

UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 5.1 Loc. Matassino – Via M. Buonarroti



PARAMETRI PRESCRITTIVI

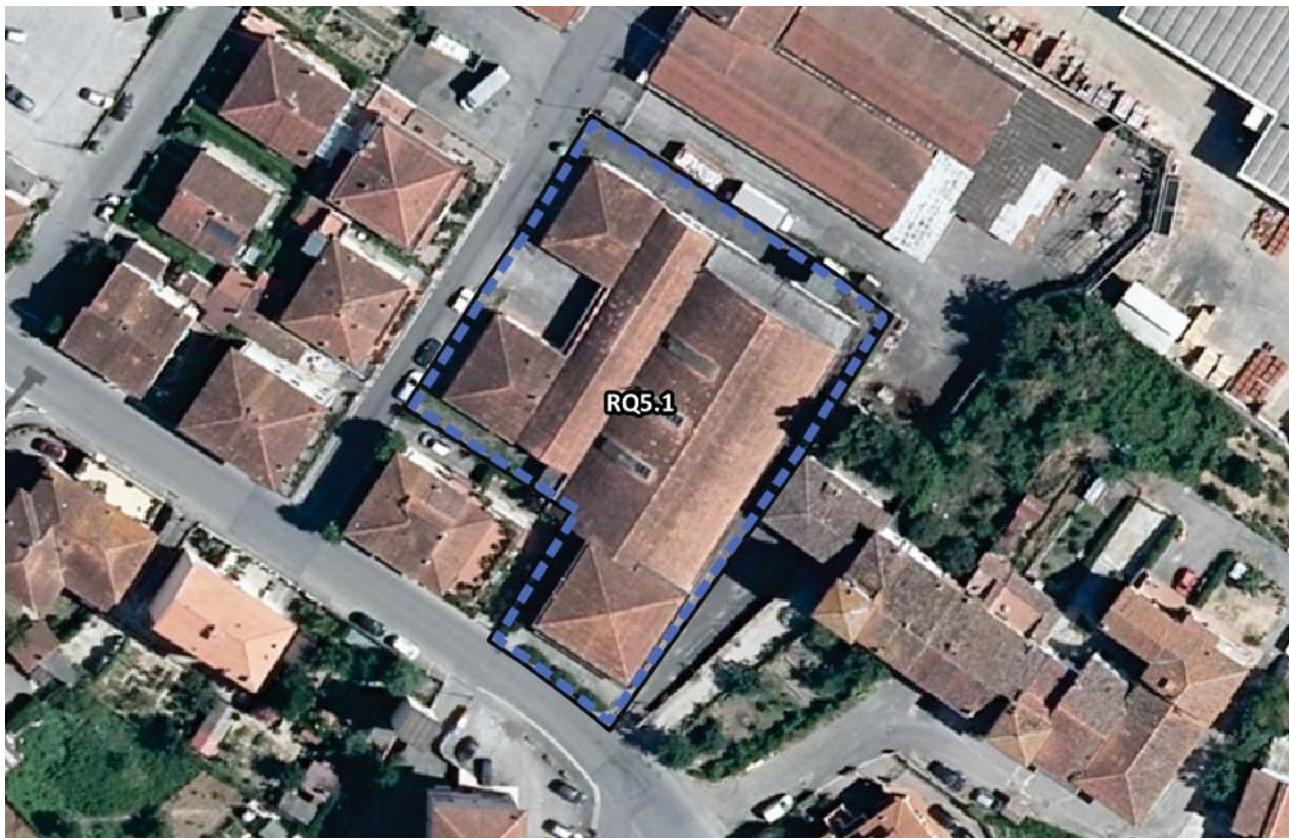
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.579 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari a quella esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale, commerciale, terziario-direzionale

