



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



**VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO  
FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI  
IDRAULICHE E ALLE MODIFICHE PUNTUALI DEGLI AMBITI DI  
TRASFORMAZIONE**

---

ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014

### Appendice 1 (estratto)

#### STATO VIGENTE e STATO SOVRAPPOSTO

##### **Luglio 2019**

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Lorenzo Venturini

*Responsabile del Procedimento:* Lorenzo Venturini

*Gruppo di progettazione:*

Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro,  
Giacomo Trentanovi

*Collaborazione:* Giulio Zilli

*Supporto amministrativo:* Francesca Lombardo, Christian Palmieri

*Studi geologici:* Geotecno

*Studi idraulici:* D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop. A R.L.

**Note per la lettura delle modifiche e delle integrazioni**

In rosso sottolineato - le parti aggiunte

~~In rosso barrato~~ - le parti eliminate

Il paragrafo "Pericolosità e Fattibilità" è integralmente sostituito

**DIPSOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

A seguito dell'entrata in vigore della LR 41/2018 il paragrafo riferito alla pericolosità e fattibilità delle schede non oggetto di variante deve essere verificato e aggiornato con le tabelle di cui al titolo VI delle Norme Generali.

Le seguenti previsioni hanno perso di efficacia dal 26/03/2014 per decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 55, comma 4, 5 e 6 legge 1/2005 che, per quanto abrogato dalla L.R. n. 65/2014, trova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e segg. L.R. 65/2014:

[AT2c-e] VIA MAZZINI

[AUNC IIIa] VIA PASOLINI

[AUNC IV] OSMANNORO SUD:

    [AUNC IVA] VIA LUCCHESI

    [AUNC IVB] COMPARTO SUD

[AUNC Vc] VIA DELLA COOPERAZIONE

[AUNC VI] EX CASERME DI QUINTO

[AUNC VII] OSMANNORO NORD

[AT 41] PADULE

[AT 74] VIA SODERELLO-VIA GARIBALDI

Le seguenti schede sono oggetto di variante:

[AUNC IIa] VIA SCARDASSIERI

[AT 15] VIA DELLA GORA

[AT 46] VIA PAVESE

[AT 53] VIA LUCCHESI

[AT 69] MONTORSOLI

Fatte salve diverse disposizioni specifiche per ogni singolo ambito di trasformazione, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- Per i parametri dimensionali delle aree pubbliche da cedere indicate nella scheda è ammessa una tolleranza del 2%.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.
- Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica - di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.
- La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.





## INDICE

### SEZIONE 1 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

[AT2g - AT2c-e - AT2d] VIA MAZZINI – CAIROLI - FERRARIS

[AT 5c] VIA BRUNO

[AT 6] VIA DONATELLO

[AT 8a] VIA VANNINI

[AT 16] VIA BOITO - VIA GRAMSCI

[AT 17a - AT 17b] VIA RAGIONIERI

[AT 21] SAN ROMOLO A COLONNATA

[AT 26] VIA DEGLI ORTI

[AT 47] VIA DELL'OLMICINO

[AT 49a - AT49b] VIA FERMI - VIA SCHIAPPARELLI

[AT 50b - 50c] VIA DELL'OSMANNORO – VIA FERMI

[AT 51 ]- OSMANNORO Nord Est3

[AT 57] VIA GRAMSCI

[AT 57a] VIA GRAMSCI

[AT 59] VIA DEGLI SCARPETTINI

[AT 60b]VIA VIVIANI

[AT 63] VIA DEL PRATO

[AT 65] VIA RIGHI

[AT 66] VIA PONTE A QUARACCHI

[AT 71] VIALE DEI MILLE

[AT 72] VIA DI CALENZANO - VIA DEL NOCE

[ERS 1] PIAZZA BOLOGNA

[AT 73] VIA GRAMSCI-QUINTO

[AT 75] VIA PRIMO MAGGIO-VIA GRAMSCI

[AT 76] VIA CIMABUE

[AT 77] VIA BIXIO – VIA DELLE PORCELLANE

[AT 78] VIA LUCCHESE - VIA TEVERE

[AT 79] PIAZZA VITTORIO VENETO – VIA CAVALLOTTI

### SEZIONE 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

#### AREE URBANE NON CONSOLIDATE

II BATTILANA

III VIA PASOLINI

IV OSMANNORO SUD

V VIA PETROSA VIA BRUSCHI

VI EX CASERME DI QUINTO

VII OSMANNORO NORD

VIII VIA DEL CANTONE



**AREE DI RIORGANIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO E ADDIZIONI AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

[AT 9a - AT9b] VIA VANNINI - VIA BIETOLETTI

[AT 15] VIA DELLA GORA

[AT 18a – 18b] VIALE XX SETTEMBRE

[AT 32] VIALE PRATESE

[AT 41] PADULE

[AT 46] VIA PAVESE

[AT 52] VIA TEVERE

[AT 53] VIA LUCCHESE

[AT 55a - AT 55b – AT 55c] VIA MERCALLI - VIA CAVALIERI – VIA DEL CANTONE

[AT 69] MONTORSOLI

[AT 70] VIA DEL RISORGIMENTO - VIA CHINI

[AT 74] VIA SODERELLO-VIA GARIBALDI



## II BATTILANA (stato vigente)



### Obiettivi delle trasformazioni

Il secondo Regolamento urbanistico, in attuazione delle previsioni del piano strutturale, conferma la scelta di realizzare un nuovo insediamento residenziale a completamento dell'area urbana circostante, in stretta integrazione con il borgo di San Lorenzo e con la vasta area libera connessa al Parco della Piana.

Tenuto conto delle problematiche emerse durante il periodo di vigenza del primo Regolamento urbanistico, relative all'accessibilità, alla presenza di siti da bonificare e alla difficoltà di attuare alcune previsioni relative agli spazi pubblici, nel secondo Regolamento urbanistico si prevede la riconfigurazione del perimetro, escludendo gli insediamenti non oggetto di trasformazione urbanistica, la possibilità di attuazione mediante strumenti distinti e alcune modifiche all'organizzazione degli spazi pubblici e delle aree edificabili.

La progettazione dell'area deve tenere conto del disegno del paesaggio come risorsa (sistema delle qualità), con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale, poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, ecc.), anche in attuazione delle disposizioni riguardanti le "aree sensibili" del PTC di Firenze.

Una parte degli spazi pubblici è riservata a un significativo intervento di edilizia residenziale sociale, collocato a chiusura del lato sud del borgo storico e connesso a quest'ultimo attraverso una rete di percorsi ciclopeditoni e affacciato sullo spazio verde da realizzare. L'inserimento dell'ERS, pur riducendo la quota destinata a verde, ne conserva una parte rilevante, valorizzandola: la realizzazione di un fronte edificato concorre alla riqualificazione della parte retrostante il nucleo storico, conferendo al parco e all'area circostante un carattere maggiormente qualificato.

Per considerare adeguatamente le limitazioni al traffico veicolare nel borgo storico di San Lorenzo, l'accessibilità carrabile all'area viene assicurata mediante la riqualificazione e il potenziamento delle strade di connessione con via della Querciola, realizzando interventi sulla viabilità pubblica – laddove necessario – anche all'esterno dell'area urbana non consolidata.





### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato vigente)

**AUNC IIa** Nuova edificazione mediante piano attuativo (art. 68 delle Norme generali)

**AUNC IIb** Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali)

**AUNC IIc** Nuova edificazione mediante permesso di costruire

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AUNC Ila – VIA SCARDASSIERI (stato vigente)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

<b>SUL massima (*)</b>	11.600 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	fino a 6.570 mq
Residenza convenzionata (**)	minimo 4.530 mq
Attività produttive a carattere diffuso	minimo 500 mq

(\*) Non comprende la SUL destinata a edilizia residenziale sociale

(\*\*) di cui almeno 1.500 mq con formule innovative di accesso alla casa

**Altezza massima:** 7,5 m per gli edifici adiacenti il parco e il parcheggio pubblico; 12 m per gli altri edifici;

**Collocazione e tipologia:** concentrazione prevalente dell'edificazione nella parte ovest dell'area, con realizzazione di edifici in linea, schiera o villino.

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali.

Organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici in parallelo ai confini ovest e sud dell'Ambito.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Sistemazione a verde pubblico delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Cinta Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali lungo le marezzane dei canali.

Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero, all'interno dell'ambito, sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica.

Demolizione degli attraversamenti del Canale di Cinta e ricostruzione di almeno due ponti ciclo-pedonali;

Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle della viabilità nelle aree urbane storiche.

Cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battilana (Ilc), da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari per assicurare l'accessibilità all'area.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Verde pubblico	25.000 mq
Parcheggi pubblici	2.400 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	9.000 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

**SUL massima:** 3.000 mq.

**Altezza dell'edificio:** 7,5 m.

**Collocazione e tipologia:** edificio in linea, il cui sviluppo deve seguire l'andamento del limite delle coltivazioni, attualmente segnato da una siepe.

**Utilizzazioni compatibili:** edilizia residenziale sociale.

### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	





Fattibilità idraulica	<b>FI3</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di autosicurezza rispetto al battente Tr 200 anni stimato sulla base degli studi idrogeologici idraulici allegati al Regolamento urbanistico con ulteriore franco di 0,30 m. E' inoltre subordinata alla sostituzione degli attraversamenti pedonali esistenti sul canale di Cinta prospicienti l'ambito AUNC IIa.
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche

Rispetto delle disposizioni di legge relative alle fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

#### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

#### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica III.

Presenza di elettrodotti.



