione 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 Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Lungo la via Tosco Romagnola devono essere realizzate fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità.

A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione 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 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	I3-Elevata (PSI) P2- Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata Scenari di rischio: battenti Tr200 con sottile lama d'acqua di 0.02-0.05m limitatamente ad una stretta fascia di 6-10 m lungo il confine sud del comparto e, limitatamente allo spigo lo SW area prevista a parcheggio, battenti Tr200 di 0.2 m franco:0.2m
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. Le indagini dovranno valutare anche le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.
Per gli aspetti idraulici	In considerazione delle dimensioni della superficie edificabile e dell'esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova

	<p>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.</p> <p>La trasformazione 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 possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2.</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) nel caso non siano 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 LR41/2018.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto 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>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>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.</p>
Ulteriori prescrizioni	<p>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).</p>

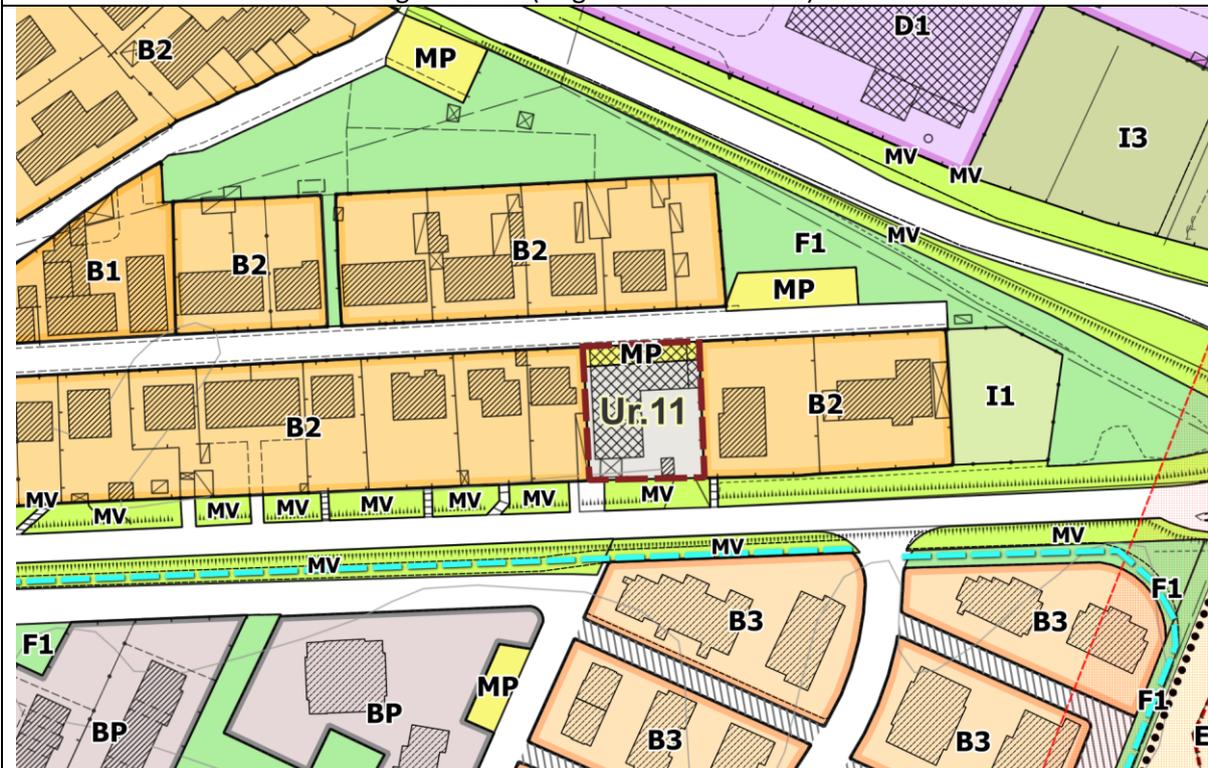
- **UR.11** RINNOVO INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA XXV APRILE IN CALCINAIA

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.

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.

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 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 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 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, nonchè 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 “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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).

