

Utoe n.3

Ambito a progettazione unitaria: P2bis – Il Gobbo – via Aretina

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

Superficie territoriale:	mq 3.950
Superficie coperta:	mq 794
Volume degli edifici:	mc 6.862
Utilizzazione principale:	abitazioni ordinarie dismesse

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

~~Il piano attuativo, coerentemente alle indicazioni progettuali del Piano Guida, parte integrante della presente scheda norma~~ Il permesso a costruire convenzionato ~~dovrà prevedere:~~

il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito, ~~anche~~ mediante un intervento di ~~ristrutturazione urbanistica edilizia ricostruttiva~~ con ~~eventuale~~ demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti legittimamente dimostrate ai sensi dell'art.133 comma 7ter della L.R. 65/2014;

la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al ~~future~~ completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina.

~~Nell'eventualità di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione su diverso sedime dell'edificio Il Gobbo~~

~~il piano attuativo permesso a costruire~~ dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami ~~il valore storico testimoniale dell'edificio, la presenza dell'edificio oggetto di demolizione,~~ quale ad esempio una quinta scenica con parziale recupero della facciata su via Aretina od altre soluzioni da concordare con l'amministrazione comunale. ~~Inoltre l'architettura del nuovo edificio dovrà rispettare le altezze e morfologie dell'edificio esistente di tipo residenziale.~~

Invarianti strutturali:

- adeguamento ~~del al~~ progetto ~~del piano attuativo di permesso di costruire convenzionato all' dell'~~ attuale andamento morfologico del terreno con modesti scavi/riporti;
- mantenimento, ~~in caso di demolizione dell'edificio Il Gobbo,~~ di una citazione architettonica che richiami la presenza dell'edificio preesistente ~~il valore storico testimoniale dell'edificio e della sua funzione storica~~

Vincoli e fasce di rispetto

Formattato: Tipo di carattere: Non Corsivo

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto del fosso del Gobbo fino ad avvenuta derubricazione dello stesso
Classificazione PCCA vigente

Strumento di attuazione: piano attuativo permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Volume di edificio):	mc. 6.862
di cui	
1.1 può essere destinata ad abitazioni ordinarie una quota non superiore a mq. — di Sul	mq. 140
2. Altezza degli edifici	m <u>14,10</u> con max <u>3,2</u> piani fuori terra e max 1 piano interrato o semi interrato
3. Numero max di posti letto per attività ricettive	n.32
3. Quantità minima di parcheggi privati:	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio al dettaglio — esercizi di vicinato — media struttura di vendita</i> , con almeno 2 posti auto ogni abitazione e 1 posto auto ogni posto letto
3.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	
3.2 di relazione per utilizzazioni di commercio al dettaglio (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita — esercizi di vicinato</i> 1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita — medie strutture</i>
4. Quantità minima di parcheggi pubblici:	
4.1 per le nuove abitazioni ordinarie (art. 3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio per tale utilizzazione
4.2 per tutte le altre utilizzazioni (art. 5.2 DM 1444/68)	40% della SUL di nuova edificazione per tali utilizzazioni



Utilizzazioni compatibili

- | | |
|--|--|
| <i>13. abitazioni ordinarie</i> | <i>20. attività di supporto al commercio, limitatamente a:</i> |
| <i>17. manifatture e attività connesse (cfr definizione Elaborato E3 di Ruc)-</i> | <i>20.1 magazzini</i> |
| <i>limitatamente a:</i> | <i>20.3 esposizioni merceologiche</i> |
| <i>17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni</i> | <i>21. attività ricettive</i> |
| <i>17.4. artigianato di servizio</i> | <i>22. attività direzionali</i> |
| <i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i> | <i>23. erogazioni dirette di servizi</i> |
| <i>19.1. esercizi di vicinato</i> | <i>32. mobilità meccanizzata</i> |
| <i>19.2. medie strutture di vendita</i> | |
| <i>19.6. pubblici esercizi</i> | |

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica ed idraulica:

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, geotecnica, idraulica e sismica ex DPGR 5/R allegata alla variante Suap ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze al n. 3811

Fattibilità pari a 2, ossia "fattibilità con normali vincoli", per quanto riguarda gli aspetti geologici: in fase esecutiva si dovranno effettuare indagini geognostiche ai sensi del D.P.G.R. 36/R

Fattibilità pari a 1, ossia "fattibilità senza particolari limitazioni" per quanto riguarda gli aspetti idraulici

Fattibilità pari a 3, ossia "fattibilità condizionata", per quanto riguarda gli aspetti sismici: in sede di predisposizione di piano attuativo dovrà essere effettuata una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Per quanto riguarda la presenza del fosso del Gobbo valgono le norme del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 fino ad avvenuta derubricazione dello stesso a fognatura da parte della Regione Toscana. Nel caso di predisposizione di piano attuativo, o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, prima dell'intervenuta derubricazione del Fosso di "Mezzana - Il Gobbo" a fognatura, si dovrà fornire l'esatta posizione planimetrica dello stesso e della relativa fascia di salvaguardia.

Valutazione ambientale:

Vedi rapporto conclusivo del NIV provvedimento di esclusione su verifica assoggettabilità semplificata VAS del 26.02.2024

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell'aria.

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Normale

Formattato: Tipo di carattere: Non Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: Non Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: Non Grassetto

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente [residenziale a tessuto compatto produttivo](#)

[Parcheggio](#)

Viabilità esistente

[Verde pubblico](#)