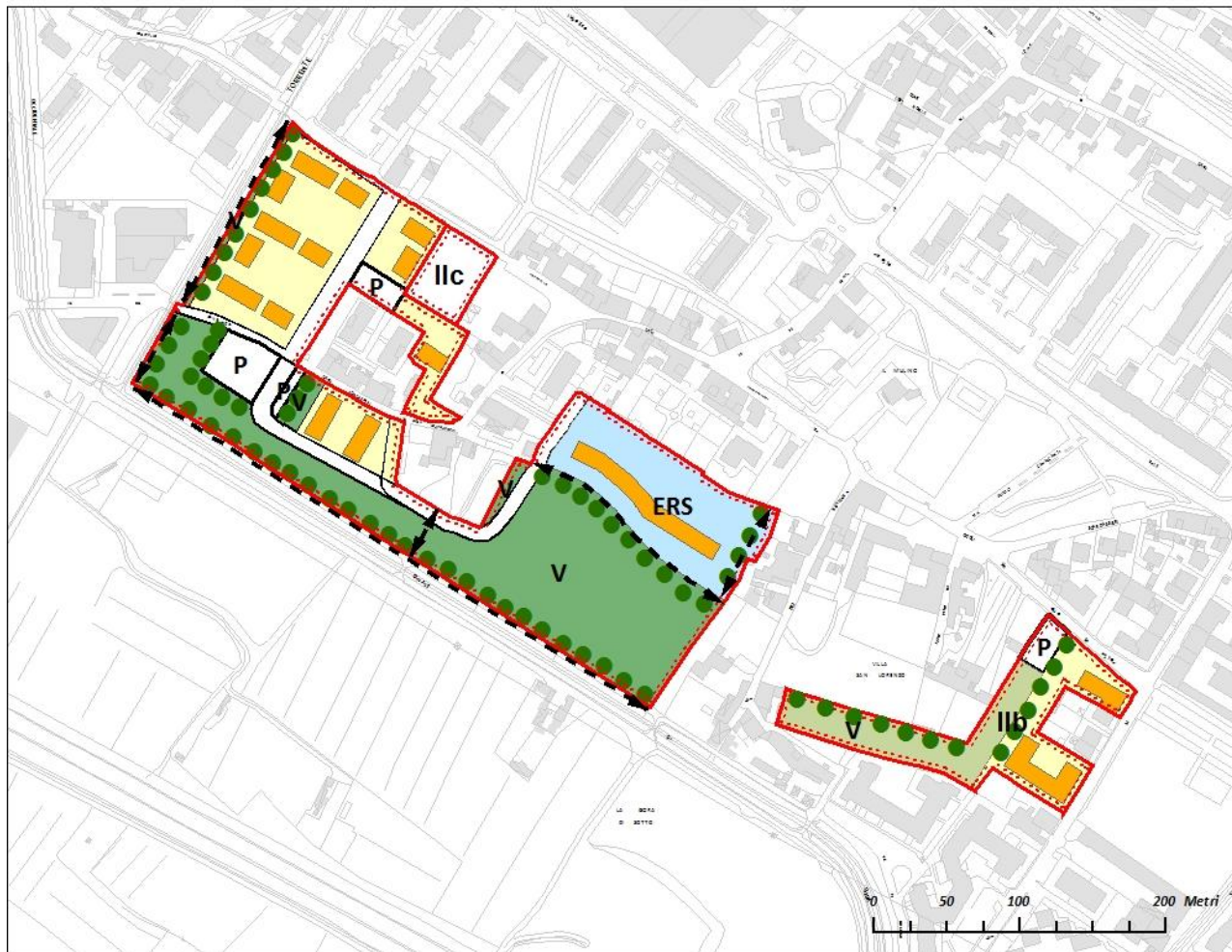
### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato variato)

**AUNC IIa** Nuova edificazione mediante piano attuativo (art. 68 delle Norme generali)

**AUNC IIb** Nuova edificazione mediante progetto unitario convenzionato (art. 70 delle Norme generali)

**AUNC IIc** Nuova edificazione mediante permesso di costruire

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AUNC Ila – VIA SCARDASSIERI (stato sovrapposto)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

<b>SUL massima (*)</b>	11.600 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	fino a 6.570 mq
Residenza convenzionata (**)	minimo 4.530 mq
Attività produttive a carattere diffuso	minimo 500 mq
<u>(commercio al dettaglio)</u>	

(\*) Non comprende la SUL destinata a edilizia residenziale sociale

(\*\*) di cui almeno 1.500 mq con formule innovative di accesso alla casa

**Altezza massima dell'edificio:** 7,5 m per gli edifici adiacenti il parco e il parcheggio pubblico; 12 m per gli altri edifici;

**Collocazione e tipologia:** concentrazione prevalente dell'edificazione nella parte ovest dell'area, con realizzazione di edifici in linea, schiera o villino.

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali.

Organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici in parallelo ai confini ovest e sud dell'Ambito.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Sistemazione a verde pubblico delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Cinta Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali lungo le mazzane dei canali.

Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero, all'interno dell'ambito, sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica.

Demolizione degli attraversamenti del Canale di Cinta e ricostruzione di almeno due ponti ciclo-pedonali;

Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle della viabilità nelle aree urbane storiche.

Cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battilana (Ilc), da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari per assicurare l'accessibilità all'area.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Verde pubblico	25.000 mq
Parcheggi pubblici	2.400 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	9.000mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

**SUL massima:** 3.000 mq.

**Altezza dell'edificio:** 7,5 m.

**Collocazione e tipologia:** edificio in linea, il cui sviluppo deve seguire l'andamento del limite delle coltivazioni, attualmente segnato da una siepe.

**Utilizzazioni compatibili:** edilizia residenziale sociale.

### Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u>	<u>Idraulica</u>	<u>Sismica</u>
	<u>G2</u>	<u>I2*/P1 -P2</u>	<u>S2</u>



<u>Fattibilità geologica</u>	<b>FG3</b>	<p><u>In fase di Piano attuativo si ritengono adeguate le indagini geognostiche e sismiche disponibili dai precedenti studi; sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni è altresì acquisita la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. In fase di progettazione per ogni edificio tale modello sarà utilizzabile, previa esecuzione di eventuali indagini integrative, come riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi.</u></p> <p><u>-In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.</u></p>
<u>Fattibilità idraulica</u>	<b>F13</b>	<p><u><b>F13.</b> Per gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità I2* la norma vigente richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica. La quota di riferimento per il calcolo della sopraelevazione sarà precisata per ciascuna area in fase di progettazione.</u></p> <p><u><b>F13.</b> gli interventi edilizi ricadenti nel perimetro di pericolosità P2 sono realizzabili mediante opere di rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza di m 0,30.</u></p> <p><u>- la sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in Magnitudo Moderata e previa verifica dell'autorità idraulica. Per tali verifiche idrauliche l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PSI. realizzati ai sensi della l.r. 41/2018.</u></p> <p><u>- la misura del rialzamento è pari al battente ossia m 0,25 oltre franco idraulico per complessivi <b>m 0,60</b></u></p> <p><u>Per parcheggi e viabilità si dovrà verificare che non sia superato il rischio medio R2, tenendo presente che i battenti sono inferiori a m 0,25. Se necessario dovranno essere previste misure preventive per disciplinare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (allarmi della Protezione Civile)</u></p> <p><u>Su tutta l'area le modalità compensative alla riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapiti delle acque di pioggia con l'officiosità idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.</u></p> <p><u>Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali.</u></p>
<u>Fattibilità sismica</u>	<b>FS2</b>	<p><u>In fase di progettazione di ciascun edificio saranno eseguite integrazioni di indagini ai sensi del DPGR 36/2009. la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di</u></p>



fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

---

Rispetto delle disposizioni di legge relative alle fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

#### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

#### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica III-~~IV~~

Presenza di elettrodotti.



## [AT 15] VIA DELLA GORA (stato vigente)



### Obiettivi delle trasformazioni

Riqualificazione dell'area mediante la realizzazione di un insediamento residenziale e la sistemazione degli spazi pubblici adiacenti all'attrezzatura esistente.