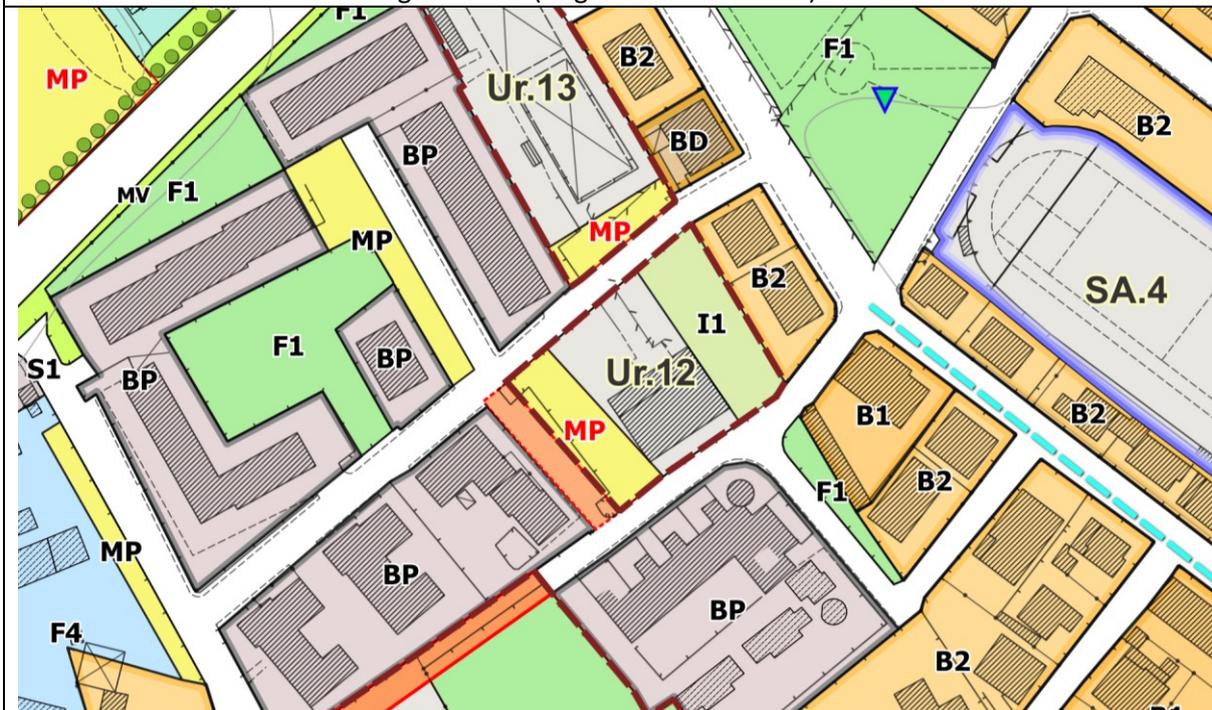
- **UR.12** RINNOVO EDIFICI PUBBLICI INUTILIZZATI / INADEGUATI, VIA BATTISTI IN FORNACETTE

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: 17 – Mappali: 666

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.12
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (Nuova costruzione - Ne)

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 privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	2.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.200
- 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)	600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	600
- 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)	2.000
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°)	24
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50

(*) 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 dell'area e dei manufatti dell'ex palestra comunale (di proprietà pubblica) destinati alla dismissione e rifunzionalizzazione (in ragione dell'avvenuta realizzazione della nuova palestra e della collocazione inadeguata rispetto al contesto urbano interessato), posto in adiacenza ai tessuti di recente formazione del capoluogo comunale, tra via Battisti e via Genova, in un contesto urbano che attende di essere riqualificato. 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, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di nuovi standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare in continuità con le viabilità esistenti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione**Urbanizzazioni primarie e viabilità**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione al comune 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 (tra via Battisti e via Genova).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi di qualificazione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.

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

Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine della qualificazione e definizione del nuovo insediamento, e sono funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

Gli interventi di piantumazione della previsione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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	I3-Elevata (PSI) -I4 -Molto Elevata / P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata, limitatamente allo spigolo NE P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata Scenario di rischio: -battenti Tr200 area edificabile: 0.20m previsto come aree verdi -battenti Tr200 area edificabile: 0.20m riguardano le aree a parcheggio -franco:0.20m
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 dell'esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova costruzione può garantire le condizioni di sicurezza idraulica 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 ampia superficie a verde. La trasformazione è realizzabile alle condizioni previste all'Art. 12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. 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) nel caso non siano aumenti di volume. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto 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
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.
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).

