





**Legenda**

Altezze edifici (m) [fonte: CTR10K 2016]	Marciapiedi	Servitù a uso pubblico
Piste ciclabili esistenti	Rotatoria	Superficie fondiaria
Piste ciclabili di progetto	Fermata bus	Marciapiede
Corridoio infrastrutturale	Allineamento	Parcheggio
Accesso	Visuale da preservare	Percorso ciclo-pedonale
Accesso da qualificare	Nei pressi di emergenza architettonica	Viabilità
Collegamento	Nucleo storico	Forestazione
Fascia verde di mitigazione e filtro esistente	Sezione territoriale	Verde da mantenere
Fascia verde di mitigazione e filtro di progetto	Area archeologica	Verde a cessione
Fronte principale	Attrezzatura scolastica	Verde privato
	Spazio pubblico	

	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>	
	<b>VIA FANCIULLACCI - CARRAIA</b>	Scheda <b>AT 11</b>

<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione dell'area</b>	Area non edificata posta lungo via di Carraia di fronte il campo sportivo
<b>Superficie territoriale</b>	mq. 4.400
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	assente
<b>Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale</b>	UTOE n. 2 Collina Aree urbane consolidate (art.21) MORFOTIPO: TR4 Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	DLGS 42-04 art 142 lett. c)
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Disciplina paesaggistica (1)</b>	<p><b>PIT: Ambito di Paesaggio n. 6 – Firenze-Prato-Pistoia</b> L'area si trova all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare della Marina, nella Carta della Rete Ecologica del PIT/PPR. Sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la coerenza delle nuove costruzioni con i tipi edilizi del contesto paesaggistico;</li> <li>• la ricostruzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano.</li> </ul> <p><b>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.4</b> Sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;</li> <li>• la realizzazione di aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.</li> </ul> <p><b>Disciplina dei beni paesaggistici</b> <b>DM 23/06/1967 G.U. 182/1967 (fascia autostradale)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>• siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali.</li> </ul>
<b>Valori / criticità</b>	<b>Valori:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a margine dell'area sportiva di Carraia</li> </ul>
<b>Intervisibilità</b>	La disposizione dell'area è tale che non si rilevano possibili compromissioni di visuali da e verso le emergenze valoriali definite dai vincoli paesaggistici individuati.

<b>PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO</b>	
<b>Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi</b>	L'intervento completa una parte di città ricomponendo una trama urbana attraverso l'utilizzo di capacità edificatorie derivanti da crediti edilizi
<b>Modalità di attuazione</b>	PA – Piano attuativo (articolo 107 della LR n.65/14) La convenzione dovrà disciplinare modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche.
<b>Funzioni ammesse</b>	residenziale
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	SE = 700mq derivante da crediti edilizi (Sf 3.000mq) Indice di copertura = 35% H max = come edificato limitrofo
<b>Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento</b>	Cessione e realizzazione: pista ciclabile lungo via Fanciullacci parcheggio (1.300mq, di cui 700 mq nella zona nord e 600 mq nella zona sud dell'area di trasformazione) Realizzazione: viabilità di chiusura della maglia viaria
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<b>Aspetti ambientali</b> Trasformabile senza particolari condizioni se non quelle di carattere generale contenute nelle

	<p>NTA</p> <p><b>Aspetti geologici-idraulici-sismici</b>  Pericolosità Geologica G3  Pericolosità Sismica S2 – media  Pericolosità Idraulica P3 – Magnitudo: moderata – l'intervento ricade nell'ambito dell'applicazione della LR 41/2018 articolo 11 comma 1 lettera b) ovvero l'intervento è ammissibile purchè sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). In particolare la zona risulta interessata dai fenomeni di esondazione dovuti all'insufficienza dell'attraversamento esistente sul fosso di Vezzano e la via Ferdinando Santi, pertanto sarà sufficiente adeguare la sezione del tombino stradale così da eliminare i fenomeni di rigurgito presenti in sinistra idraulica e mettere in sicurezza l'area, senza creare alcun aggravio nelle zone limitrofe anzi eliminando interamente l'esondazione del torrente Vezzano . In alternativa è ammessa l'edificazione in sopraelevazione, mantenendo il relativo franco rispetto al battente idraulico. Per quanto riguarda i parcheggi da realizzare in superficie, come previsto dall'art. 13 comma 4 lettera b), questi potranno essere realizzati a patto che non vi sia aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e che non sia superato il livello di rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Per quanto riguarda la Pericolosità Geologica si prescrive di effettuare approfonditi studi rispetto alle variazioni delle dinamiche di falda, indagando, particolarmente, eventuali fenomeni di subsidenza o di rigonfiamento dei terreni anche nell'ottica di evitare cedimenti e/o cedimenti differenziali a carico delle strutture di fondazione: all'insorgenza di tali criticità, dovranno essere previste, a livello progettuale, appositi interventi quali, ad esempio, il ricorso a fondazioni di tipo profondo.</p> <p>Per gli altri aspetti legati alle pericolosità medie e basse, si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA.</p>
<p><b>Direttive e prescrizioni per la progettazione</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio"</li> <li>• Sono prescrittive ai fini della progettazione degli interventi le disposizioni contenute nel Piano di Classificazione Acustica – Allegato 2</li> </ul>

Note:

(1) Nella sezione "Disciplina Paesaggistica" è riportata una selezione delle prescrizioni d'uso maggiormente rilevanti per l'area di trasformazione; tale indicazione non esclude, per tutti i vincoli paesaggistici presenti sull'area, la necessità di verifica di tutte le prescrizioni indicate nelle relative schede di vincolo allegate al P.I.T., e riportate nell'Allegato "A" – Disposizioni conformative dei beni paesaggistici – dell'elaborato "Conformità con P.I.T./P.P.R." del Piano Operativo.