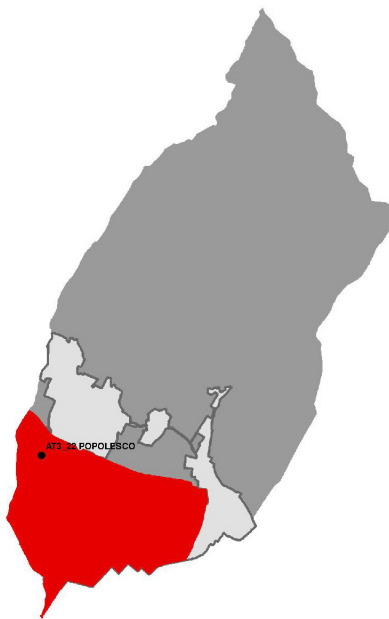


AT 3.22 Popolesco



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

ubicazione
via Popolesco

Dati dimensionali
Area di intervento mq 19.640

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea D

Dimensionamento PS
Nuova edificazione

AT 3.22 Popolesco

Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Popolesco.

L'intervento riguarda la realizzazione di due nuovi edifici produttivi.

Obiettivo principale della presente scheda è il riordino dell'area attraverso la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di aree verdi pubbliche e parcheggi.

Attraverso la realizzazione dei due interventi previsti sarà infatti possibile riqualificare la via Popolesco e garantire una zona filtro, con le abitazioni esistenti, costituita da una spessa fascia verde alberata.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 2 Unità Minime di Intervento così determinate:

UMI 1

SE max mq 5600

Sc max mq 4100

H max ml 10.00

Destinazioni d'uso ammesse: produttiva e rispettivi uffici; logistica

UMI 2

SE max mq 2730

Sc max mq 2200

H max ml 10.00

Destinazioni d'uso ammesse: produttiva e rispettivi uffici, foresteria(alloggi operai)

Spazi privati: verde e parcheggi nelle quantità previste dalle nta del PO

Modalità di attuazione

UMI 1 e UMI 2: PUC - Progetto unitario convenzionato

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione degli interventi, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione dei rispettivi Piani di investimento industriale che riguardano le 2 UMI, approvati dall'Amministrazione comunale, che hanno determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Sono previste le seguenti opere pubbliche per una sup. complessiva di circa 3545 mq:

- allargamento della via Popolesco sul confine nord ed est del lotto, compresa la porzione relativa alla UMI 2;
- realizzazione di marciapiedi, parcheggi e verde pubblico lungo la via Popolesco;
- realizzazione di pista ciclabile oltre ad una fascia di verde alberata, a protezione degli edifici residenziali esistenti.

UMI 2

E' prevista la cessione dell'area necessaria alla sistemazione di via Popolesco, per il tratto di competenza e pari a circa 360 mq .

AT 3.22 Popolesco

Entrambe gli interventi :

- sono soggetti a quanto disposto dall' art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.
- le mancate cessioni dovranno essere compensate mediante realizzazione di lavori, cessioni di aree o monetizzate.

Disposizioni particolari

Le aree piantumate dovranno prevedere l'uso di specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Ove possibile devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti.

Trattandosi di un lotto che confina con il territorio rurale viene prescritta una adeguata sistemazione arborea del margine urbano.

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell' elaborazione dei progetti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC.

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell' Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3). Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

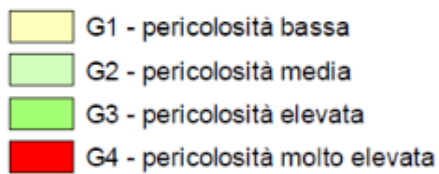
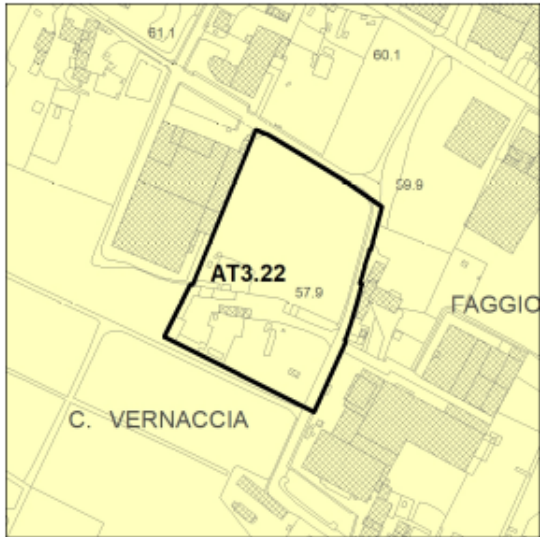
AT 3.22 Popolesco