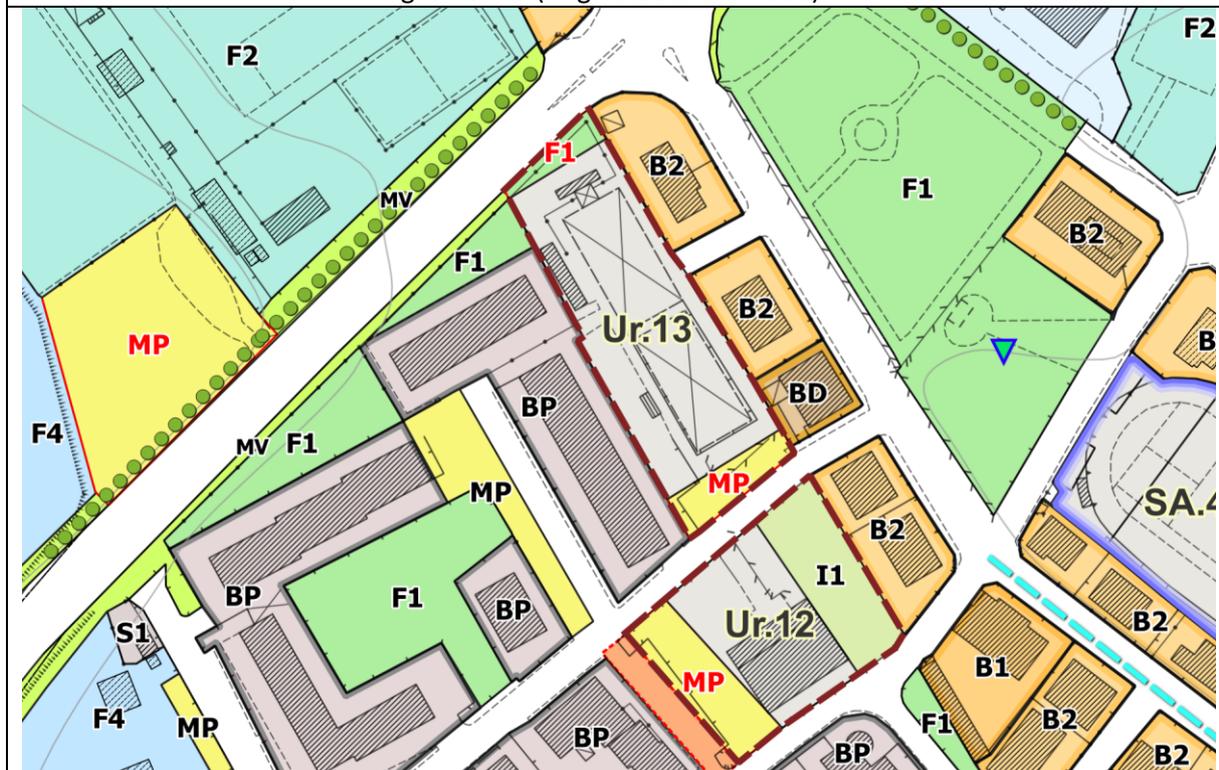
- **UR.13** RINNOVO EDIFICI PUBBLICI INUTILIZZATI / INADEGUATI, VIA GENOVA IN FORNACETTE

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: 17 – Mappali: 663

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.12
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (Nuova costruzione - Ne)

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)	3.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.500
- 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)	900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	500
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	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)	* 1.600
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°)	18
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
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 dell'area e dei manufatti degli ex impianti sportivi comunali (di proprietà pubblica) destinati alla dismissione e rifunzionalizzazione (in ragione dell'avvenuta realizzazione di nuove strutture ed impianti e della collocazione inadeguata rispetto al contesto urbano interessato), posto in adiacenza ai tessuti di recente formazione del capoluogo comunale, tra via Genova e via Circonvallazione, in un contesto urbano che attende di essere riqualificato. 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, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di nuovi standard urbanistici, con particolare attenzione per le aree a verde, i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare in continuità con le viabilità esistenti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione al comune 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 (tra via Battisti e via Genova).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree a verde pubblico attrezzato da dislocare lungo la via Circonvallazione (in continuità con quelle contermini già esistenti).

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	SI, Lett. b)

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 del nuovo insediamento.
Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA.
Gli interventi di piantumazione della previsione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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.

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 P3-Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata, limitatamente a fasce perimetrali a confine (3-5m di ampiezza) - I3 -Elevata (PSI) Scenario di rischio: battenti Tr200 0.2-0.4m NW e 0.2m a SE franco:0.2m "Aree presidiate da sistemi arginali" Art.14 LR 41/2018
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 dell'esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova costruzione può garantire le condizioni di sicurezza idraulica 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 nella ampia superficie a verde. La trasformazione è realizzabile alle condizioni previste all'Art. 12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del PPC ai sensi dell'Art.14 LR 41/2018. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto 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.
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 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).

Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)



- Tc.1 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX AREA DI ESCAVAZIONE, LAGO DEL MARRUCCO IN CALCINAIA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

