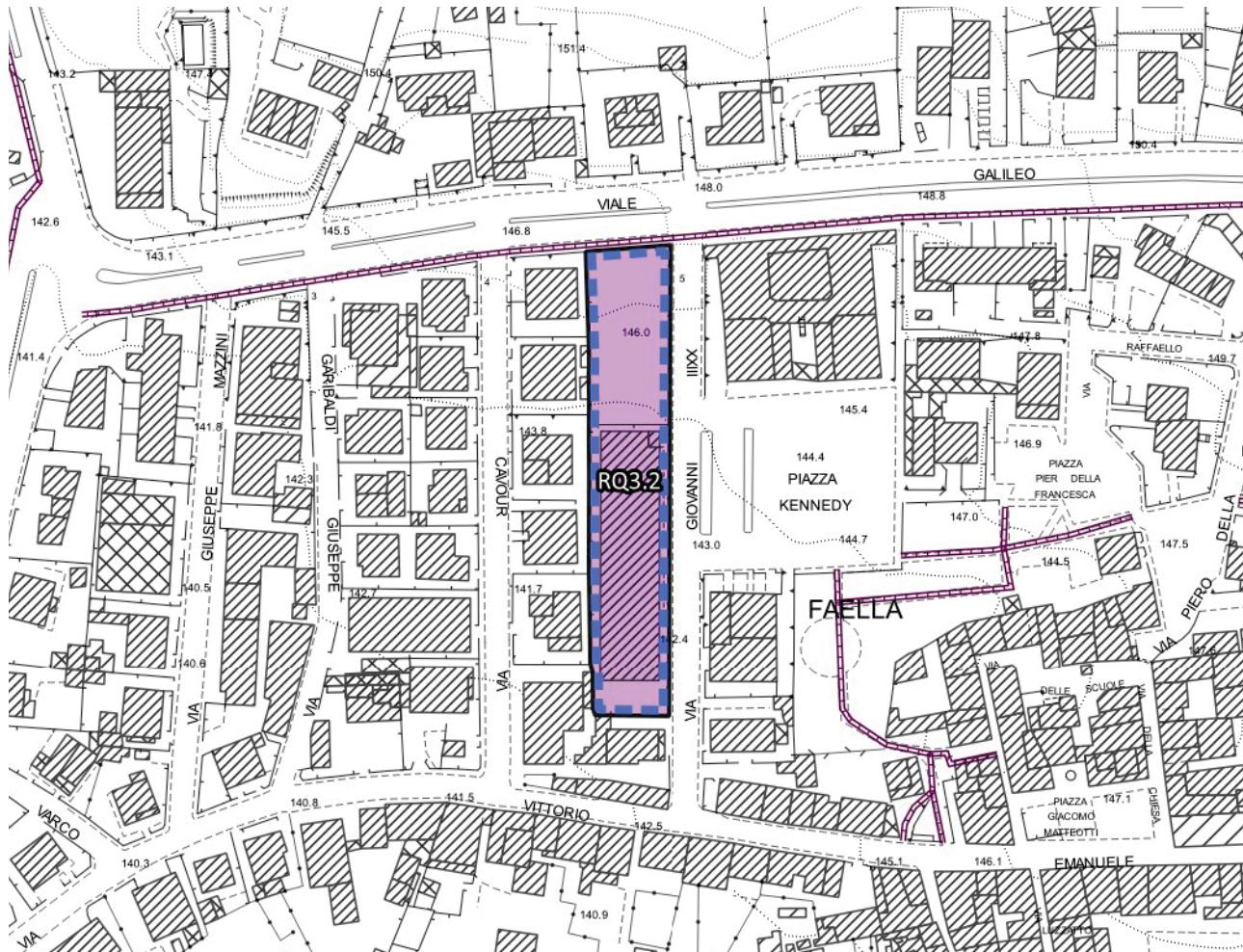


UTOE 3	Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 3.2 Loc. Faella – Via Giovanni XXIII</b>	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.827 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.827 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	920 mq (in caso di demolizione e ricostruzione)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare edifici quadrifamiliari e villette a schiera (in caso di demolizione e ricostruzione)
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale-servizi in particolare uffici, studi medici, istituti di credito, agenzie assicurative, centri estetici, palestre, residenze per anziani
OPERE PUBBLICHE	