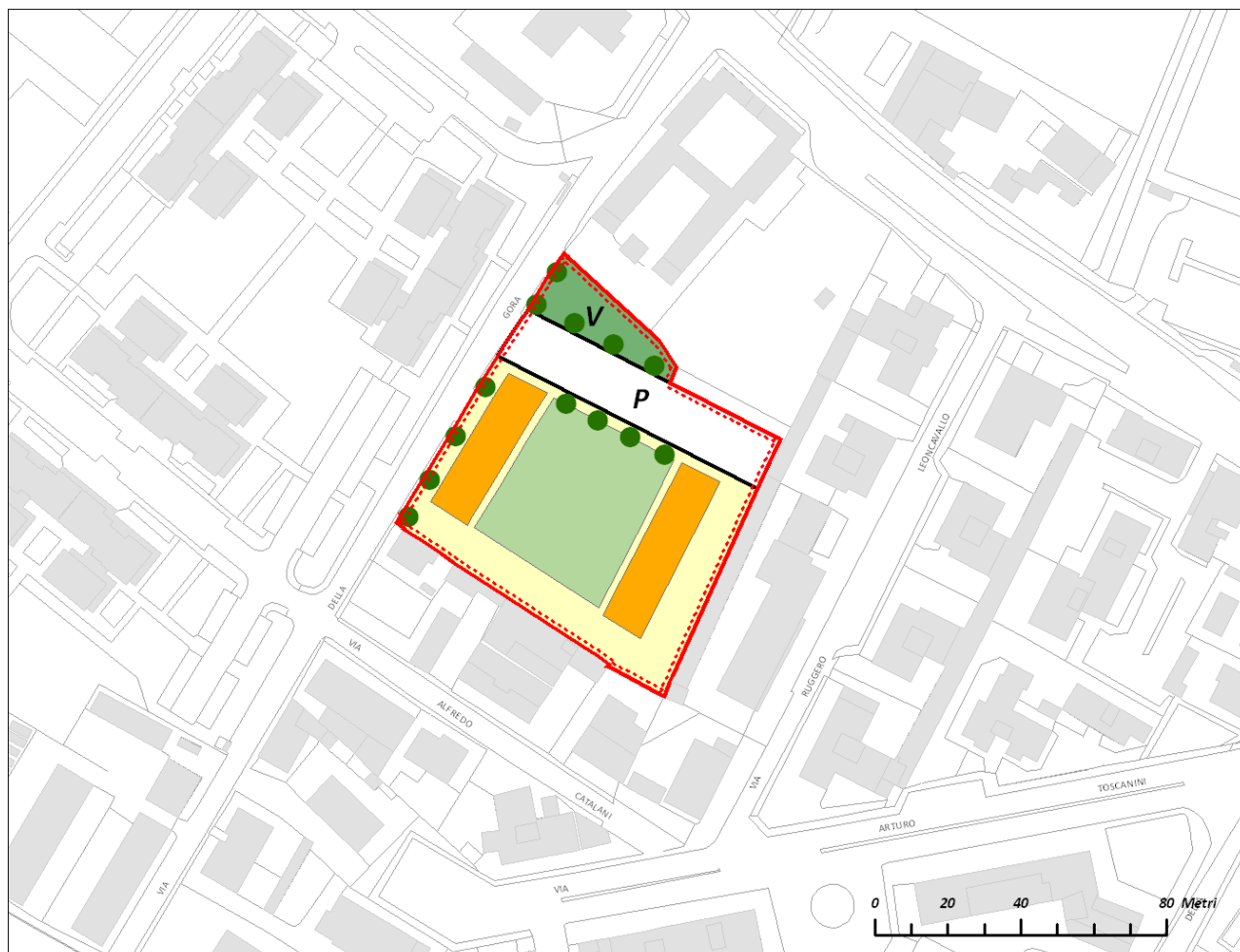




### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato vigente)

Ristrutturazione urbanistica subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 15 – VIA DELLA GORA (stato vigente)

### Trasformazioni ammesse

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, subordinata alla realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	5.000 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	Fino al 70%
Residenza convenzionata	Non meno del 30%

**Altezza massima:** 16 m.

**Collocazione e tipologia:** realizzazione di edifici in linea con allineamento prevalente parallelo a via della Gora, disposti attorno ad uno spazio aperto (cortile) di uso pubblico.

**Spazi scoperti:** sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – aree urbane recenti delle Norme generali.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Gora, anche a servizio dell'attrezzatura di interesse comune adiacente all'ambito. Realizzazione di una attrezzatura ludica polifunzionale nell'attrezzatura di interesse comune adiacente dall'Ambito.

Sistemazione di un'area a verde pubblico, con funzione di arredo e di filtro verso l'attrezzatura adiacente.

Sistemazione di via della Gora, in accordo con le indicazioni dell'amministrazione comunale relative alla sezione stradale, ai percorsi pedonali e al verde di arredo.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Verde pubblico	500 mq
Parcheggi pubblici	1.100 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali, assunzione degli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale, da specificare nella convenzione urbanistica.

### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I2*</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI2*</b>	Adozione di un franco di 0,30 m, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada, in caso di sostituzione edilizia, nuova edificazione e di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, che comportino ampliamenti al piano terra o realizzazioni di locali interrati. Nei locali interrati sono prescritti il rialzo degli accessi e l'installazione di sistemi antiriflusso, prima dell'immissione degli scarichi in fognatura pubblica.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica IV\_FF.



### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato variato)

Ristrutturazione urbanistica subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 15 – VIA DELLA GORA (stato sovrapposto)

### Trasformazioni ammesse

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	5.000 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	Fino al 70%
Residenza convenzionata	Non meno del 30%

**Altezza massima dell'edificio:** ~~16 m~~ 18 m

**Collocazione e tipologia:** realizzazione di edifici in linea con allineamento prevalente parallelo a via della Gora, disposti attorno ad uno spazio aperto (cortile) ~~di uso pubblico~~

**Spazi scoperti:** sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – aree urbane recenti delle Norme generali.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Gora, anche a servizio dell'attrezzatura di interesse comune adiacente all'ambito. ~~Realizzazione di una attrezzatura ludica polifunzionale nell'~~ Qualificazione dell'attrezzatura di interesse comune adiacente dall'Ambito, da definire in sede di Piano attuativo e relativa convenzione.

Sistemazione di un'area a verde pubblico, con funzione di arredo e di filtro verso l'attrezzatura adiacente.

Sistemazione di via della Gora, in accordo con le indicazioni dell'amministrazione comunale relative alla sezione stradale, ai percorsi pedonali e al verde di arredo.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Verde pubblico	500 mq
Parcheggi pubblici	1.100 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali, assunzione degli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale, da specificare nella convenzione urbanistica.

### Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u> <b>G2</b>	<u>Idraulica</u> <b>P3</b>	<u>Sismica</u> <b>S3</b>
<u>Fattibilità geologica</u>	<b>FG3</b>	<u>Nella fase di Piano Attuativo si richiedono indagini geognostiche su almeno n.3 stazioni di cui una attrezzata per prove sismiche in foro e n.2 attrezzate con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. In fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.</u>	
<u>Fattibilità idraulica</u>	<b>FI3</b>	<u>FI3. La previsione si configura come intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico in area a pericolosità per alluvioni frequenti P3 e magnitudo moderata:</u>	



-la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di interventi di difesa locale (p.e. paratoie fisse) destinati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento. La protezione dovrà fare riferimento al valore del battente di m 0,25 oltre adeguato franco per un totale di **m 0,60**; non sono ammessi volumi interrati

**FI3.** gli interventi di nuova costruzione ricadenti in area a pericolosità per alluvioni frequenti P3 con magnitudo moderata possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente in quanto già conseguite le condizioni di magnitudo moderata; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di rialzamento di m 0,30 oltre ulteriore franco di m 0.30 per un totale di **m 0.60**. Analoghe condizioni potranno essere opzionalmente adottate per la ricostruzione degli edifici esistenti in alternativa alle difese locali

- la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.

- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

#### Fattibilità sismica

#### **FS3**

In relazione alla tipologia dell'edificio, art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, e al fattore di amplificazione  $F > 1,5$ , si richiedono indagini sismiche in superficie e Down-hole. In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

---

#### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica IV\_ FF.





## [AT 46] VIA PAVESE (stato vigente)



### Obiettivi delle trasformazioni

Realizzazione di un insediamento residenziale, con sistemazione dei percorsi e della viabilità perimetrale.

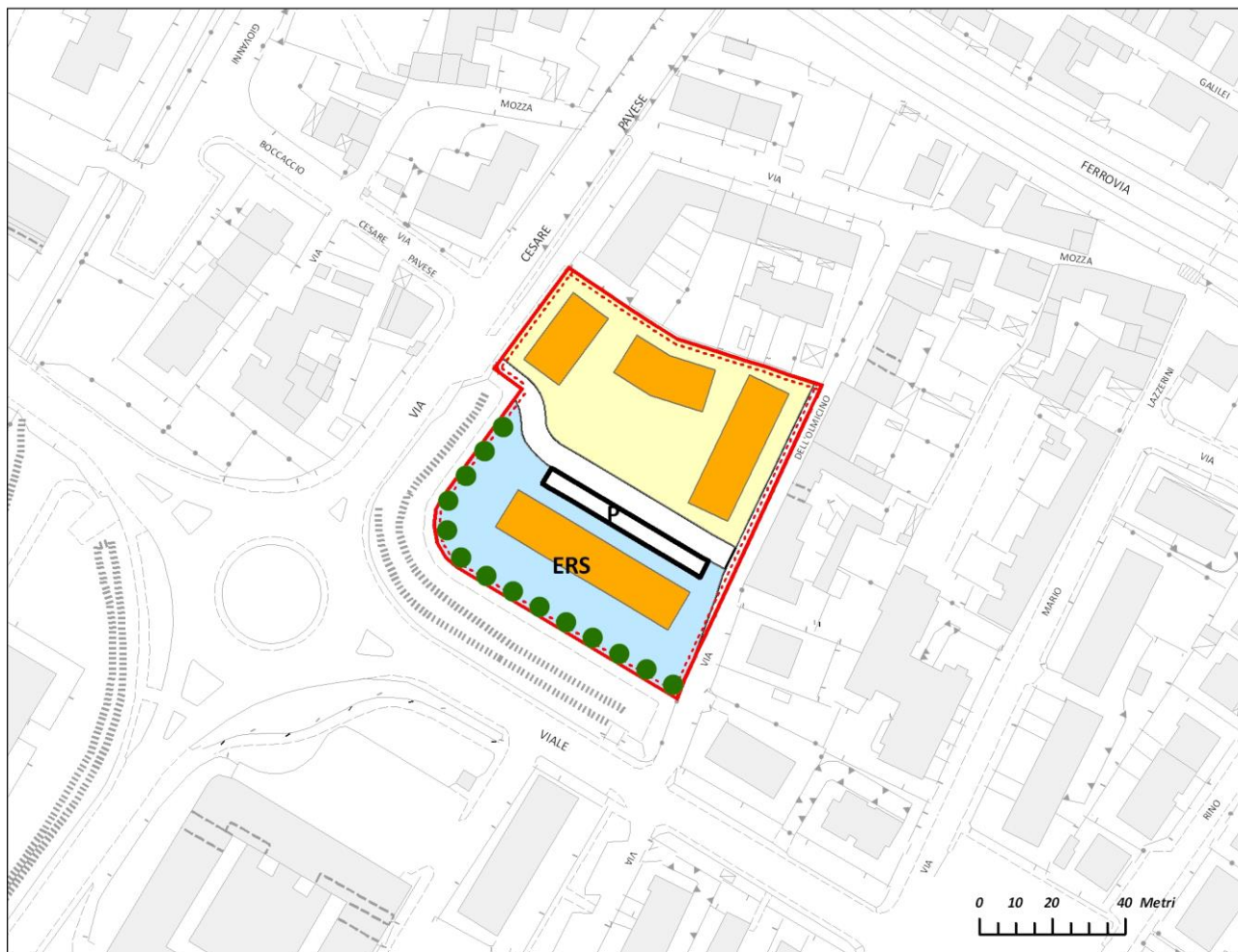




### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato vigente)

Nuova edificazione subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 46 – VIA PAVESE (stato vigente)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, subordinata alla realizzazione e cessione della viabilità e degli spazi di sosta indicati nella scheda e alla cessione dell'area destinata a residenza sociale, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	3.000 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	Fino a 1.600 mq
Edilizia Residenziale sociale	Non meno di 1.000 mq
Attività produttive a carattere diffuso	Fino a 400 mq

**Altezza massima:** 7,5 m.

**Collocazione e tipologia:** realizzazione di edifici in linea.

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali. Particolare cura deve essere posta alla sistemazione degli spazi verdi che si affacciano sul confine sud-ovest dell'ambito, assicurando una fascia in edificata di almeno 10 metri dal percorso ciclo pedonale.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Allargamento di via dell'Olmicino, regolarizzando la sezione. Realizzazione di un tratto di strada di connessione tra le vie Machiavelli e Olmicino, sul quale attestare un parcheggio pubblico.  
Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Parcheggi pubblici	250 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	2.700 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di m 0,30), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di piano attuativo e del progetto delle opere di urbanizzazione. Come riferimento locale si stima un battente di circa m 0,60.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.