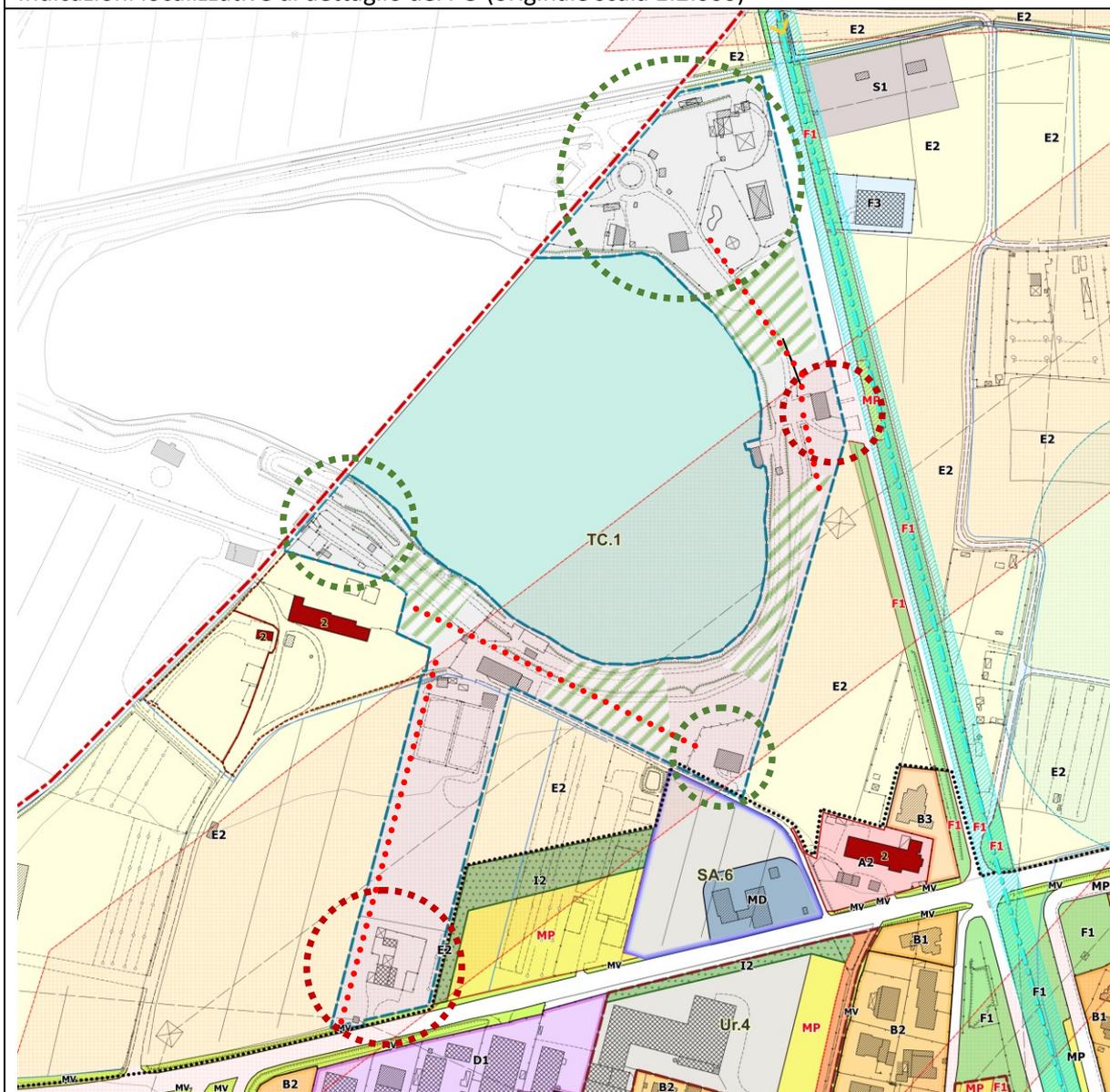
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 4 Mappali: 221, 498. Foglio: 3 – Mappali: 98

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



- N.B. Tratteggio Verde: varchi inedificati e visuali libere da e verso il lago da conservare e recuperare
- Cerchio rosso: Nodi di accesso al lago da migliorare (adeguamento funzionale) e riqualificare
- Tratteggio rosso: Principali itinerari di accesso e fruizione (del lago e delle strutture
- Cerchio verde: Contesti di riqualificazione architettonica e funzionale

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tc.1
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Sostituzione edilizia (Se) Con incremento volumetrico

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
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Parcheggi e aree di sosta (MP) di progetto

Il PA dovrà in particolare prevedere la realizzazione, anche per Unità Minime di Intervento (in modo da poter gestire capillarmente tutti gli interventi e le opere previste), delle seguenti strutture e attività:

1. Area a carattere turistica/ricettiva caratterizzata dalla valorizzazione dei volumi esistenti e alla realizzazione di nuovi volumi articolati in sinergia col paesaggio circostante, con destinazione turistico/commerciale.
2. Area di sosta attrezzata e campeggio composta da un piccolo fabbricato per i servizi igienici e reception e aree di sosta per camper e piazzole per campeggio esclusivamente attraverso strutture removibili.
3. Aree per attrezzature sportive anche al coperto (in modo stagionale) con campi di calcetto e campi da tennis. Presenza di edificio per spogliatoi, reception/segreteria e servizi igienici.
4. Aree per parco gioco per bambini e area a verde attrezzato di uso pubblico.
5. Aree di sosta e a parcheggio pubblico a servizio dell'intera area.
6. Aree di rinaturalizzazione e ripristino morfotipologico delle sponde del lago anche al fine di una più adeguata sicurezza pubblica.

Tali indicazioni devono in ogni caso armonizzarsi con la disciplina del PIT/PPR e in particolare con l'articolo 7 dell'elaborato 8B del piano, che specifica obiettivi (comma 7.1), direttive (comma 7.2) e prescrizioni (comma 7.3) per i territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b) del Codice).