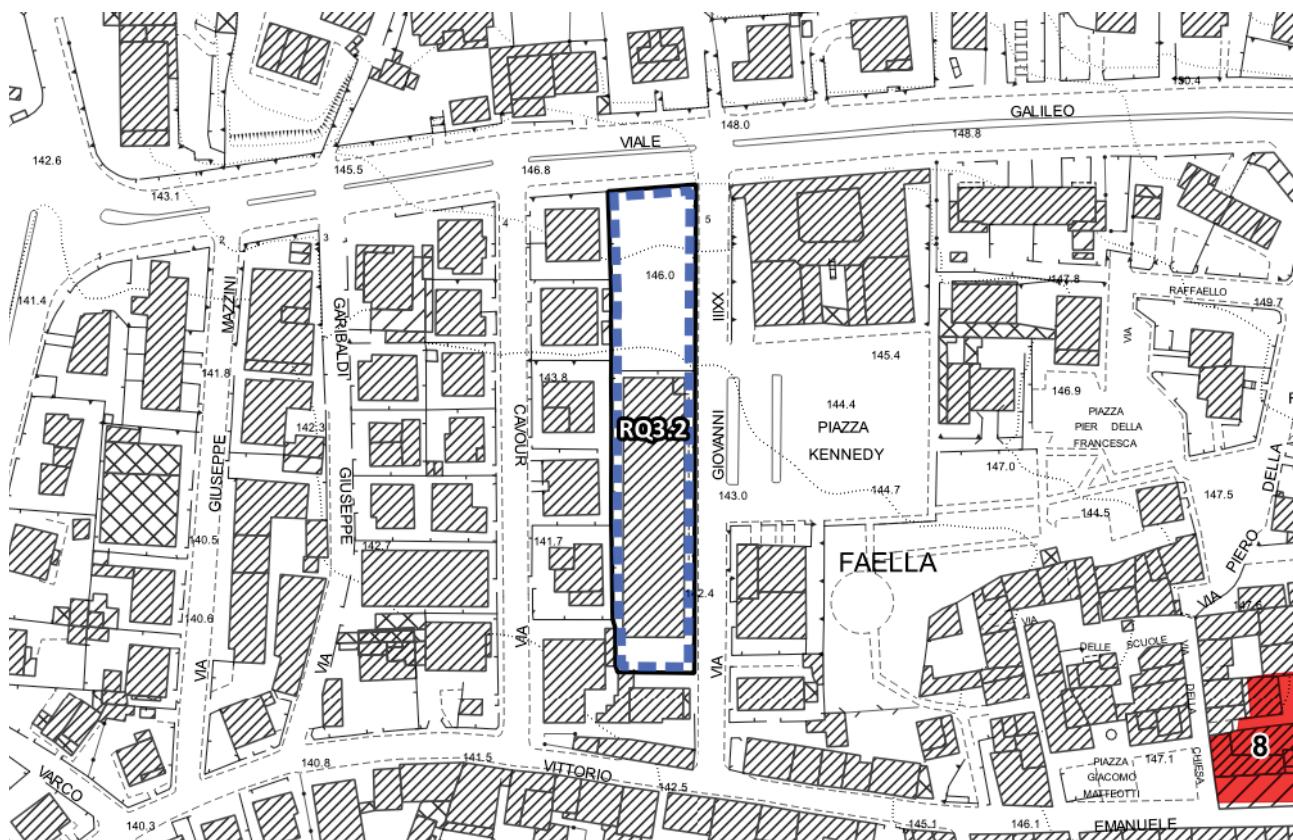
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Come da D.M. 1444/68
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	Come da D.M. 1444/68

**ELEMENTI GRAFICI**

 Area accentramento edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle NTA.
  - b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei compatti di atterraggio.
  - c) Recupero dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale (Ristrutturazione edilizia conservativa)
- 

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

**AMMESSE** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E.** = 920 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare, edifici quadrifamiliari e villette a schiera

In alternativa è altresì ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale a parità di SE, preservandone i caratteri tipologici ed architettonici della facciata est prospiciente a Piazza Kennedy. E' inoltre ammessa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio al piano terra.

