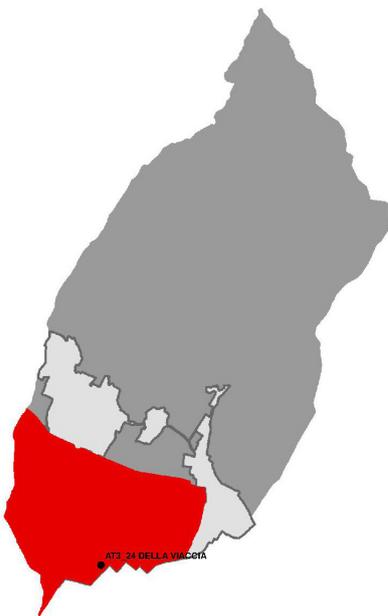


AT 3.24 Viaccia



Ortofoto 2021



UTOE 3 – Oste

ubicazione
via Della Viaccia

Dati dimensionali
Area di intervento mq 15.160

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea D

Dimensionamento PS
Nuova edificazione

AT 3.24 Viaccia

Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione lungo Via Della Viaccia, posta all'interno dell'area occupata da un edificio produttivo che ha necessità di nuovi spazi da adibire a magazzino, uffici, showroom. Con l'attuazione dell'intervento viene prevista la riqualificazione complessiva dell'area, sia nella parte esistente che in quella di nuova previsione.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 800

Sc max mq 500

H max 9 ml

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

Verde e Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Modalità di attuazione

PUC - Progetto unitario convenzionato

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha 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

L'intervento, che si configura come il completamento di un'area in parte già edificata, dovrà essere soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle N.T.A. del Piano Operativo, riferito alla determinazione del contributo straordinario per varianti analoghe a quella proposta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D-ter del D.P.R. 380/2001.

Si dovrà provvedere:

- alla cessione dell'area a verde pubblico di circa 3280 mq presente nell'area di intervento, e alla sua sistemazione a giardino attrezzato;
- alla cessione delle urbanizzazioni (viabilità e parcheggi) poste lungo via della Viaccia e via Palarciano, per i tratti di competenza.

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall'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.

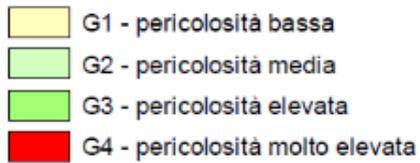
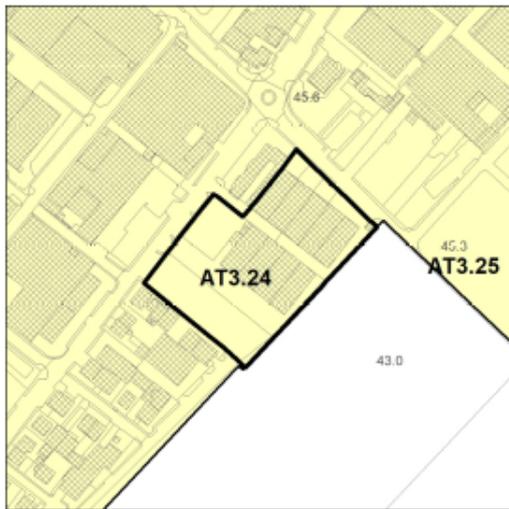
AT 3.24 Viaccia

Pericolosità idraulica, geologica e sismica

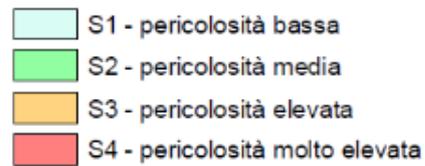
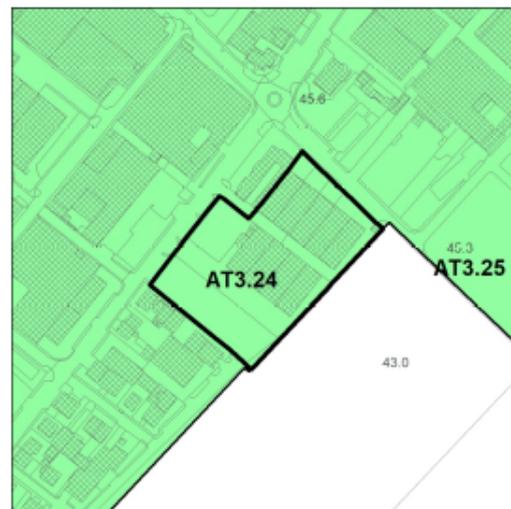
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1