Pericolosità idraulica, geologica e sismica

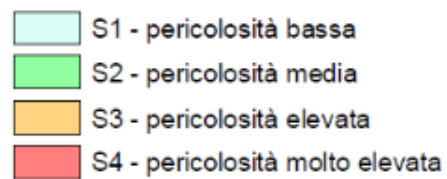
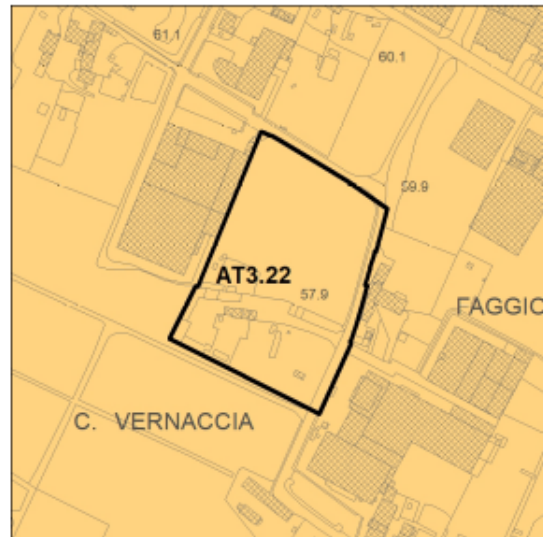
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1

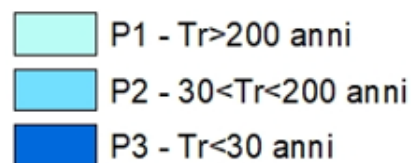
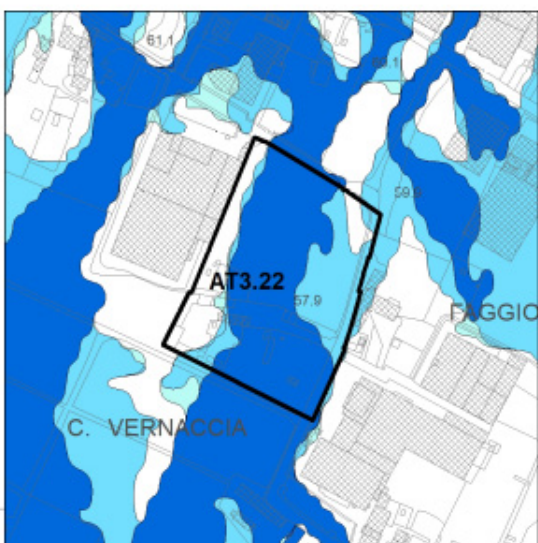
Pericolosità PAI: non presente



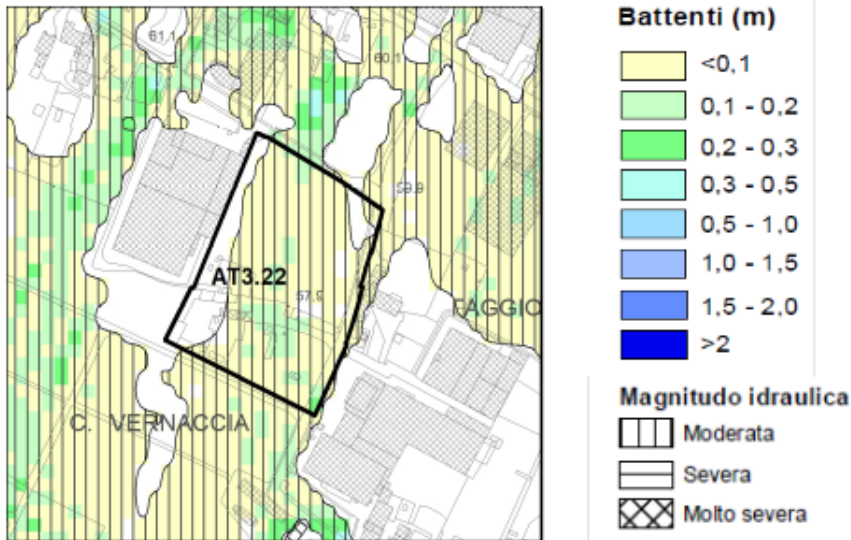
Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: P3/P2



AT 3.22 Popolesco



Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: l'area intervento è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) e poco frequenti (200 anni) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idrico medio di 10 centimetri con magnitudo idraulica moderata. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti.

L'attuazione delle due UMI passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato nel quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano Pericolosità di campagna di una quota pari al battente atteso (10 cm.) oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati da tutte le nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali per carico e scarico merci ed i parcheggi, ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2, in fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, ed a garantire la massima sicurezza degli utenti delle aree a parcheggio.