OPERE PUBBLICHE

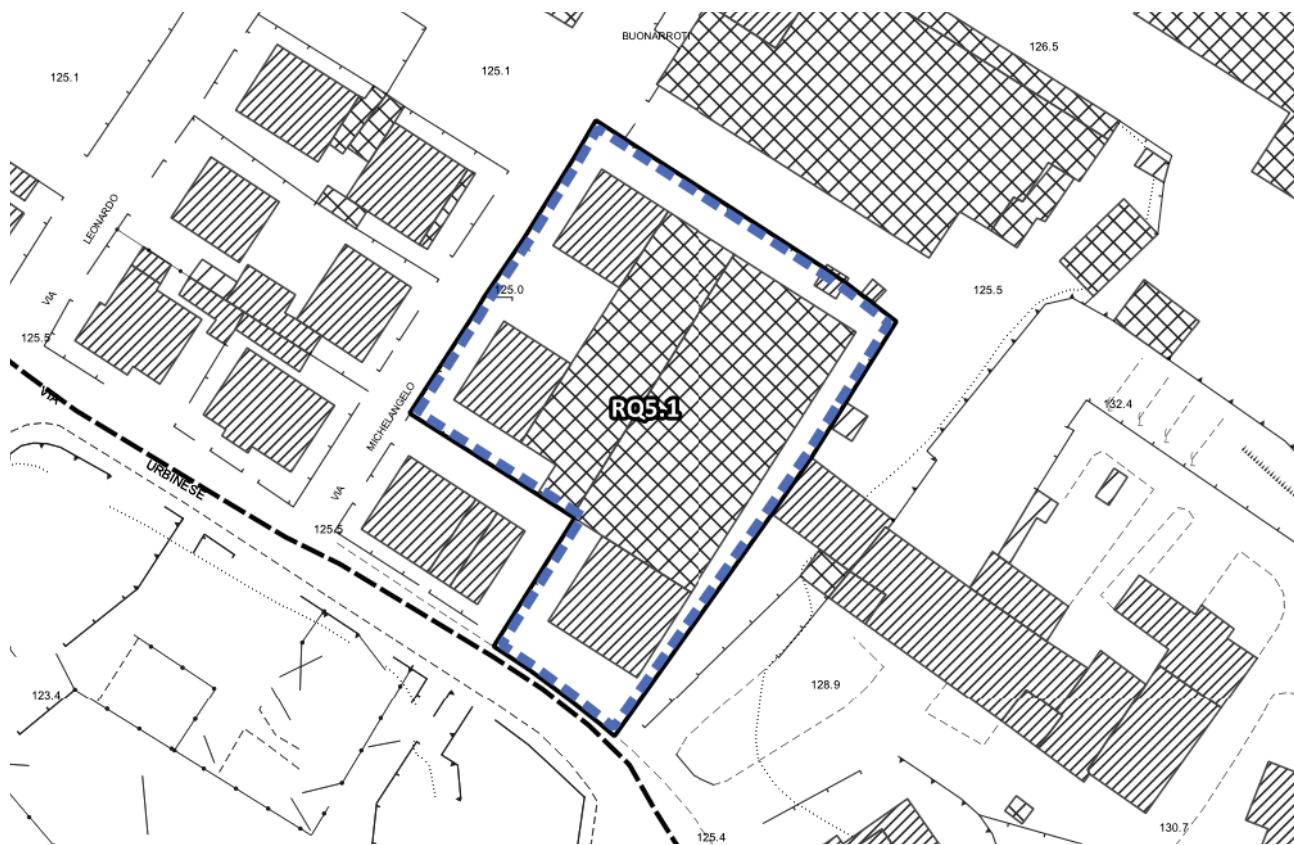
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	Come da D.M. 1444/68
VERDE PUBBLICO (F2.2)	Come da D.M. 1444/68

ELEMENTI GRAFICI

Area accentramento edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

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.
-

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, commerciale, terziario-direzionale.

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.** = pari all'esistente
- **IC** = 50%
- **HF** = 7,0 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare (per residenza)

La tipologia d'uso commerciale, terziario-direzionale è ammessa nei limiti massi di 1.000 mq di SE.

Sull'edificio posto lungo Via Urbinese, fino all'attuazione della presente Scheda Norma, sono ammessi gli interventi della zona **B1** di cui all'art. 30.2.3 delle NTA.

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).

Nel caso di ricostruzione in loco delle volumetrie con destinazione d'uso commerciale, terziario-direzionale, l'accesso dovrà avvenire da Via Urbinese.

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:

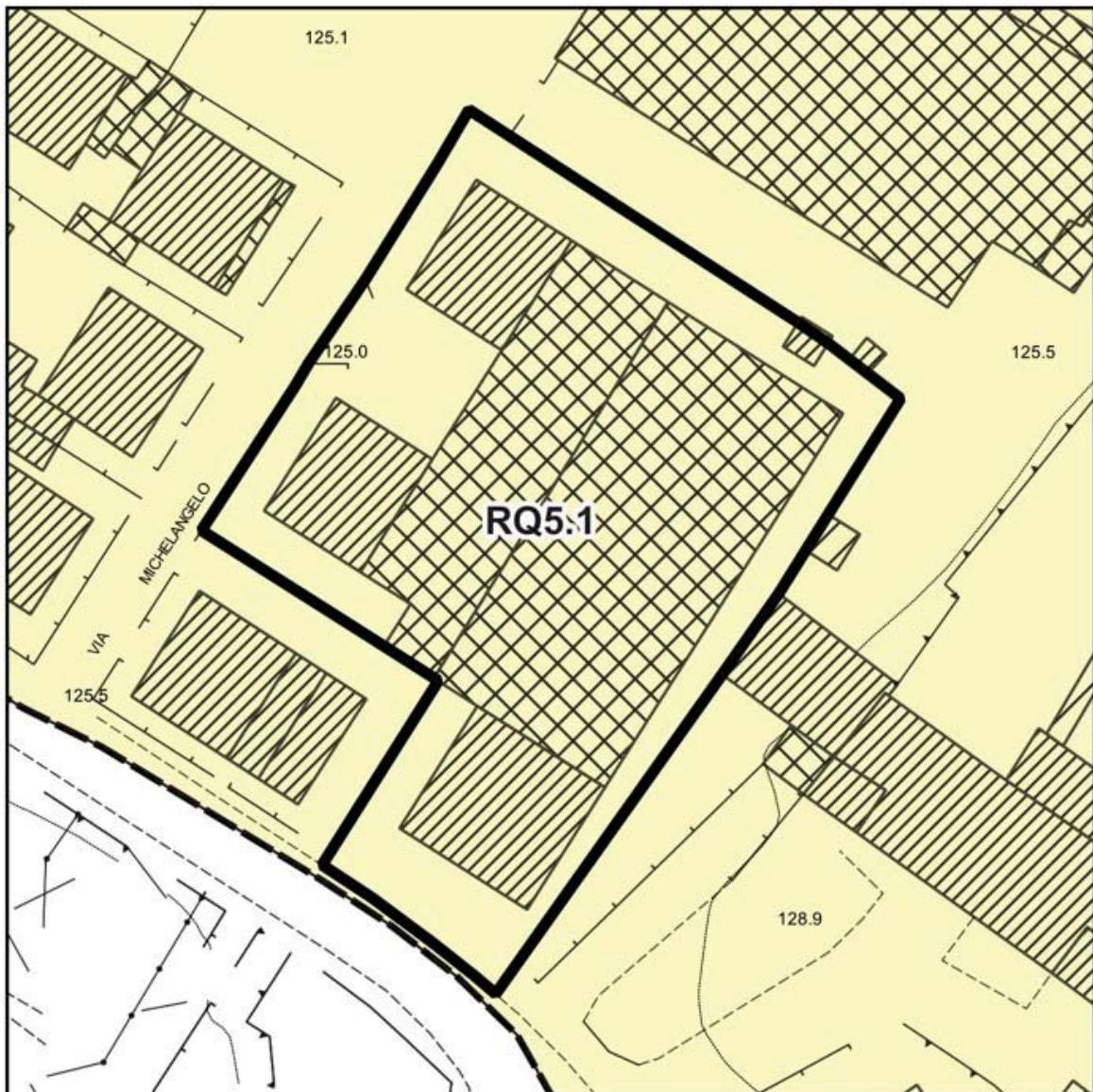
- parcheggio pubblico (PP2) come da D.M. 1444/68;
- verde pubblico (F2.2) come da D.M. 1444/68.

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. 52.1.4. 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;
- cessione dell'area bonificata in caso di ricostruzione in altra area;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- necessità 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*.