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	* 48.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	45.600
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	35.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.400
- 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

(*) Alla suddetta superficie territoriale (terra emersa) è da aggiungere la superficie dello specchio d'acqua (determinato dalle attività di escavazione) di mq. 43.500.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	900
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	2.100
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	0
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	0

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico – ricettiva (limitatamente ai campeggi e le aree di sosta attrezzata, di cui agli art.li 24 e 28 della LR 86/2006), Commerciale al dettaglio

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

Si tratta di una cava dismessa (lago del Marrucco) che presenta un avanzato stato di recupero morfologico e sulla quale attualmente presenti già piccole attività ricettive e per il tempo libero, già riconosciute dal previgente RU con la definizione di apposite previsioni di trasformazione e recupero ambientale, paesaggistico e funzionale (pertanto anche valutate positivamente in termini ambientali e strategici - VAS), mediante la formazione di Piano di Recupero. La previsione, nel riprendere e adeguare quanto già indicato dal previgente RU, concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle direttive e alle indicazioni per le azioni concernenti le aree e i conseguenti impegni di suolo specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il PO prevede la formazione di un Piano Attuativo (PdR), in forma necessariamente coordinata con i corrispondenti piani attuativi eventualmente previsti nei comuni contermini, finalizzato a ridisegnare in modo paesaggisticamente armonizzato l'ambiente lacustre e rivierasco al fine di insediare una rinnovata attrezzatura con funzioni turistico - ricettive e commerciali, anche attraverso il recupero e la riqualificazione tipologica ed architettonica del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area dovrà essere qualificata e dotata degli equipaggiamenti, delle strutture e delle infrastrutture necessarie alla formazione di un campeggio e un'area di sosta attrezzata, compresi di spazi e strutture complementari e accessorie quali (tra le altre), aree per attrezzature sportive eventualmente anche al coperto, area per parco giochi per bambini all'aperto, area a verde attrezzata di uso pubblico, aree a parcheggio a servizio dell'intera area, aree di tutela e protezione (con rinaturalizzazione) degli spazi a verde di pregio, oltre che ad opere di consolidamento e protezione delle sponde. In questo quadro deve essere assicurato:

- l'eliminazione dei fenomeni di dissesto e degrado in atto e delle criticità ambientali eventualmente presenti, anche di natura geomorfologica e idrogeologica;
- la destinazione ad uso pubblico di porzioni degli spazi interessati, mediante convenzionamento con il Comune di Calcinaia;
- il riutilizzo e la rifunionalizzazione dei manufatti e delle strutture esistenti, modificandone, eventualmente, la destinazione d'uso.

La pianificazione attuativa dovrà essere volta alla valorizzazione del Lago del Marrucco e alle sue bellezze naturali e ispirarsi alle notevoli valenze a livello paesaggistico presenti. La salvaguardia delle visuali panoramiche dovrà guidare la localizzazione di tutte le volumetrie che faranno parte del progetto in modo da restituire una fruizione pubblica del sito e il godimento delle risorse qui disponibili. In particolare costituiscono indicazioni per la formazione del PA:

- *Sinergia col territorio rurale.* Uno dei principali obiettivi sarà quello di una integrazione costante e integrata tra la vegetazione presente ed il progetto futuro in modo che l'intervento architettonico non entri in conflitto con il contesto paesaggistico. Infatti grande importanza sarà data anche al rapporto tra progetto e risorsa acqua/lago che diventa, in questo contesto, una tematica essenziale per il progetto dell'area attraverso piattaforme fruibili e percorsi pedonali e ciclabili intorno al lago stesso. I nuovi manufatti dovranno essere disposti e sviluppati in modo dinamico e integrato con l'ambiente circostante. Essi dovranno avere una ridotta altezza a partire dal piano di campagna e saranno dislocati in modo da non occludere visuali panoramiche, anzi la loro disposizione dovrà accentuare con visivi da e verso il territorio rurale e le bellezze naturali circostanti (es. Monte Pisano, laghetti limitrofi, rocca di Vicopisano).
- *Rapporto del progetto con la risorsa acqua.* Al fine di valorizzare il rapporto con il lago del Marrucco potranno essere realizzati piccoli moli, terrazze e piattaforme galleggianti proprio al

fine di fornire punti panoramici facilmente accessibili alla cittadinanza dai quali sarà possibile intercettare visivamente e valorizzare il lago e il suo contesto paesaggistico

- *Percorsi.* Obiettivo del progetto è dovrà essere la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e mezzi di trasporto non motorizzati in modo da valorizzare, in prossimità del perimetro dello specchio dell'acqua, le risorse panoramiche presenti ed evitare un eventuale danneggiamento delle aree circostanti. Saranno inoltre realizzati percorsi di penetrazione e collegamento di viabilità lenta tra le attrezzature di tipo sportivo e il centro abitato.

