





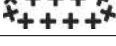


UTOE 12	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 1.1 Loc. Vinci – Area ex-Conorzio	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		4.175 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + rq)		1.460 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		<ul style="list-style-type: none"> • 450 mq di NE per residenziale • 520 mq di NE per commerciale • 564 mq di R per commerciale • 600 mq di R per servizi-direzionale
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		10,00 ml
DESTINAZIONE D’USO		Residenziale, servizi-attrezzature
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	240 mq minimo
	VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione
	PIAZZA PUBBLICA (pz)	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vs - verde stradale
	area di rispetto cimiteriale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire 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 norma all'art. 51.1.4 delle NTA, che preveda il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti nonché la riqualificazione delle aree pertinenziali del ex-Consortio Agrario.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, servizi sociali e assistenziali), recuperando l'ex-Consortio Agrario, al fine di definire una nuova centralità urbana nel capoluogo comunale.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente verso la destinazione d'uso a residenziale, servizi e attrezzature. E' ammessa una **SE** massima di 451 mq di Nuova Edificazione a destinazione **residenziale** nell'area indicata come "af", e 1.683 mq di Nuova edificazione e Riuso a destinazione **servizi e attrezzature** nell'area indicata come "af" e "rq". La nuova edificazione dovrà avere una altezza massima **HF** di 10,00 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI La nuova edificazione dovrà essere subordinata o contestuale alla ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti.

PROGETTUALI Il nuovo edificio in ampliamento dell'esistente dovrà essere destinato a residenza e servizi, costituito da un corpo di fabbrica collegato al nucleo esistente in modo da ricostruire l'angolo dell'isolato (tre piani fuori terra) e formare una "piazza interna" definita da tre lati (che dovranno contenere almeno uno o più passaggi al piano terra degli edifici per collegare la piazza agli spazi pavimentati e ai marciapiedi circostanti).

La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente nella porzione di comparto posta al di fuori dell'area di rispetto cimiteriale.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

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:

- 240 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;

-
- viabilità pubblica di accesso all'area, sistemazione della piazza, dei percorsi e degli spazi scoperti di pertinenza, nonché l'apertura del collegamento pedonale tra Via Puccini – Via Bellini. L'effettiva quantificazione di tali aree sarà effettuata in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale, della viabilità di progetto e dell'area destinata a piazza (pz) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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. 51.1.3, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di ecosostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

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

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2	Pericolosità geologica media G2: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitureali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
PERICOLOSITA' SISMICA	S2	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	Già a livello di Piano di Recupero la realizzazione di nuova edificazione a fronte di demolizione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per definire la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
ASPETTI SISMICI	Nessuna condizione di fattibilità.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere. Si prescrive la verifica preliminare sulla qualità dei suoli.

SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

CONTESTO IDRAULICO	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012: nessun corso d'acqua interferisce con tale comparto</p> <p>Assenza di interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente TR 200 anni: nullo Magnitudo Idraulica LR 41/18: nulla</p>
---------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	L'area non risulta in pericolosità idraulica
---	--

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Non sono presenti prescrizioni per la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della LR 41/2018 e del DPGR 5/R/2020.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	--

Comparto di trasformazione RQ1.1

