

Gruppo di lavoro

Sindaco

Adelio Antolini

Assessore all'urbanistica

Mila Giommetti

Progettista

Dirigente e Responsabile del Procedimento

Leonardo Zinna

Ufficio di piano

Federica Tani, Francesca Guerrazzi

Servizio edilizia privata e SUAP

Claudio Belcari (fino al 6/10/2023)

Sandro Lischi (dal 7/10/2023)

Garante dell'informazione e della partecipazione

Annamaria Sinno (fino al 17/04/2023)

Francesca Guerrazzi (dal 18/04/2023)

Co - progettista

Chiara Nostrato

Collaborazione al progetto urbanistico

Benedetta Biaggini

Collaboratori aspetti grafici e rilievi p.e.e.

Giulia D'Ercole, Giovanna Montoro, Marco Lischi

Aspetti geologici e sismici

Federica Tani

Aspetti idraulici

PR.I.MA. INGEGNERIA STP - Nicola Buchignani

Valutazione ambientale strategica e

Valutazione di incidenza ambientale

Andrea Giraldi

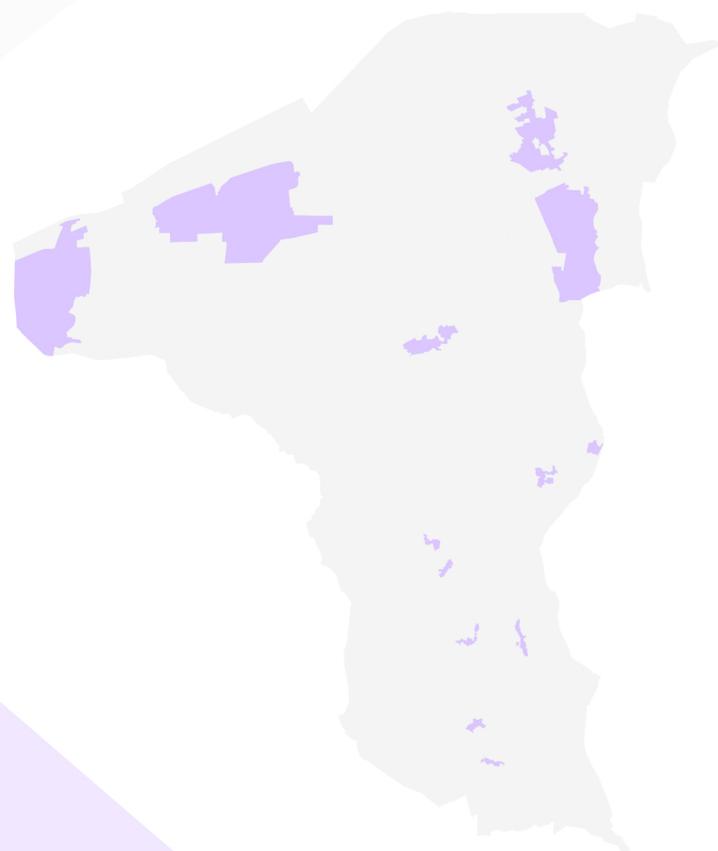
Aspetti cartografici e Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Aspetti partecipativi

SIMURG RICERCHE - Claudia Casini

**DIS03.12 - Area di trasformazione - V_AT_02
VICARELLO - via del Pero**



NUMERO SCHEDA
V_AT_02

LOCALIZZAZIONE
Vicarello
Via del Pero

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

Foto dell'area



Descrizione dell'ambito

Lotto posto a est dell'area di trasformazione V_AT_01 di cui sopra, nella parte meridionale dell'insediamento di Vicarello, compreso tra Via del Pero e Via Falcone. All'interno dell'area, completamente recintata, ci sono un edificio residenziale e ciò che resta di un'attività produttiva dismessa (volumi precari e piazzali impermeabili).

Obiettivi specifici

L'obiettivo principale è la rigenerazione dell'intero comparto insediativo in cui si inserisce l'area di intervento, finalizzata alla bonifica di un'area attualmente degradata, alla realizzazione di un nuovo tratto stradale che metta in comunicazione Via del Pero con Via Falcone e alla dotazione di servizi e standard, quali un verde pubblico attrezzato e un percorso ciclo-pedonale che si relazioni con la rete della viabilità dolce pensata in funzione dell'area V_AT_01, di cui sopra.

Modalità di attuazione

Piano attuativo - Piano di Recupero

Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una viabilità carrabile tra Via del Pero e Via Falcone, affiancata da un percorso ciclo-pedonale, e di un'ampia area a verde pubblico attrezzato (potrebbe ad esempio ospitare uno skate park, o comunque attrezzature che la rendano attrattiva per un bacino di utenza ampio, in vista anche della realizzazione delle contigue aree ERP e V_AT_01).