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 di servizio ai nuovi insediamenti, anche comprendenti la risoluzione del nodo di accesso dalla strada Provinciale e dalla via del Marrucco (localizzazioni indicativamente riportati con il tratteggio rosso), procedendo al prioritario recupero e/o adeguamento di quelle esistenti, nonché di integrazione e 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 viabilità esistente e in corrispondenza dei nodi di accesso al nuovo insediamento turistico ricettivo.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione) è comunque subordinata a:

- Conservazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria dei varchi inedificati che riguardano le visuali ancora libere da insediamenti da e verso il lago (aree indicativamente tratteggiate in verde) anche mediante l'impianto di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari, di qualificazione del contesto lacustre e del relativo margine rurale, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti turistico – ricettivi è eventualmente ammessa 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 o pertinenziali.
- Salvaguardia e mantenimento del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente all'interno della previsione, da porre in relazione e continuità con le fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

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

L'attuazione della previsione, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle

direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione), deve rispettare gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Gli interventi della previsione devono conservare e mantenere i varchi ineditati che traggono le visuali ancora libere da insediamenti da e verso il lago, anche mediante l'impianto di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, di qualificazione del contesto lacustre e del relativo margine rurale, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.

A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti turistico – ricettivi 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 nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche o pertinenziali.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, delle scoline campestri e della vegetazione di alto fusto esistente all'interno della previsione, da porre in relazione e continuità con le fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

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

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, G3 - elevata lungo le sponde del lago
Pericolosità idraulica	P1-bassa P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata, I3-Elevata (PSI) Scenario di rischio: -battenti Tr200 pochi cm (<0.1m) un'area ribassata settore N -franco:0,2m
Pericolosità sismica	S2* - media
Vulnerabilità Idrogeologica	Media - (3A del PTCP) area sud Elevata - (4A del PTCP) area nord

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

SI - Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. a Nord e SW del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell'art. 3 della L.R. 41/2018. Identificativi del reticolo:

N- Fosso Nuovo Cilecchio -GID:87351 -IDRETLR79:TN42777 - Genio Civile Valdarno Inferiore

SW- Senza Nome- GID 87645 IDRETLR79 TN42818 Genio Civile Valdarno Inferiore

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	<p>La trasformazione è condizionata ad indagini geologiche di approfondimento, in sede di PA, nell'ambito delle indagini geologiche di fattibilità ai sensi del DPGR5R/2020. Lo studio dovrà essere mirato ad una zonazione della pericolosità dell'intero comparto, anche sulla base di una adeguata campagna geognostica-geofisica e di monitoraggio della risorsa idrica. Andranno attentamente valutate le condizioni di stabilità delle aree prossime al ciglio di sponda del lago con eventuale perimetrazione di una fascia di rispetto, di inedificabilità o di gestione del rischio idrogeologico-idraulico, con prescrizione degli eventuali interventi di preventiva messa in sicurezza.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idraulici	<p>La trasformazione 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 e la viabilità possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2.</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) nel caso non siano aumenti di volume.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, in sede di PA 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>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
Per gli aspetti idrogeologici	<p>Livello di rischio elevato.</p> <p>La fattibilità dell'intervento è subordinata ad uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno dell'area interessata comprensivo di un monitoraggio piezometrico interessante l'area nel suo complesso per adeguato periodo temporale, e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato o di situazioni di criticità della risorsa idrica, da eseguire a livello di PA.</p> <p>- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle</p>

	attività previste. - la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.
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).

- Tc.2 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX EDIFICIO COMMERCIALE, A PONTE ALLA NAVETTA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

