

Scheda norma vigente

Utoe n.3	Ambito a progettazione unitaria: P2bis – Il Gobbo – via Aretina
-----------------	--

Comparti
L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi	
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.950
<i>Superficie coperta:</i>	mq 794
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 6.862
<i>Utilizzazione principale:</i>	abitazioni ordinarie dismesse

Il nuovo assetto
<p>Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: Il piano attuativo, coerentemente alle indicazioni progettuali del Piano Guida, parte integrante della presente scheda norma dovrà prevedere: il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito, anche mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con eventuale demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti; la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al futuro 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 dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami il valore storico testimoniale dell'edificio, 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'edificato esistente di tipo residenziale.</p> <p>Invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none">- adeguamento al progetto del piano attuativo 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 il valore storico testimoniale dell'edificio e della sua funzione storica <p>Strumento di attuazione: piano attuativo</p>

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 14 con max 3 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 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	
3.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (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 <i>abitazioni ordinarie</i> (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, limitatamente a:</i>	<i>20.1 magazzini</i>
<i>17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni</i>	<i>20.3 esposizioni merceologiche</i>
<i>17.4. artigianato di servizio</i>	<i>21. attività ricettive</i>
<i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i>	<i>22. attività direzionali</i>
<i>19.1. esercizi di vicinato</i>	<i>23. erogazioni dirette di servizi</i>
<i>19.2. medie strutture di vendita</i>	<i>32. mobilità meccanizzata</i>
<i>19.6. pubblici esercizi</i>	

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: 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 rapporti conclusivi del NIV su verifiche assoggettabilità VAS eseguite in sede di formazione delle varianti che hanno interessato l’area (20[^] e 29[^] variante RUC).

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

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

Parcheggio

Viabilità esistente

Verde pubblico

Utilizzazioni compatibili

Attività produttive industriali collegate a quella esistente nel complesso “Ruffino” adiacente.

Condizioni alle trasformazioni

Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:

Fattibilità in area caratterizzata da una pericolosità geologica elevata (G3) ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020

Per quanto concerne l'aspetto geomorfologico, alla luce dei dati di studi pregressi e dei risultati della campagna d'indagine geognostica e geofisica, appositamente svolta a supporto della presente variante e della fase di progettazione degli interventi, nonché delle verifiche di stabilità eseguite, è emerso di dover ricorrere all'esecuzione di opere di contenimento a protezione degli scavi e ritenuto opportuno attivare un piano di monitoraggio strumentale, come da relazione geologica e geotecnica allegata alla presente, alla cui consultazione si rimanda per una disamina più esaustiva.

Per quanto concerne l'aspetto idrogeologico e la tutela delle opere di captazione (pozzi) presenti nel comparto e nelle aree strettamente contermini, si rimanda alla disamina di quanto riportato nella relazione geologica e negli elaborati allegati alla variante.

Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:

Fattibilità in area caratterizzata da pericolosità sismica elevata (G3) ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020

Il comparto in oggetto ricade in un contesto caratterizzato da condizioni di pericolosità sismica locale elevata (S3) e di edifici ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014. Al riguardo, in conformità a quanto richiesto dalla normativa di settore vigente, è stata svolta un'analisi di risposta sismica locale, per consentire la valutazione dell'azione sismica da parte del progettista, per la cui disamina si rimanda alla consultazione del relativo report.

Per tutto quanto non specificato nella presente scheda si rimanda alla normativa di settore vigente ed a quanto riportato negli elaborati di supporto alla variante urbanistica.