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento: dovranno sempre essere preferite superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili e ciclo-pedonali.

Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Tipologie edilizie

Edifici in linea e/o a schiera

Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	4.660 mq
Superficie fondiaria (SF)	2.050 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	1.160 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 12% dell'edilizia residenziale e quindi una S.E. di 139 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	34
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>STANDARD PO: 24 mq/ab $34 \times 24 = \mathbf{816 \text{ mq}}$ (superficie a cessione dovuta)</p> <p>Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "nuova viabilità" e "viabilità ciclo-pedonale" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, e il quantitativo di "SE di Edilizia residenziale sociale (ERS)" precedentemente indicato, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa.</p> <p>Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.</p>



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUP0841)					NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"					NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)					NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"					NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016					NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)					NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)					NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico					NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:					0
					1
					2
					3
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)					NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004					NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)					NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)					NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)					NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale					NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)					NON PRESENTE
Prescrizioni paesaggistiche L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.					



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.1

La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto, in particolare relativamente alle aree PF3 e PF4 per le quali la disciplina di PAI prevede prescrizioni limitanti e/o condizionanti.
https://www.appenninosestentrionale.it/itc/?page_id=3112



Il lotto ricade all'interno di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

PERICOLOSITÀ SISMICA

S.2



L'area ricade in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4.

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	1	2
	b	Nuova viabilità	1	2
	c	Viabilità ciclo-pedonale	1	2
	d	Area a verde pubblico	1	2

ASPETTI GEOLOGICI

Poligoni a, b, c: non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Poligono d: dovrà essere mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

ASPETTI SISMICI

Poligoni a, b, c: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.

Le indagini geologiche e geotecniche eseguite a livello di piano attuativo e a supporto della progettazione edilizia dovranno rispettare quanto previsto dalle NTC 2018 e ss.mm.ii e dal D.P.G.R. n.1/R del 2022.

Poligono d: nessuna prescrizione

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

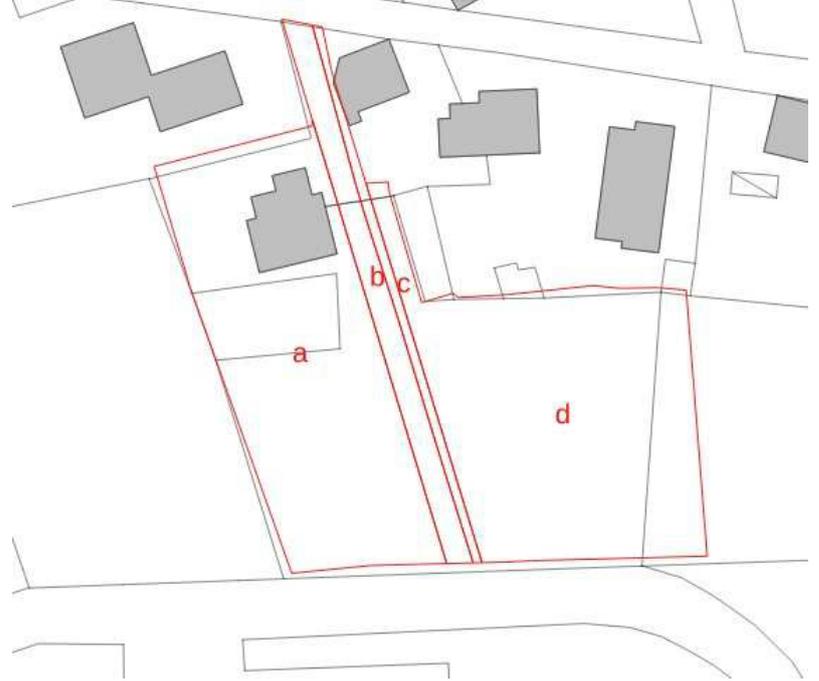
Il lotto in esame ricade parzialmente all'interno di un'area dell'acquifero principale in cui la disponibilità risulta essere molto inferiore alla capacità di ricarica (D4 Piano di Bilancio Idrico) che risulta essere quasi coincidente con zona di rispetto di 200 m di cui all'art. 94 comma 6 del D.Lgs. 152/06 del campo pozzi del pubblico acquedotto di Mortaiolo. Per la disciplina dei prelievi relativa alle Aree (D4) si rimanda all'art. 9 delle Misure di Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino.

Sarà pertanto necessario uno studio idrogeologico ed un piano di approvvigionamento per gli usi diversi dal potabile (irrigazione aree verdi...), finalizzati al reperimento della risorsa idrica e alla stima del fabbisogno richiesto.