**Vincoli e condizioni ambientali**

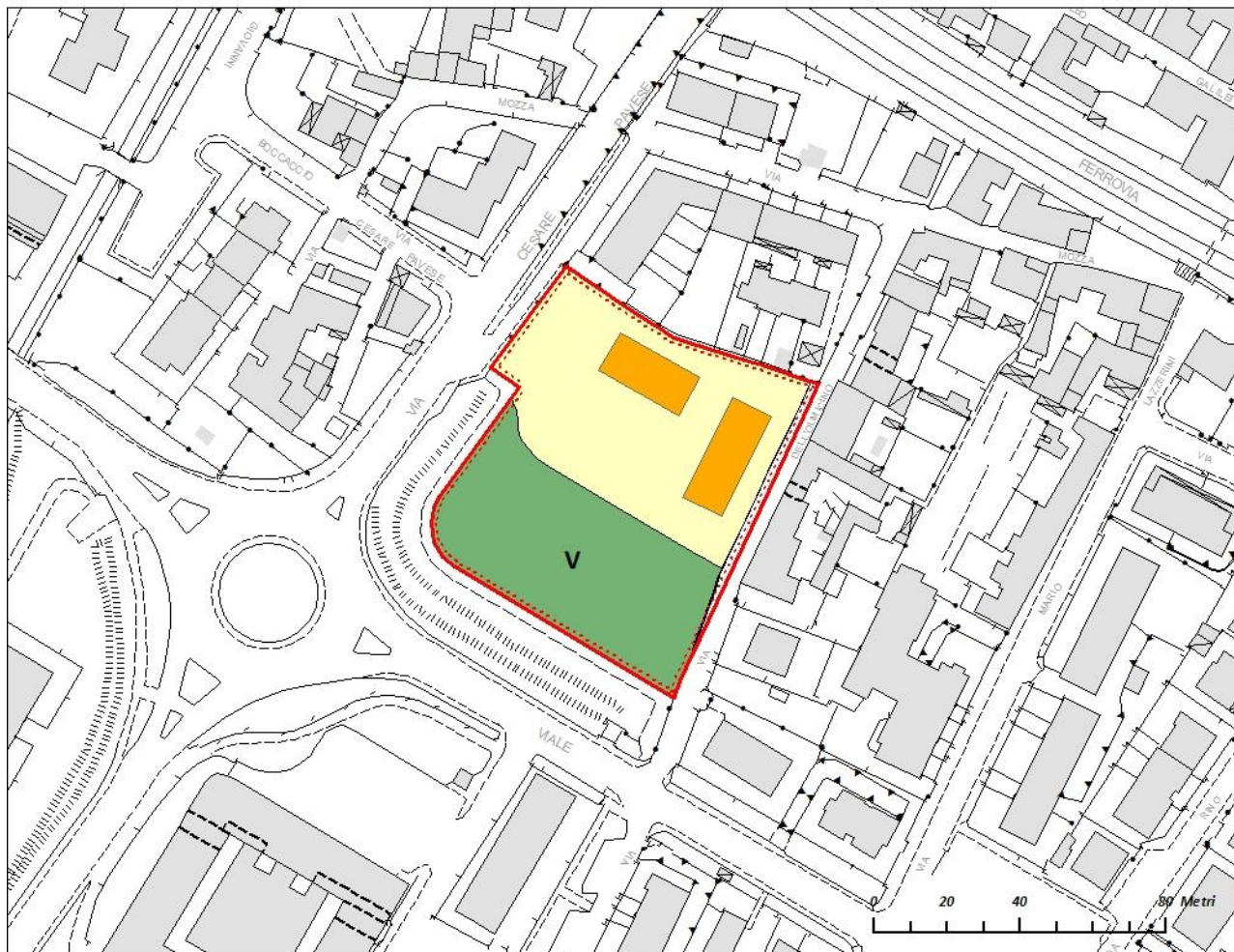
Classe acustica IV\_FF.



### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato variato)

Nuova edificazione subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 46 – VIA PAVESE (stato sovrapposto)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, ~~subordinata alla realizzazione e cessione della viabilità e degli spazi di sosta indicati nella scheda e alla cessione dell'area destinata a residenza sociale, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda~~, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	<del>3.000 mq</del> <u>2.000 mq</u>
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza libera	<del>Fino a 1.600 mq</del> <u>80%</u>
<del>ERS Edilizia Residenziale privata con finalità sociali</del>	<del>Non meno di 1.000 mq</del> <u>20%</u>
<del>Attività produttive a carattere diffuso</del>	<del>Fino a 400 mq</del>

Altezza massima dell'edificio: 7,5 9 m.

Collocazione e tipologia: realizzazione di edifici in linea o a schiera.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 – Aree urbane recenti delle Norme generali. ~~Particolare cura deve essere posta alla sistemazione degli spazi verdi che si affacciano sul confine sud-ovest dell'ambito, assicurando una fascia in edificata di almeno 10 metri dal percorso ciclo-pedonale.~~

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Allargamento di via dell'Olmicino, regolarizzando la sezione. Cessione e realizzazione di area per Verde pubblico ~~Realizzazione di un tratto di strada di connessione tra le vie Machiavelli e Olmicino, sul quale attestare un parcheggio pubblico.~~

~~Cessione dell'area destinata a edilizia residenziale sociale.~~

Il progetto deve mantenere la servitù di passaggio per gli edifici esistenti su via dell'Olmicino

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
<del>Parcheggi pubblici Verde pubblico</del>	<del>250 mq</del> <u>2.950 mq</u>
<del>Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)</del>	<del>2.700 mq</del>

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

### Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u> <u>G2</u>	<u>Idraulica</u> <u>I2*/P1,P2,P3</u>	<u>Sismica</u> <u>S2</u>
<u>Fattibilità geologica</u>	<u>FG3</u>	<p>Si richiedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in fase di Piano attuativo indagini geognostiche integrative a quelle disponibili con almeno n.1 sondaggio attrezzato con piezometro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ, tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi;</li> <li>- in fase di progettazione definitiva di ciascun edificio le indagini dovranno essere integrate e conformi alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009.</li> </ul>	
<u>Fattibilità idraulica</u>	<u>FI3/FI4</u>	<p><u>FI3:</u> Per interventi ricadenti nel perimetro I2* la norma collegata richiede un rialzamento degli edifici di m 0,30 a prevenzione del rischio di malfunzionamento della fognatura pubblica. La quota di</p>	





referimento per il calcolo della sopraelevazione, da precisare in fase di progettazione, è quella del marciapiede pubblico antistante gli ingressi al lotto.

**F13:** La previsione si configura come intervento di nuova costruzione in area a pericolosità per alluvioni poco frequenti che possono essere realizzati con opere di rialzamento soprabattente; la attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di un rialzamento pari al valore del battente registrato con gli studi idrologici idraulici del PSI oltre ulteriore franco di m 0.30 per un totale indicativamente di circa m 1.0. Il riferimento altimetrico del piano finale di rialzamento di m 1,0 è rappresentato dalla quota più bassa del perimetro dell'intervento edilizio.

-la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.

- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Le modalità costruttive compensative per la riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità dei recapiti delle acque di pioggia con l'officiosità idraulica del recettore.

**F14:** la pericolosità idraulica della UMI ERS dove, come detto l'intervento non è fattibile per assenza di progettazione di opere idrauliche di tipo a e b, è la seguente: P3 (alluvioni molto frequenti), con magnitudo idraulica severa M2 e molto severa M3 e battenti fino a m 1,50, corrispondente alla classe di fattibilità F14 subordinata Alla realizzazione di opere idrauliche sul corso d'acqua, ivi compreso l'argine artificiale.