Su tutto l'edificio sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni direzionale-servizio: uffici, studi medici, istituti di credito, agenzie assicurative, centri estetici,

---

palestre, residenze per anziani

---

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei compatti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.52.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

L'intervento dovrà porre particolare attenzione al rapporto con le aree pubbliche esistenti nella zona, in particolar modo con Piazza Kennedy, con le seguenti modalità:

- Nel caso di Ristrutturazione edilizia conservativa, dovranno essere preservati i caratteri tipologici della facciata est prospiciente Piazza Kennedy, mantenendo un disegno organico della stessa evitandone alterazioni che possano costituire elementi critici nel rapporto spazio-visivo con la piazza. In particolare dovrà essere mantenuta l'impostazione formale degli elementi architettonici predominanti (strutture in cemento armato) ed il rapporto tra le parti aggettanti ed i vuoti (loggiati).
- Nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati, dovrà essere previsto un progetto organico dialogante e coerente con la piazza e con le aree pubbliche esistenti, risultando coerente con il tessuto insediativo della zona. I nuovi edifici ricostruiti potranno essere allineati agli immobili esistente sua sul lato prospiciente viale Galileo Galilei, che sul lato Via Giovanni XXIII.

Le eventuali autorimesse realizzabili dovranno essere funzioni alle attività che verranno insediate nell'area.