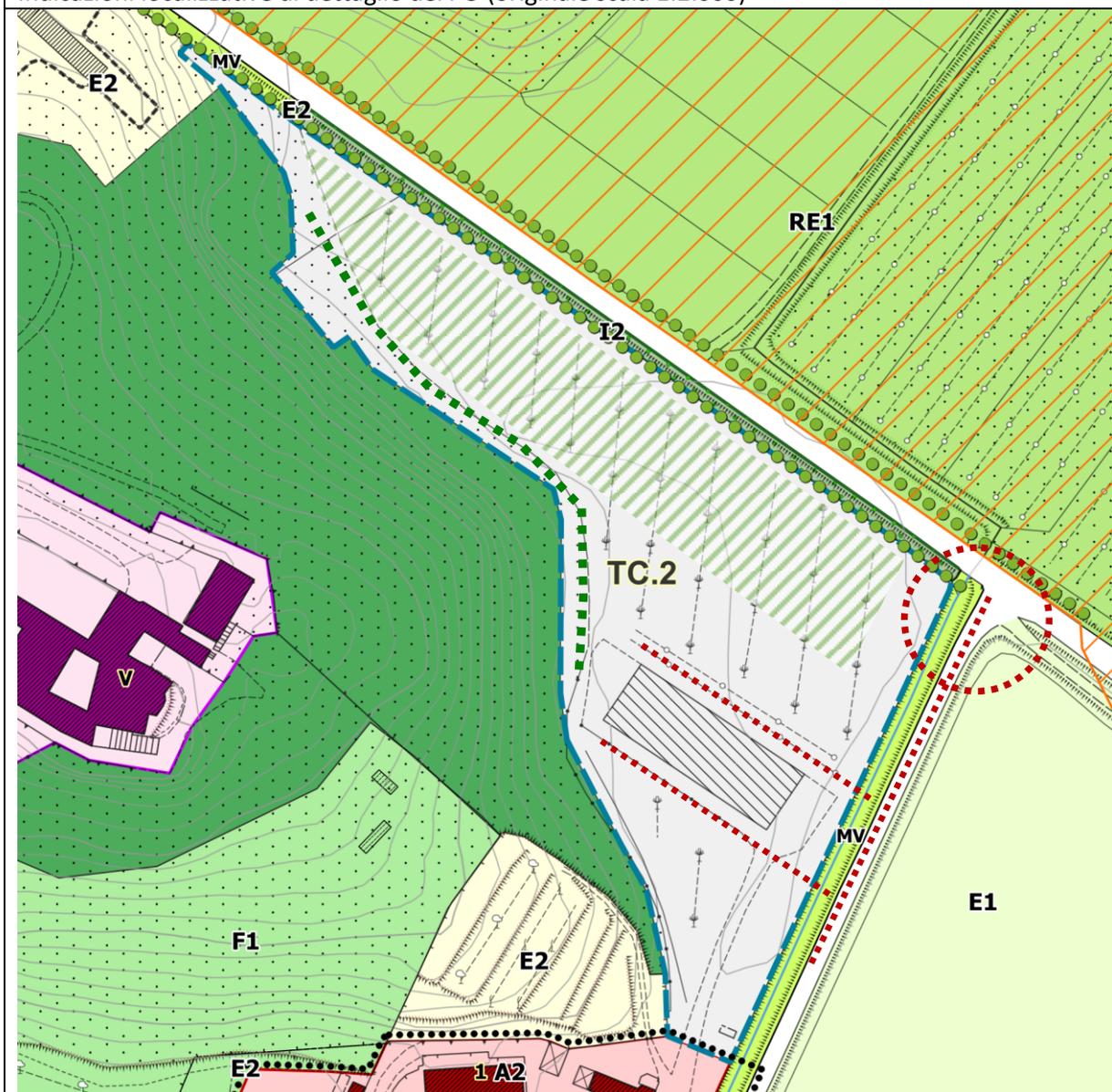
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 4 Mappali: 221, 498, Foglio: 3 - Mappali: 98

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



N.B. Tratteggio Verde: Aree a verde da mantenere e riqualificare

Linea tratteggiata verde: Fasce a verde (boschi) da conservare e recuperare

Cerchio rosso: Nodo di accesso da migliorare (adeguamento funzionale) e riqualificare

Tratteggio rosso: Principali itinerari di accesso e allineamenti di orientamento delle trasformazioni

Cerchio verde: Contesti di riqualificazione architettonica e funzionale

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tc.2
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad) o Sostituzione edilizia (Se)

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
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Parcheggi e aree di sosta (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	22.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	19.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	6.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	1.200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.900
- 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)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	* 3.000
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	1.500
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°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	0
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30

(*) 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. Il dimensionamento del PO è dato in ragione di quanto disposto dal PSI (SE di nuova edificazione per complessivi 3.000 mq e SE di recupero per complessivi 1.500 mq).

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio *

(*) Per la suddetta superficie edificabile commerciale al dettaglio è ammessa la realizzazione di una sola media struttura di vendita commerciale, cui possono essere eventualmente aggiunte altre strutture commerciali al dettaglio.

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

Si tratta di un insediamento a destinazione agricola e relativi spazi aperti pertinenziali, in loc. Montecchio lungo la strada Regionale 439, da tempo dismesso e inutilizzato, già oggetto di previgente pianificazione attuativa (Piano di Recupero) ad oggi decaduta, comunque già valutato positivamente sotto il profilo ambientale (VEA e VAS del previgente RU). La previsione, nel riprendere e adeguare quanto già indicato dal previgente RU, concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle

direttive e alle indicazioni per le azioni concernenti le aree e i conseguenti impegni di suolo specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il PO prevede il recupero e la riqualificazione del contesto degradato e abbandonato mediante interventi di totale demolizione dei manufatti esistenti e di successiva ricostruzione con incremento volumetrico (ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento a destinazione mista commerciale / direzionale, comunque condizionati alla complessiva realizzazione di interventi ed opere di corretto inserimento ambientale e paesaggistico e di complessivo riordino degli spazi aperti interessati, anche in forma complementare alla realizzazione di standard urbanistici e spazi pubblici commisurati alle nuove funzioni da insediare.