#### Fattibilità sismica

#### **FS2**

In fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale; al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

---

#### **Ulteriori obblighi**

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

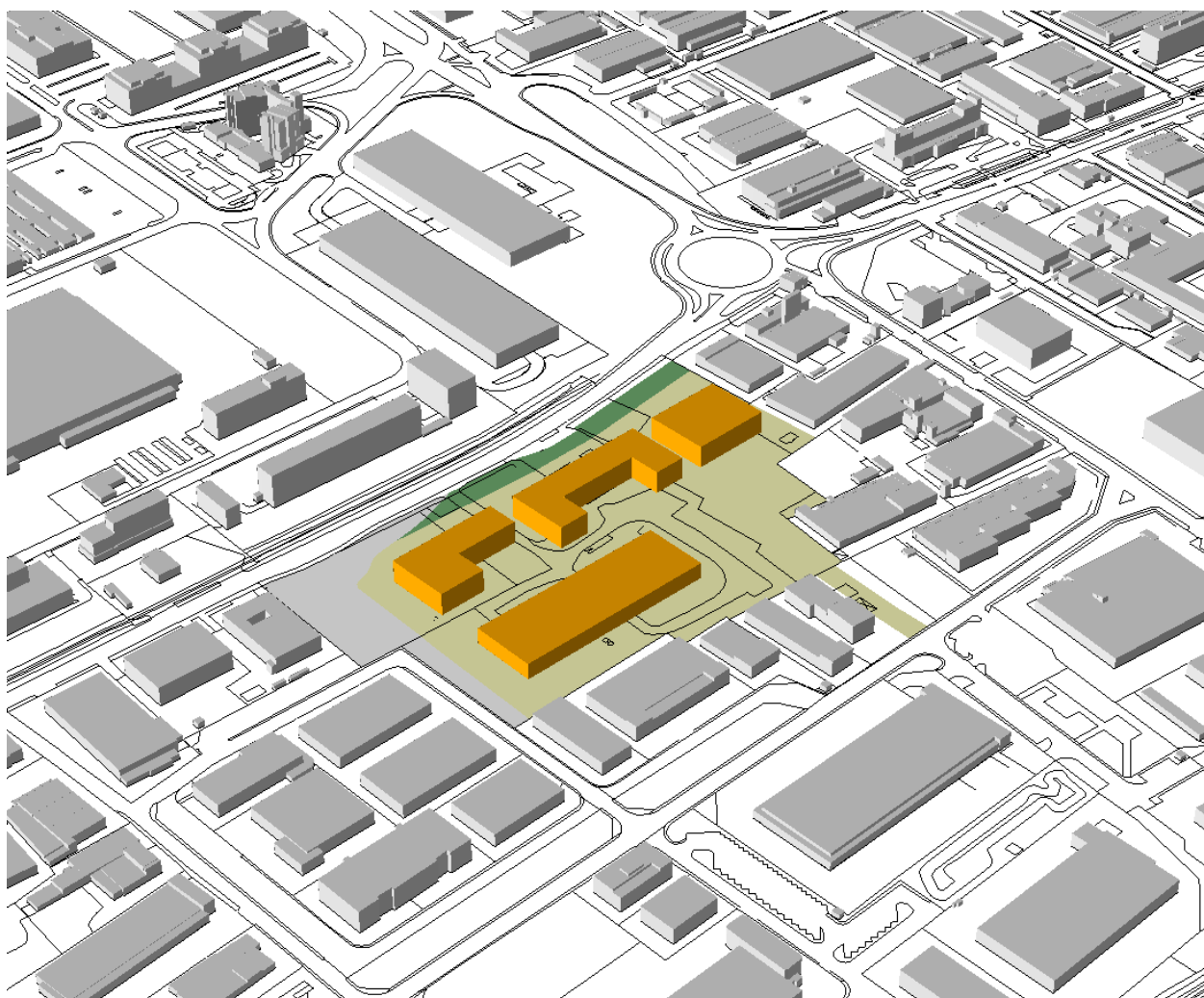
#### **Vincoli e condizioni ambientali**

Classe acustica IV FF.





## [AT 53] VIA LUCCHESE (stato vigente)



### Obiettivi delle trasformazioni

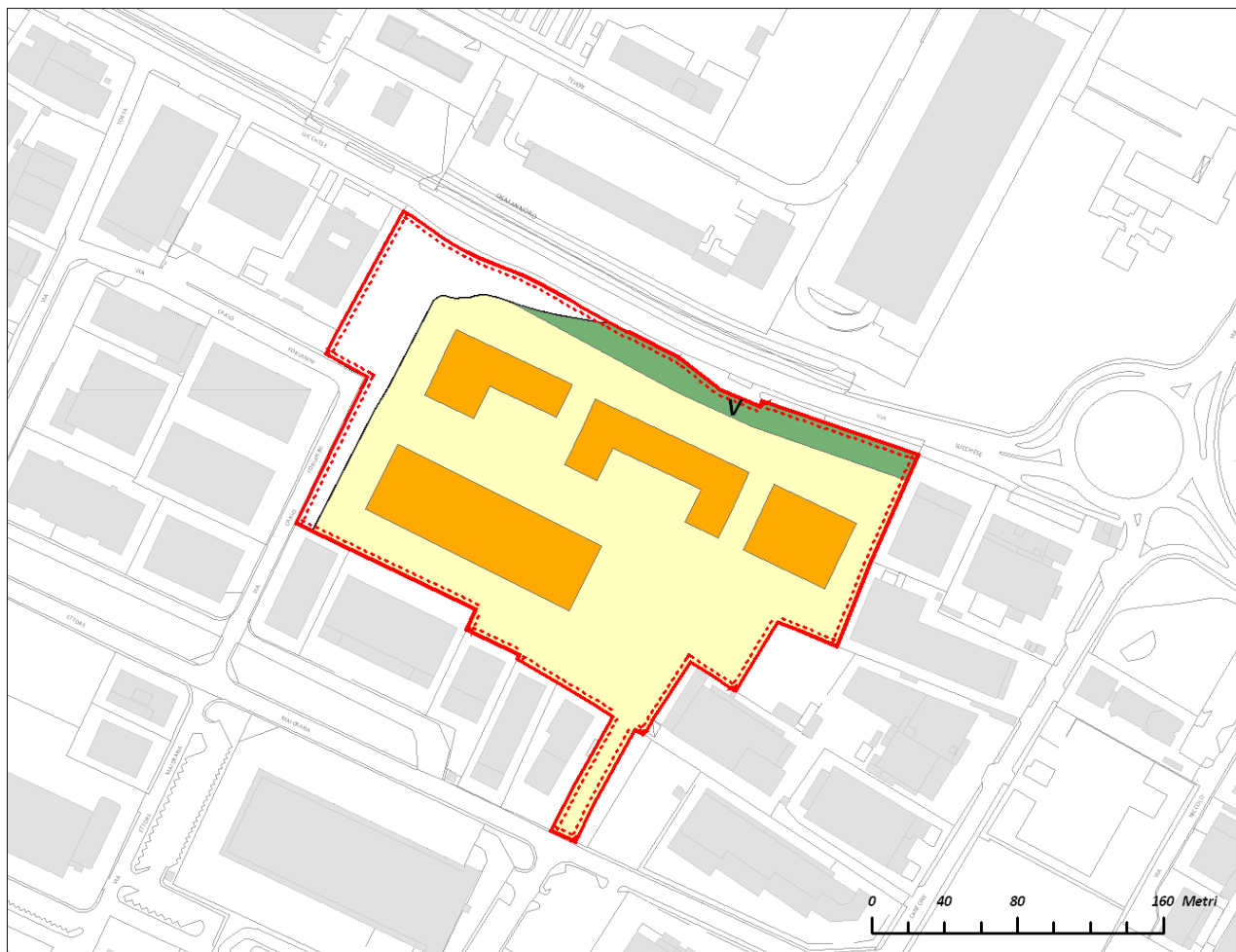
Ristrutturazione urbanistica dell'area, con la razionalizzazione del disegno urbano e la riqualificazione degli spazi aperti, connesso con la riqualificazione di via Lucchese, anche in considerazione della sua funzione di "asse urbano" di primaria importanza. È prevista una forma di "premialità" urbanistica, legata alla realizzazione di spazi destinati all'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale.



## Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato vigente)

**AT 53** – Ristrutturazione urbanistica mediante Piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 53 – VIA LUCCHESE (stato vigente)

### Trasformazioni ammesse

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

<b>SUL massima</b>	27.500 mq, incrementabili fino a 33.000 mq nell'ipotesi di realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale per non meno di 1.500 mq.
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Attività produttive in senso stretto	Fino a 10.000
Attività produttive a carattere diffuso	Fino a 16.000
Attività commerciali in medie strutture di vendita	Fino a 7.000 mq

**Altezza massima:** 21 m.

**Collocazione e tipologia:** in linea lungo via Lucchese. Ammessa tipologia a capannone nelle porzioni dell'ambito non direttamente affacciate su via Lucchese.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Parcheggi:** obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, degli spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali. I parcheggi di relazione possono essere ricavati all'interno degli edifici oppure sulla loro copertura, ferme e prevalenti restando le disposizioni di materia di sicurezza idraulica.

**Medie strutture di vendita:** l'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al rispetto delle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005, relative alle strutture di vendita in forma aggregata.

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

L'incremento di carico urbanistico, con particolare riferimento all'attivazione delle funzioni commerciali, è subordinato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di funzionalità della viabilità gravitante su via Lucchese. A tale scopo, devono i seguenti effettuati interventi di sistemazione della viabilità esistente:

- rotatoria su via Lucchese e connessione con via Forlanini.

In sede di convenzione urbanistica può essere stabilita – se necessario per il raggiungimento delle finalità sopra indicate

- la realizzazione di opere viarie, ulteriori o alternative a quelle sopra elencate, tra quelle indicate nel Piano del traffico e nelle tavole del RU.

Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico per non meno del 5% della superficie territoriale (anche se non rappresentati nello schema delle trasformazioni), nonché del verde pubblico, lungo via Lucchese.

<b>Spazi pubblici interni all'ambito</b>	
Parcheggi pubblici	Non meno del 5% della sup. terr.
Verde pubblico	4.000 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.



### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2a</b>	Idraulica <b>I3</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG2</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità idraulica	<b>FI4</b>	La realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, anche con sistemi di autosicurezza nei centri abitati rispetto al battente di allagamento determinato per Tr 200 anni (oltre al franco di m 0,30), come risultante dagli studi idrogeologico idraulici allegati al Regolamento urbanistico, con le modalità dettate dalle Norme generali di fattibilità e precisate in fase di piano attuativo (art. 68 delle Norme generali), e del progetto delle opere di urbanizzazione. Come riferimento locale si stima un battente di circa m 2,75 e un volume di compensazione di circa mc 28.600.	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osmannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### Vincoli e condizioni ambientali

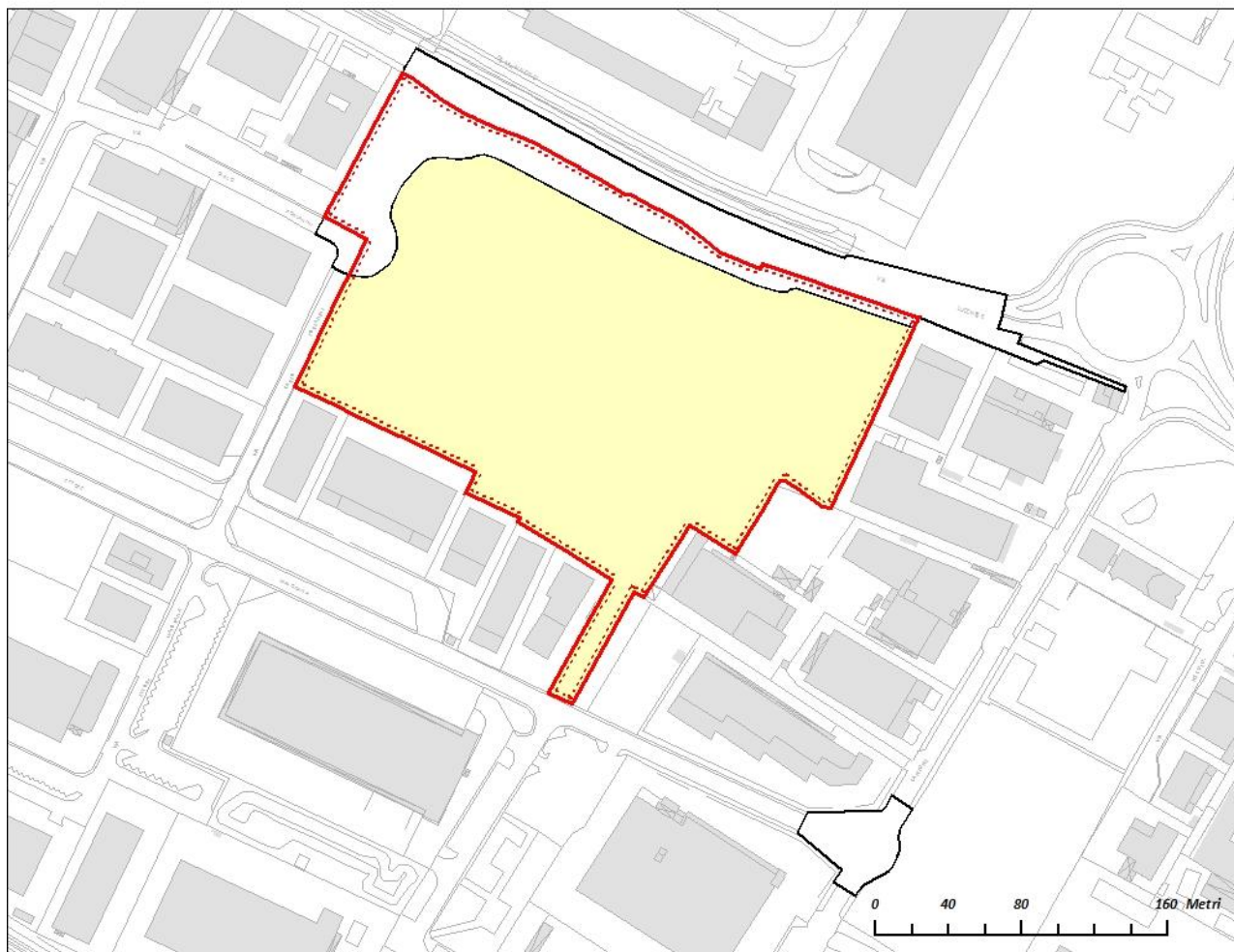
Classe acustica V.  
Siti da bonificare.



## Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato variato)

**AT 53** – Ristrutturazione urbanistica mediante Piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	<b>AC</b> Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	<b>AS</b> Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	<b>ERS</b> Edilizia Residenziale Sociale
			<b>V</b> Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.





## AT 53 – VIA LUCCHESE (stato sovrapposto)

### Trasformazioni ammesse

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici indicati nella scheda, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

<b>SUL massima</b>	27.500 mq, incrementabili fino a 33.000 mq nell'ipotesi di realizzazione di edilizia produttiva con finalità di interesse generale per non meno di 1.500 mq.
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Attività produttive in senso stretto ( <u>industriale-artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi</u> )	Fino a 10.000
Attività produttive a carattere diffuso ( <u>turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio</u> )	Fino a 16.000
Attività commerciali in medie strutture di vendita	Fino a 7.000 mq

**Altezza massima dell'edificio:** 21 m, per l'edificio turistico-ricettivo 30 m

**Collocazione e tipologia:** in linea lungo via Lucchese. Ammessa tipologia a capannone nelle porzioni dell'ambito non direttamente affacciate su via Lucchese.

**Rapporto di permeabilità:** non inferiore al 25%.

**Parcheggi:** obbligo di reperimento integrale, all'interno del lotto, degli spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'art. 76 delle Norme generali. ~~I parcheggi di relazione possono essere ricavati all'interno degli edifici oppure sulla loro copertura, ferme e prevalenti restando le disposizioni di materia di sicurezza idraulica.~~

~~**Medie strutture di vendita:** l'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al rispetto delle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005, relative alle strutture di vendita in forma aggregata.~~

**Spazi scoperti:** sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio determinato dalla mancanza di opportunità di lavoro – in particolare per le giovani generazioni. A tale scopo, mediante convenzione o accordo procedimentale, gli aventi titolo ad effettuare le trasformazioni urbanistiche si impegnano a concordare con l'amministrazione comunale

- le tipologie di impresa di cui si vuole agevolare l'insediamento, anche mediante bando o avviso pubblico;
- le modalità di locazione degli spazi e la relativa determinazione del canone o i prezzi massimi di vendita.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

L'incremento di carico urbanistico, con particolare riferimento all'attivazione delle funzioni commerciali, è subordinato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di funzionalità della viabilità gravitante su via Lucchese. A tale scopo, devono essere effettuati i seguenti interventi di sistemazione della viabilità esistente:

- rotatoria su via Lucchese e connessione con via Forlanini.
- rotatoria tra via Maiorana e via del Cantone

In sede di convenzione urbanistica può essere stabilita – se necessario per il raggiungimento delle finalità sopra indicate – la realizzazione di opere viarie, ulteriori o alternative a quelle sopra elencate, tra quelle indicate nel Piano del traffico e nelle tavole del RU. A tale scopo dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, funzionali e strettamente correlate all'intervento (quand'anche non ad esso indispensabili) sono a carico del Soggetto attuatore, a scomputo dei relativi oneri.

Qualora le aree di sedime di dette opere, se esterne al perimetro del comparto di trasformazione, non siano già in disponibilità del Soggetto attuatore o del Comune o, quest'ultimo si assumerà l'obbligo – attraverso la stipula della convenzione urbanistica – di provvedere nei modi di legge ad acquisirne la disponibilità e metterle a disposizione del Soggetto attuatore.





La stessa convenzione obbligherà il Soggetto attuatore a forme di concorrenza finanziaria alla spesa che sarà sostenuta dal Comune per indennità di espropriazione ed occupazione, proporzionale all'utilità derivante dalla realizzazione dell'opera pubblica.

Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico per non meno del 5% della superficie territoriale e destinati, nonché del verde pubblico, lungo via Lucchese (anche se non rappresentati nello schema delle trasformazioni).

#### Spazi pubblici interni all'ambito

Parcheggi pubblici

Non meno del 5% della sup. terr.

Verde pubblico

4.000 mq

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

#### Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u> <b>G2</b>	<u>Idraulica</u> <b>P3</b>	<u>Sismica</u> <b>S2</b>
<u>Fattibilità geologica</u>	<b>FG3</b>	<u>La tipologia dell'intervento ricostruttivo con volumetria approssimativamente di 100.000 mc ricade complessivamente nella classe IV dell'art.7 della DCR 36/r/2009. Si richiedono nella fase attuativa indagini geognostiche con almeno n.1 sondaggio attrezzato per prove sismiche in foro. La relazione geologica, sulla scorta di adeguato numero di analisi geotecniche di laboratorio e in situ e di tabelle e sezioni dovrà presentare la ricostruzione del modello terreno/strutture per gli aspetti geologici e geotecnici, sismici e idrogeologici. Tale modello costituisce il riferimento per la progettazione delle strutture di ciascun edificio e per la esecuzione delle operazioni di cantiere come scavi e drenaggi. Per ciascun edificio si richiedono indagini ai sensi dell'art.7.4 della DCR 36/2009.</u>	
<u>Fattibilità idraulica</u>	<b>FI3</b>	<p><u>La previsione si configura come intervento sul patrimonio edilizio con tipologia di ristrutturazione urbanistica di demolizione e ricostruzione con incremento di volume in area con pericolosità idraulica elevata e battenti superiore a m 1,50. Il conseguimento di un livello di rischio medio R2 potrà essere conseguito mediante rialzamento soprabattente avendo come riferimento la quota assoluta Tr 200 anni pari a m 37,0 come risultante dal PGRA, oltre franco idraulico di m 0,50.</u></p> <p><u>-la sopraelevazione deve garantire la trasparenza idraulica; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.</u></p> <p><u>- nel caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti la sopraelevazione mediante rilevato non permeabile, occorre rispettare le seguenti condizioni, previa verifica di compatibilità idraulica da parte della struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo: non si incrementi la magnitudo idraulica nell'area di destinazione e sia prevista nello strumento urbanistico di Variante la stipula di una convenzione fra il proprietario</u></p>	



dell'area interessata dal trasferimento e il comune prima della realizzazione dell'intervento

Le modalità costruttive compensative per la riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità dei recapiti delle acque di pioggia con l'efficienza idraulica del recettore

Per parcheggi e infrastrutture in fase di piano attuativo si dovrà tener conto della variabilità areale dei battenti generati dagli eventi trentennali del reticolo delle acque basse. In generale il conseguimento del livello di rischio medio R2 potrà essere conseguito con rialzamento avente un franco di m 0.50 oltre la quota del battente trentennale delle acque basse, con modalità di trasparenza e accompagnato da opportune modalità di gestione in sicurezza delle infrastrutture; tale requisito sarà verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica avente come riferimento gli approfondimenti degli studi idrologico idraulici del PSI, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento.