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

AREE ESONDATIVI

L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi



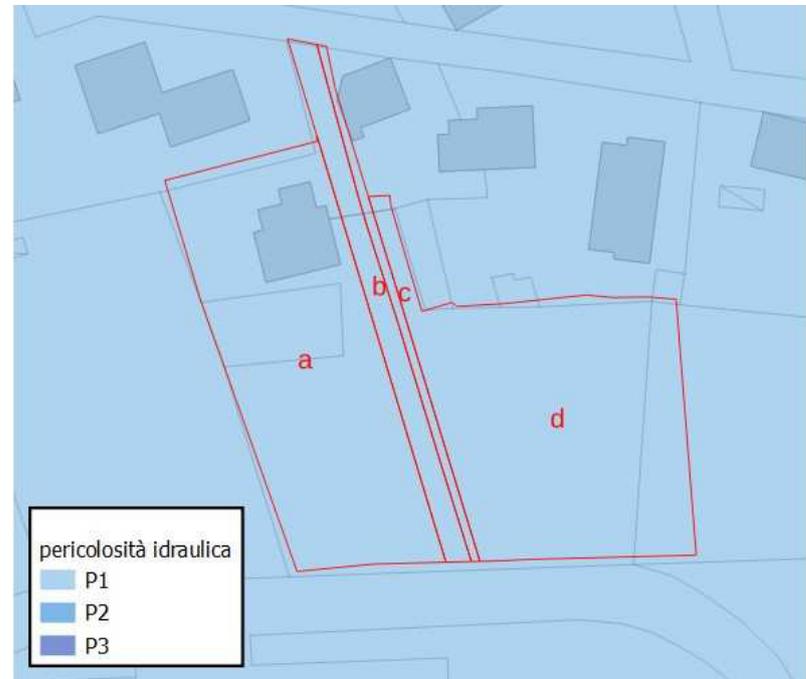
BATTENTI E LIVELI LIQUIDI

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti.

PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

NOTA: La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:
https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910

L'area si trova interamente in pericolosità idraulica P1, corrispondente ad una zona caratterizzata da alluvioni rare.



MAGNITUDO IDRAULICA

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori della magnitudo idraulica non sono definiti.

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Nuova viabilità
	c	Viabilità ciclo-pedonale
	d	verde pubblico

ASPETTI IDRAULICI

Poligono a area di reperimento del sedime edificato: l'area facente parte del poligono a, secondo cartografia, risulta essere interessata dalla pericolosità idraulica P1.

Si prescrive pertanto una sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra di almeno 30 cm rispetto al piano campagna, e comunque ad una quota minima di +8,20 mt sul LMM, determinata assumendo che la strada da quale si accede all'area, via del Pero, ha una quota media di +7,90 sul LMM e assumendo un franco di sicurezza pari a 30 cm.

Deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Dato il contesto dell'area si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni in analogia al verde pubblico ed in sostanza il mantenimento della quota del piano campagna.

Poligono b nuova viabilità, poligono c viabilità ciclo-pedonale: tali opere sono in pericolosità P1. La loro realizzazione non deve aumentare il rischio idraulico in altre aree, pertanto il piano campagna dovrà mantenere circa la quota esistente compatibilmente alla necessità di realizzare le livellette di progetto. Eventuali fossi e collettori intercettati dovranno essere adeguatamente muniti di opere di attraversamento progettate ai sensi della vigente normativa e comunque tali da non aggravare il rischio idraulico in altre aree. Deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Poligono d area a verde pubblico: è prevista come prescrizioni il mantenimento della quota del piano campagna attuale e deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Prescrizioni generali per la fattibilità:

- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste;
- rispettare le fasce di rispetto dei 10 e 4 mt dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda dei corsi di acqua ed opere idrauliche (art. 3 della LR 41/2018 e s.m.i. e RD n°523 del 1904);
- è necessario mantenere le quote del piano di campagna esistente; in caso di necessità di realizzazione di modeste rampe per accessi a edifici e alle altre opere, prevedere tubazioni o altro analogo sistema di drenaggio che permetta alle acque di esondazione di attraversare tali ostacoli senza dare luogo a ristagni, aumenti di rischio in altre aree etc.

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

Dovranno essere riorganizzate e integrate le reti dei sottoservizi in base ai pareri degli enti gestori.

Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto Presente nel contesto

Rete fognatura Presente nel contesto

Rete gas metano Presente nel contesto

Interferenze con reti assenti

Stima dei fabbisogni per le risorse acqua e energia

DESCRIZIONE	AE	Stima Fabbisogno per AE	u.m.	INCREMENTO MASSIMO DEL CARICO
Fabbisogno di energia elettrica	34	4000	Kwh/anno	135.294
Consumo medio annuo di gas metano	34	600	mc/anno	20.294
Produzione annua di rifiuti urbani	34	500	kg/anno	16.912
Consumi idropotabili	34	245	l/gg	8.287
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	34	200	l/gg	6.765