Ai fini della conservazione dell'efficienza del reticolo di drenaggio superficiale, compresi i fossi poderali e quelli intubati, l'eventuale modifica della rete di scolo delle acque di scorrimento superficiale esistente dovrà garantire uguale capacità di invaso e di deflusso delle acque.

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:

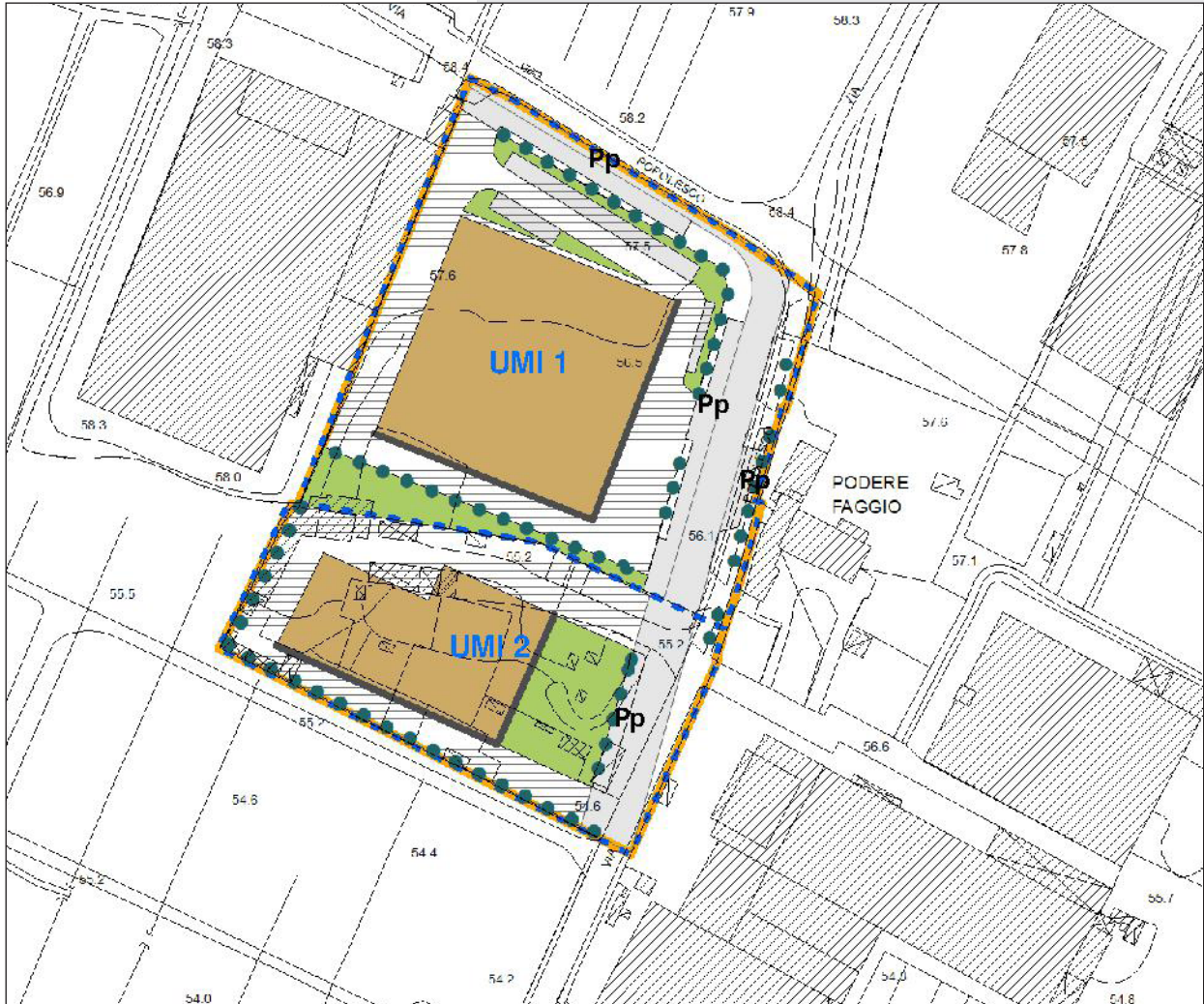
In sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e "bedrock" sismico.

Problematiche idrogeologiche: la zona di intervento è ricompresa all'interno delle zone con grado di vulnerabilità "alto" così come individuate nella G_07.1 - "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale ed è quindi soggetta alle prescrizioni di cui all'art.43 delle NTA del PO.

Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

AT 3.22 Popolesco



scheda progettuale - scala 1:2000

Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	