Le modalità costruttive compensative per la riduzione di permeabilità nel loro complesso dovranno garantire la compatibilità del recapiti delle acque di pioggia con l'efficienza idraulica del recettore e saranno oggetto di specifica relazione idraulica.

Entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo dovrà essere aggiornato il Piano comunale di protezione civile, prevedendo apposite misure per la gestione del rischio di alluvione in area presidiata da sistemi arginali.

Fattibilità sismica

**FS2**

Ai sensi dell'art. 7.4 del regolamento 36/r/2009, si richiedono indagini sismiche in superficie e in foro per gli edifici aventi le corrispondenti tipologie di volume e altezza alla classe IV dell'art.7 della DCR 36/2009:

- in fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.

-al fine di prevenire l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza terreno/struttura, si dovrà valutare inoltre la combinazione fra frequenza fondamentale del terreno e periodo proprio degli edifici.

---

### Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area dell'Osannoro indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

### Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica V

Siti da bonificare



## [AT 69] MONTORSOLI (stato vigente)



### Obiettivi delle trasformazioni

L'ambito di Montorsoli è costituito per regolare il completamento di una previsione urbanistica in gran parte realizzata nei decenni trascorsi, in un contesto di particolare rilevanza paesaggistica.

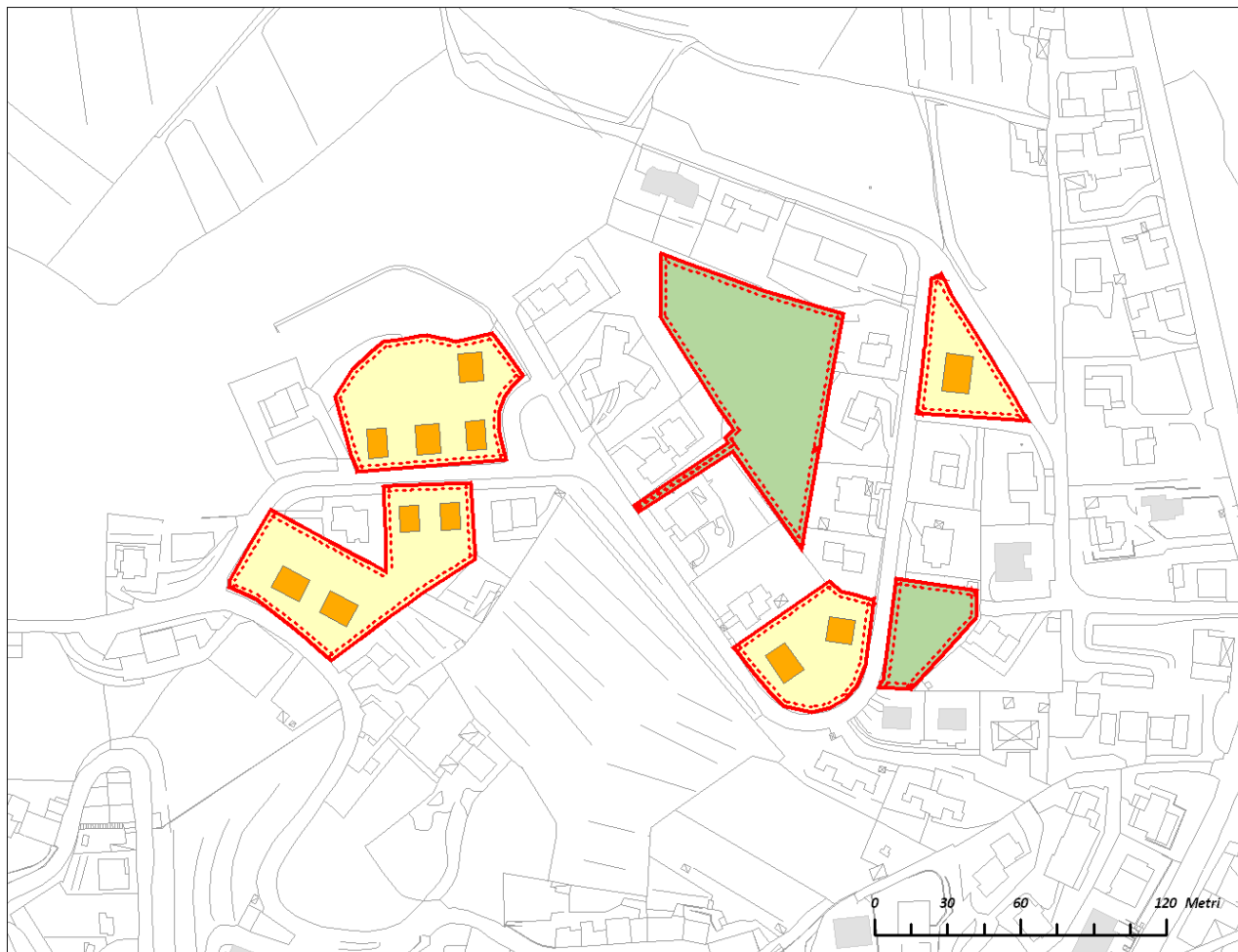
Per garantire il migliore inserimento nel tessuto esistente e nell'ambiente circostante della parte residuale dell'insediamento, data anche la particolare conformazione morfologica, è necessaria una progettazione unitaria. Sono pertanto individuate le aree dove concentrare l'edificazione e le aree da destinare a verde privato, definendo parametri attuativi adeguati al controllo tipo-morfologico dell'attuazione.



### Tipo di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	Edilizia Residenziale Sociale
			Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.



## AT 69 – MONTORSOLI (stato vigente)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	1.300 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza	100%

**Altezza massima:** 6 m. Altezza massima da verificare lungo ogni punto del perimetro dell'edificio assumendo come riferimento alla base la quota del terreno. In caso di sbancamento la quota di riferimento sarà quella risultante dallo sbancamento, mentre in caso di riporto la quota di riferimento sarà quella del terreno ante opera.

**Distanza minima dai confini:** 5 m, o in aderenza.

**Distanza minima dalle strade:** 5 m, o in allineamento ai fabbricati esistenti.

**Collocazione e tipologia:** edifici unifamiliari o bifamiliari, con uno o due piani abitabili; eventuali piani interrati o seminterrati saranno da destinare ad autorimessa e/o a locali accessori.

**Spazi scoperti:** sistemazione finalizzata alla conservazione delle essenze arboree esistenti, del terreno naturale esistente e al contenimento delle parti pavimentate anche se di tipo permeabile. Le rampe di accesso alle autorimesse interrate devono essere, ovunque possibile, comuni a più edifici o a più unità abitative e avere sviluppo planimetrico contenuto. Sistemazione delle aree a verde condominiale con mantenimento delle specie arboree esistenti.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione e gestione di un impianto di depurazione al servizio di almeno 100 abitanti equivalenti, anche all'esterno dell'ambito di trasformazione, purché in aree al cui disponibilità sia posta a carico del soggetto attuatore.

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

**Edilizia residenziale sociale.** Cessione di aree per edilizia residenziale sociale in misura non inferiore al 5% della superficie fondiaria o, in alternativa, corresponsione di un contributo ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali.

### Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica <b>G2</b>	Idraulica <b>I2</b>	Sismica <b>S2</b>
Fattibilità geomorfologica	<b>FG3</b>	Fattibilità subordinata all'esito di indagini geologiche e geognostiche al fine di individuare le condizioni di realizzazione nel rispetto della stabilità delle aree.	
Fattibilità idraulica	<b>FI1</b>	Senza prescrizioni specifiche	
Fattibilità sismica	<b>FS2</b>	Senza prescrizioni specifiche	

### Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico

Classe acustica III\_FF

Presenza o contiguità con aree di protezione della natura.