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse

---

pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED**

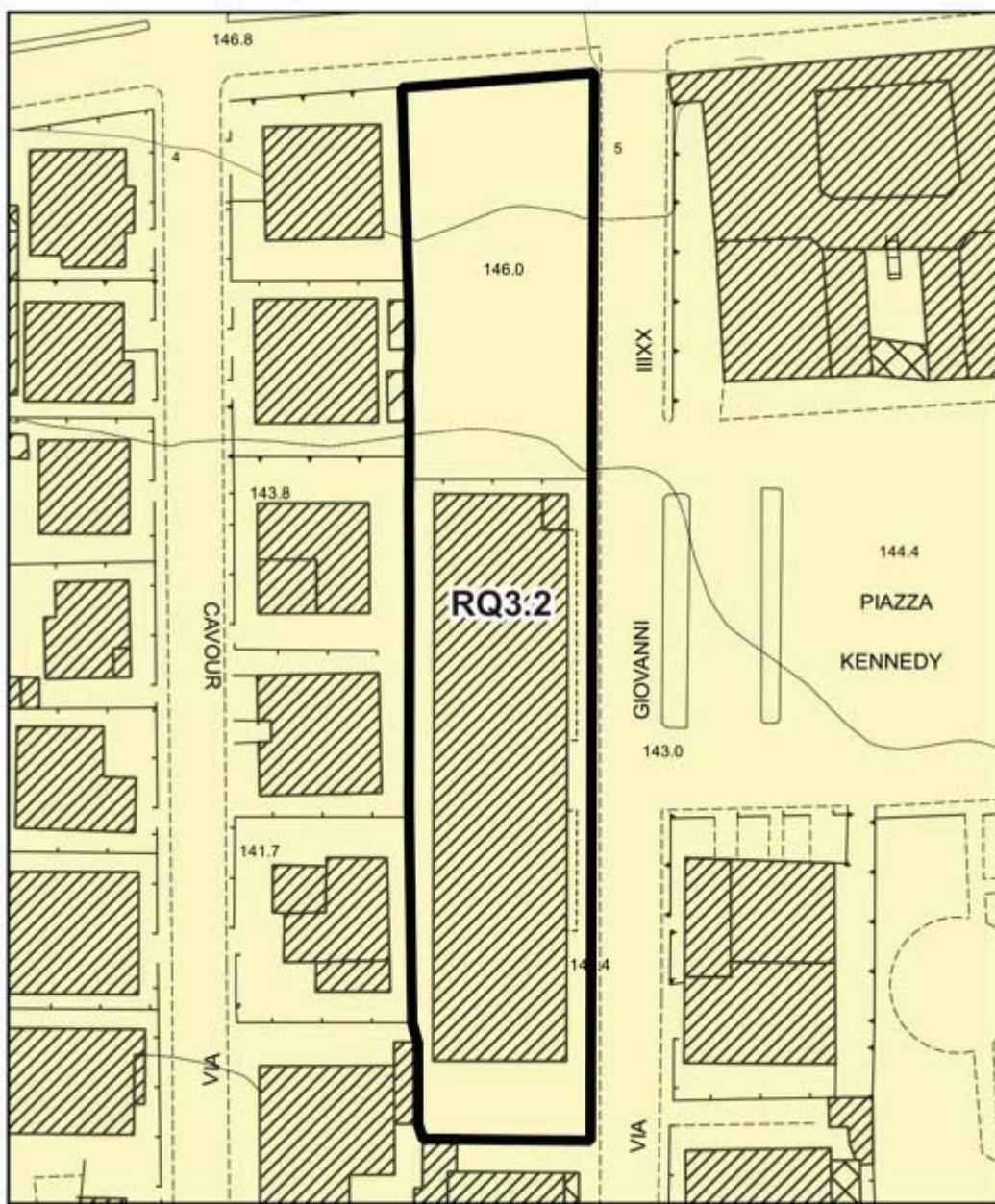
**ADEGUAMENTI**

**AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale;
  - impianto urbanistico e tipologico nel rispetto dei caratteri prevalenti del tessuto esistente e dell'assetto delle aree pubbliche;
  - in caso di ristrutturazione i tipi edilizi prospicienti la piazza Kennedy non dovranno introdurre elementi incongrui rispetto alle architetture e ai rapporti dimensionali e volumetrici tra "pieni" e "vuoti" preesistenti;
  - cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