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, anche comprendenti la risoluzione del nodo di accesso alla strada Regionale (localizzazioni ed itinerari indicativamente riportati con il tratteggio rosso), procedendo al prioritario recupero e/o adeguamento di quelle esistenti, nonché di integrazione e 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, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione) è comunque subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria e con particolare riferimento ai margini della strada Regionale (aree indicativamente tratteggiate in verde) 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, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.
- Ai fini del corretto inserimento paesaggistico è da preferire la realizzazione di un unico involucro edilizio definito da forme regolari e compiute preferibilmente articolato con volumi semplici e puri.
- 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 o pertinenziali.
- Salvaguardia e mantenimento del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione (posta in continuità al bosco di Montecchio – indicato sommariamente con una linea di margine tratteggiata verde), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico (tratteggio verde).

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	Sl. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

L'attuazione della previsione, fermo restando il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della disciplina del PSI (Atlante della copianificazione), deve rispettare gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Gli interventi devono prevedere la realizzazione, all'interno della previsione e con particolare riferimento ai margini della strada Regionale, di ampie 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.

Le fasce a verde di ambientazione sono funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica e alla separazione dalle aree della rete ecologica comunale (RE1).

Ai fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è di norma prevista la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche o pertinenziali.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, delle scoline campestri e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione (posta in continuità al bosco di Montecchio), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

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

Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12, comma 12.3 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 G3 - elevata limitatamente sottili fasce lungo il confine ovest di raccordo con parte collinare.
Pericolosità idraulica	I4-Molto Elevata/I3-Elevata (PSI) P3- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo severa P2- Pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata Scenario di rischio: magnitudo severa nella parte bassa del comparto. battenti TR200 0.50-1 m franco di sicurezza:0.40m L'edificio esistente risulta in sicurezza idraulica
Pericolosità sismica	S3 elevata: fattore di amplificazione FA0105>1.4
Vulnerabilità idrogeologica	Bassa (2 del PTCP) Media (3A e 3B del PTCP)

Interferenze con il “Reticolo - sistema idrografico regionale”

SI - Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. lungo il confine SE del comparto. In tali tratti gli interventi sono conseguentemente assoggettati alle disposizioni dell’art. 3 della L.R 41/2018.

Identificativi del reticolo: Senza nome - ID: 88981 ID RETLR79: BV20181

Genio Civile Valdarno Inferiore

Condizioni di fattibilità

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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 con particolare attenzione alla porzione posta al piede del versante. Tale problematica dovrà essere valutata in sede di PA.
Per gli aspetti idraulici	In considerazione del rischio idraulico si prescrive di mantenere la posizione dell’edificio nelle aree prive di battente (P1 del PGRA). Si deve fare riferimento all’Art. 12 LR41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I parcheggi e la viabilità sono alle condizioni descritte all’art.13, comma 1 mediante sopraelevazione LR41/2018, da realizzare mediante le opere di riduzione del rischio di cui all’Art. 8, comma 1, che riducano gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo una classe di magnitudo moderata, oltre alle opere di sopraelevazione e senza aggravare le condizioni di rischio in altre aree. L’attuazione dell’intervento è subordinata all’esito di uno studio di dettaglio, da redigere in fase di PA, 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.
Per gli aspetti sismici	In fase di progettazione esecutiva la valutazione dell’azione sismica (NTC, par.3.2) deve 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: - realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe di indagine 3 e 4, come individuato da regolamento di attuazione dell’art. 181 della LR n.65/2014
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione 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).

GRUPPO DI LAVORO

COMUNE DI CALCINAIA

Responsabile Servizio Urbanistica

- Forsi Cinzia

Ufficio tecnico comunale

- Patrizia Lombardi (R.U.P.)
- Ilenia Latessa
- Paola Geppini

Garante della partecipazione

- Serena Cerretini

R.T.I. INCARICATO

Soc. Terre.it srl (mandataria)

- Progettista e Coordinamento generale: Fabrizio Cinquini
- Esperto Paesaggio: Arch. Michela Biagi
- Esperto Forestale: Dott.sa Carla Bambozzi
- Esperto GIS e SIT: Francesca Furter
- Esperto Economia: Dott. Massimo Luciani
- Esperto Ecologo Paolo Perna

Soc. Città Futura srl

- Esperto VAS: Angela Piano
- Esperto Idraulica: Paolo Amadio
- Esperto Geologia: Roberta Giorgi
- Esperto VINCA: Federico Martelluzzi

Soc. NEMO srl

- Esperto Agronomia: Michele A. Giunti
- Esperto Naturalista. Leonardo Lombardi

Soc. adArte srl

- Esperto Archeologia: Chiara Cesaretti

Soc. Aleph srl

- Esperto Mobilità: Luigi Costalli
-

SINDACO

Cristiano Alderigi