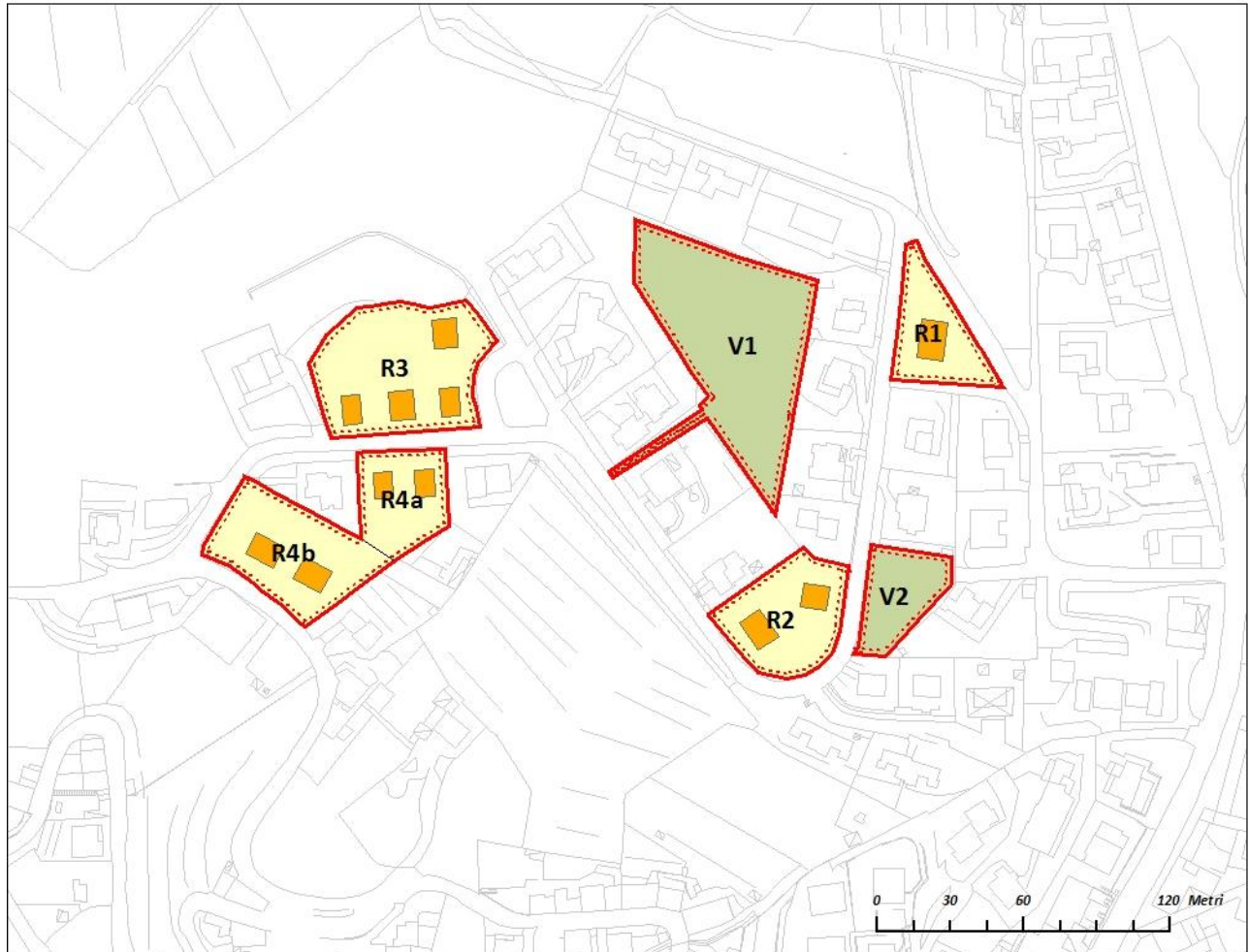




### Tipo di intervento e modalità di attuazione (stato variato)

Nuova edificazione subordinata a piano attuativo (art. 68 delle Norme generali).

### Schema delle trasformazioni



Perimetro ambito	Verde privato pertinenziale	Viabilità privata	Alberature
Edificio da mantenere	Verde pubblico	Viabilità pubblica o di uso pubblico	AC Attrezzature di interesse comune
Area di ingombro dell'edificio di progetto	Attrezzature pubbliche e ERS	Parcheggio pubblico	AS Istruzione
Spazio scoperto privato pertinenziale	Piazza	Percorso ciclo-pedonale	ERS Edilizia Residenziale Sociale
			V Verde pubblico

Il valore indicativo o prescrittivo degli elementi rappresentati nello schema delle trasformazioni è specificato all'art. 62 delle Norme generali.





## AT 69 – MONTORSOLI (stato sovrapposto)

### Trasformazioni ammesse

Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

<b>SUL massima</b>	1.300 mq
<b>Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]</b>	
Residenza	100%

**Altezza massima dell'edificio:** 6,9 m Altezza massima da verificare lungo ogni punto del perimetro dell'edificio assumendo come riferimento alla base la quota del terreno. In caso di sbancamento la quota di riferimento sarà quella risultante dallo sbancamento, mentre in caso di riporto la quota di riferimento sarà quella del terreno ante opera. In conformità al PIT/PPR, gli interventi dovranno comunque essere realizzati in modo da non interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

~~Distanza minima dai confini: 5 m, o in aderenza.~~

**Distanza minima dalle strade:** 5 m, o in allineamento ai fabbricati esistenti.

**Collocazione e tipologia:** edifici unifamiliari o bifamiliari, con uno o due piani abitabili; eventuali piani interrati o seminterrati saranno da destinare ad autorimessa e/o a locali accessori.

**Spazi scoperti:** sistemazione finalizzata alla conservazione delle essenze arboree esistenti, del terreno naturale esistente e al contenimento delle parti pavimentate anche se di tipo permeabile. Le rampe di accesso alle autorimesse interrate devono essere, ovunque possibile, comuni a più edifici o a più unità abitative e avere sviluppo planimetrico contenuto. Sistemazione delle aree a verde condominiale con mantenimento delle specie arboree esistenti.

### Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità

Realizzazione e gestione di un impianto di depurazione ~~al servizio di~~ per almeno 200/250 abitanti equivalenti, anche all'esterno dell'ambito di trasformazione, purché in aree la cui disponibilità sia posta a carico del soggetto attuatore.

La realizzazione di opere esterne correlate all'intervento è interamente a carico del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri dovuti.

In sede di piano attuativo dovrà essere definita la modalità di gestione dell'impianto, che potrà essere anche conferita, previo accordo tra le parti, all'ente gestore competente per il territorio.

Sempre in sede di piano attuativo potranno essere proposte soluzioni tecniche alternative ed equivalenti, fermo restando l'impegno, in caso di monetizzazione, a vincolare allo scopo le somme necessarie.

**Ulteriori obblighi.** Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

**Edilizia residenziale sociale.** Cessione di aree per edilizia residenziale sociale in misura non inferiore al 5% della superficie fondiaria o, in alternativa, corresponsione di un contributo ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali.

### Pericolosità e fattibilità

<u>Pericolosità</u>	<u>Geologica</u>	<u>Idraulica</u>	<u>Sismica</u>
	<u>G3</u>	<u>I2</u>	<u>S4</u>

#### V1

**Fattibilità geologica FG3.** Le trasformazioni compatibili con la destinazione a verde sono severamente limitate dalle seguenti condizioni:

- sono ammesse attrezzature comuni (parco giochi) subordinatamente a uno studio geologico-geomorfologico di dettaglio e a condizione che non producano modifiche morfologiche o ostacoli al deflusso delle acque
- per non comprometterne la stabilità non sono ammessi scavi a distanza di m 30 dagli edifici posti a quota superiore.



**Fattibilità idraulica FI2.** E' richiesto specifico progetto di regimazione, raccolta e allontanamento in condizioni di sicurezza delle acque superficiali, tenendo conto delle condizioni geomorfologiche della pendice sottostante la via di Belvedere.

**Fattibilità sismica FS1.** Non sono previste specifiche condizioni per la realizzazione dell'intervento.

## V2

**Fattibilità geologica FG3** Le trasformazioni compatibili con la destinazione a verde sono limitate dalle difficoltà di modellamento del pendio e subordinate ad uno studio geologico di dettaglio di verifica di possibili interferenze con gli edifici limitrofi.

**Fattibilità idraulica FI2.** Nell'ipotesi di modellamento del terreno si richiedono opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali.

**Fattibilità sismica FS1.** Non sono previste specifiche condizioni per la realizzazione dell'intervento.

## R1

**Fattibilità geologica FG3.** Al fine di limitare gli scavi si ipotizza come soluzione meno impattante l'ubicazione dell'edificio nella parte più elevata del lotto, con accesso dalla viabilità di crinale: si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche con almeno 2 stazioni finalizzate al progetto delle opere di consolidamento, delle fondazioni e del contenimento del resede.

**Fattibilità idraulica FI2-** si richiede la regimazione delle acque superficiali al fine di contrastare l'insorgenza di solifluzione, con recapito nella canaletta di confine.

**Fattibilità sismica FS3.** Si prescrivono prove geofisiche di superficie a supporto della progettazione

## R2

**Fattibilità geologica FG3.** Si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche su almeno n.2 stazioni di cui una allestita con piezometro finalizzate alla verifica di stabilità e alla individuazione delle opere di consolidamento/contenimento, valutando l'interferenza dell'intervento con la viabilità soprastante e l'edificio adiacente.

**Fattibilità idraulica FI2.** Si richiedono opere di regimazione e raccolta delle acque superficiali, curando il recapito nel reticolo idrologico esistente a valle.

**Fattibilità sismica FS3.** Si prescrivono prove geofisiche di superficie a supporto della progettazione

## R3

### **Fattibilità geologica FG3-FG4**

FG3. E' attribuita alla parte di lotto a bassa pendenza; si prescrivono indagini geognostiche e geotecniche su almeno n.3 stazioni di cui n. 2 attrezzate con piezometro e n1 per monitoraggio inclinometrico, con raggiungimento del substrato in posto: su gli esiti delle indagini e dei monitoraggi si baseranno progettazione delle strutture di fondazione, bonifiche dei terreni ed eventuali opere provvisorie in fase di cantiere.

FG4. E' attribuita alla parte di monte del lotto dove sono ammessi unicamente interventi di gestione del verde senza opere edilizie e senza modifiche morfologiche.

**Fattibilità idraulica FI2.** Si richiedono opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali.

**Fattibilità sismica FS3.** Sono prescritte indagini sismiche di superficie di supporto alla progettazione con individuazione dello spessore delle coperture e profondità del substrato e una prova Down-Hole in foro.

**R4****FS2**

**Fattibilità geologica FG3.** Sono prescritte indagini geologiche e geognostiche, con almeno n.1 sondaggio attrezzato con piezometro per ciascun edificio, finalizzate alla progettazione strutturale e, previa verifica delle interferenze con gli edifici esistenti e della stabilità degli scavi (lotto b), finalizzate alla progettazione di opere di contenimento.

**Fattibilità idraulica FI2.** Si richiede un progetto complessivo di regimazione e raccolta delle acque superficiali, tenendo conto del reticolo esistente.

**Fattibilità sismica FS3.** Sono prescritte indagini sismiche di superficie di supporto alla progettazione con individuazione dello spessore delle coperture e profondità del substrato

---

### Vincoli e condizioni ambientali

Vincolo paesaggistico

Classe acustica III FF

Presenza o contiguità con aree di protezione della natura.

Ai sensi del PIT/PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.