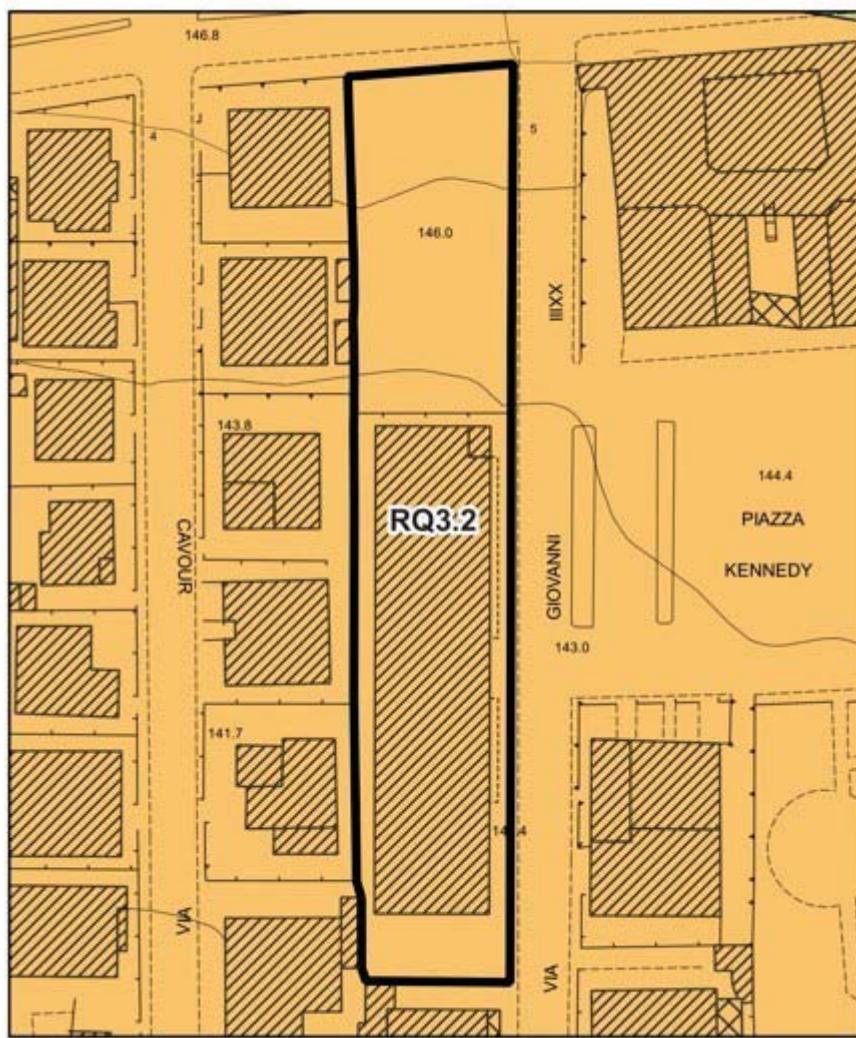


**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- G1 - Pericolosità Geologica bassa
- G2 - Pericolosità Geologica media
- G3 - Pericolosità Geologica elevata
- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

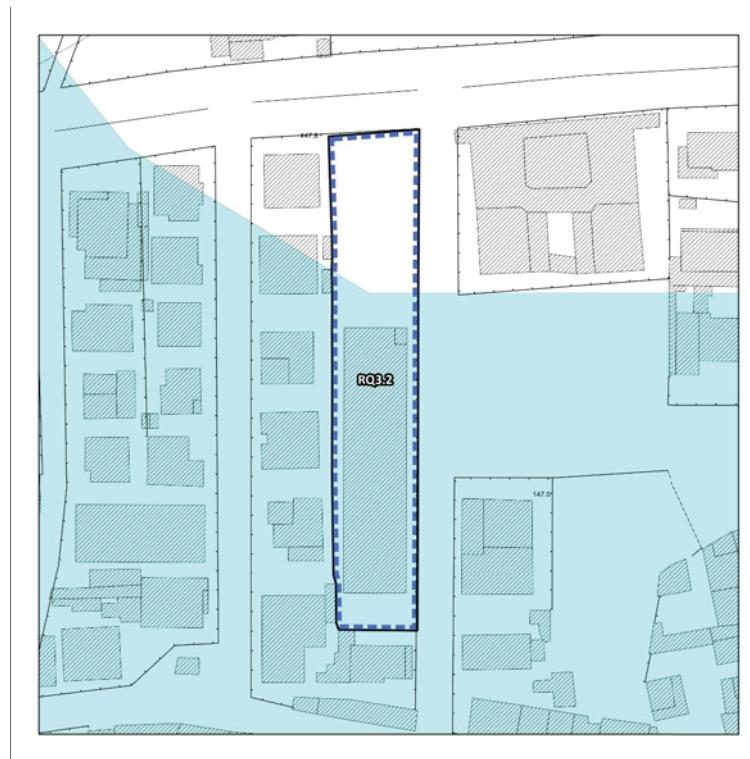
**PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE**  
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



**PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- S2 - Pericolosità sismica locale media
- S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1$  Hz)
- S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



Pericolosità idraulica – scala 1:1000

#### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

#### **Pericolosità sismica**

L'area ricade nella classe S3 pericolosità elevata, sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica, che per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzata da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere il fenomeno.

La porzione nord dell'area è inoltre ricompresa nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di  $FA_{01-05}$  bassi ( $\leq 1,4$ ) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ( $>1,4$ ).

#### **Pericolosità da alluvioni**

La gran parte del comparto è ricompresa nella classe P1, aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

#### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

#### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

Non potendo escludere a priori il rischio di liquefazione, l'area è stata inserita tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Nel rispetto del paragrafo 3.6.5 del D.P.G.R. 5/R/2020, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

L'indagine sismica dovrà inoltre verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.