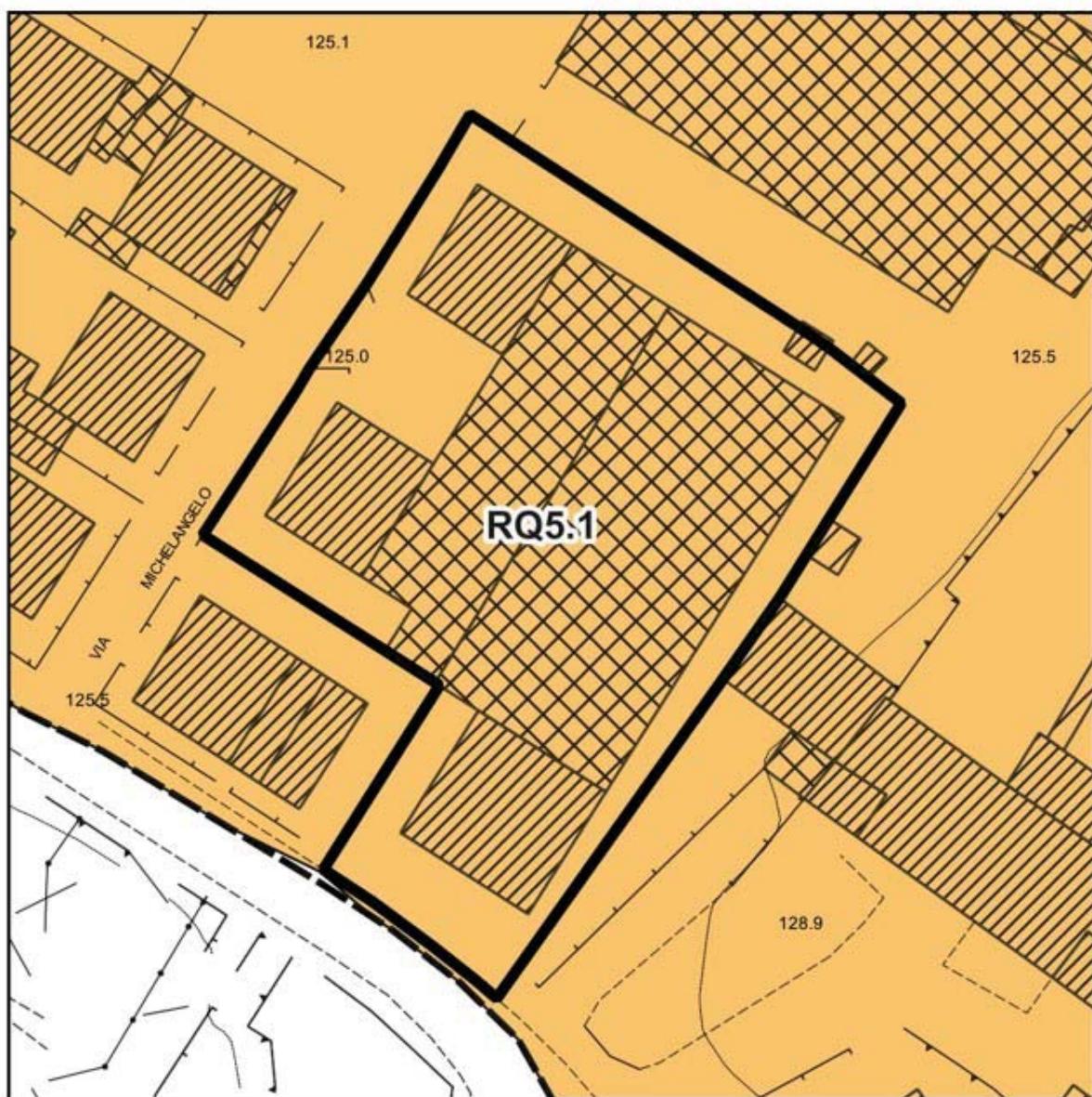


PERICOLOSITÀ GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- [Green square] G1 - Pericolosità Geologica bassa
- [Yellow square] G2 - Pericolosità Geologica media
- [Orange square] G3 - Pericolosità Geologica elevata
- [Red square] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

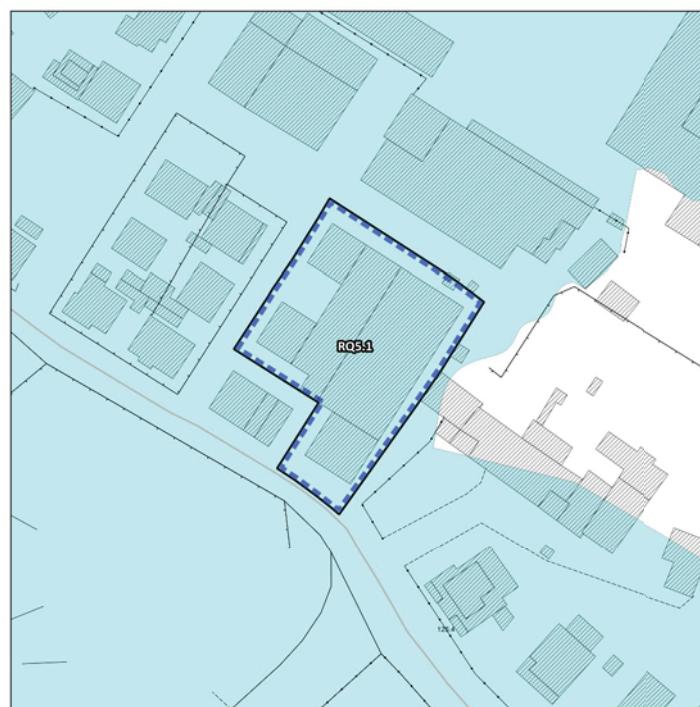
PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- [White rectangle with red border] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange rectangle with black border] G3 - Pericolosità Geologica elevata
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



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

- [Light Blue Box] S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- [Light Green Box] S.2 - Pericolosità sismica locale media
- [Medium Green Box] S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1 \text{ Hz}$)
- [Orange Box] S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] S.4 - 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

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S3, pericolosità elevata per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno.

La zona è inoltre ricompresa nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di FA₀₁₋₀₅ bassi (<= 1,4) con gli altri fattori ad alto periodo elevati (>1,4).

Pericolosità da alluvioni

Il comparto è ricompreso interamente nella classe P1, Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020 o pericolosità da alluvione bassa ai sensi del PGRA.

L'intero comparto, è ricompreso nelle aree presidiate da sistemi arginali, come definite dall'Art.2 lettera S della L.R. 41/2018.

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 presenza di riporti antropici, 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.

Criteri di fattibilità idraulica

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.