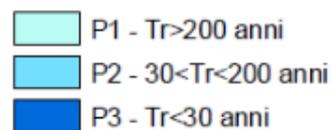
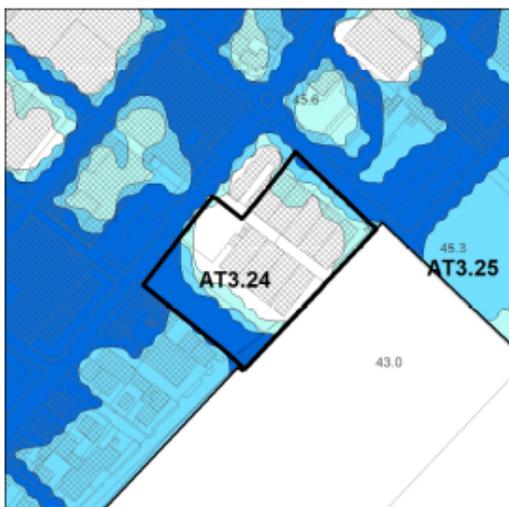
Pericolosità PAI: non presente



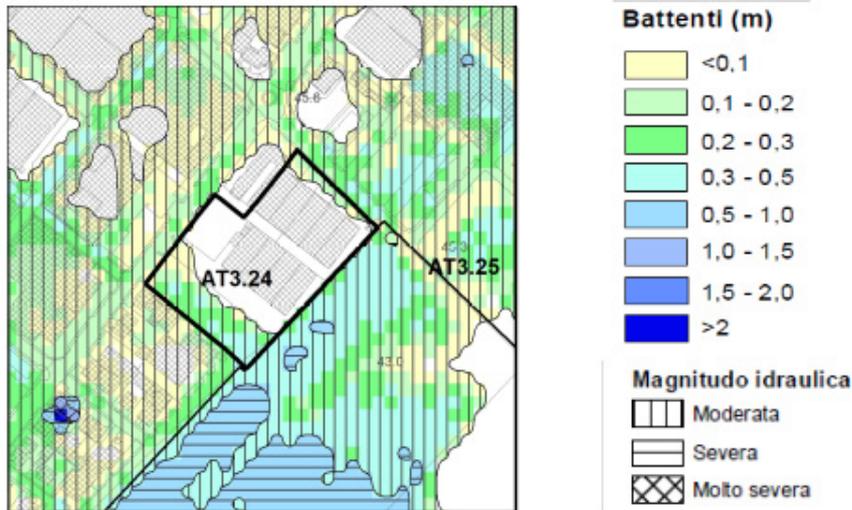
Pericolosità sismica: S2



Pericolosità da alluvione: P1/P2/P3



AT 3.24 Viaccia



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 parzialmente soggetta ad alluvioni poco frequenti ($T_r=200$ anni) e frequenti ($T_3=30$) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico medio di 30 centimetri con magnitudo idraulica moderata nella porzione sud del lotto. Tali condizioni si sono verificate in occasione dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale in quella zona sono stati rilevati battenti idraulici confrontabili con quelli valutati con lo studio idrologico-idraulico. L'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

Anche se il nuovo edificio verrà posizionato nella porzione del lotto non interessata dalle acque di esondazione in quanto risulta già rialzata rispetto al piano di campagna, in relazione al contesto di pericolosità idraulica circostante e in riferimento anche alle evidenze riscontrate durante l'evento alluvionale del 2 Novembre 2023, sono da adottare soluzioni progettuali di difesa locale e/o di sopraelevazione rispetto al piano di campagna del piano terreno di calpestio, rispetto a un battente di 30 cm.oltre un franco di sicurezza di 30 cm., che non comporteranno comunque la necessità di una compensazione idraulica.

In ogni caso, ai fini dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale, il volume delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici impermeabili 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 ed i parcheggi, potranno essere realizzati 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 per garantire la massima sicurezza degli utenti.

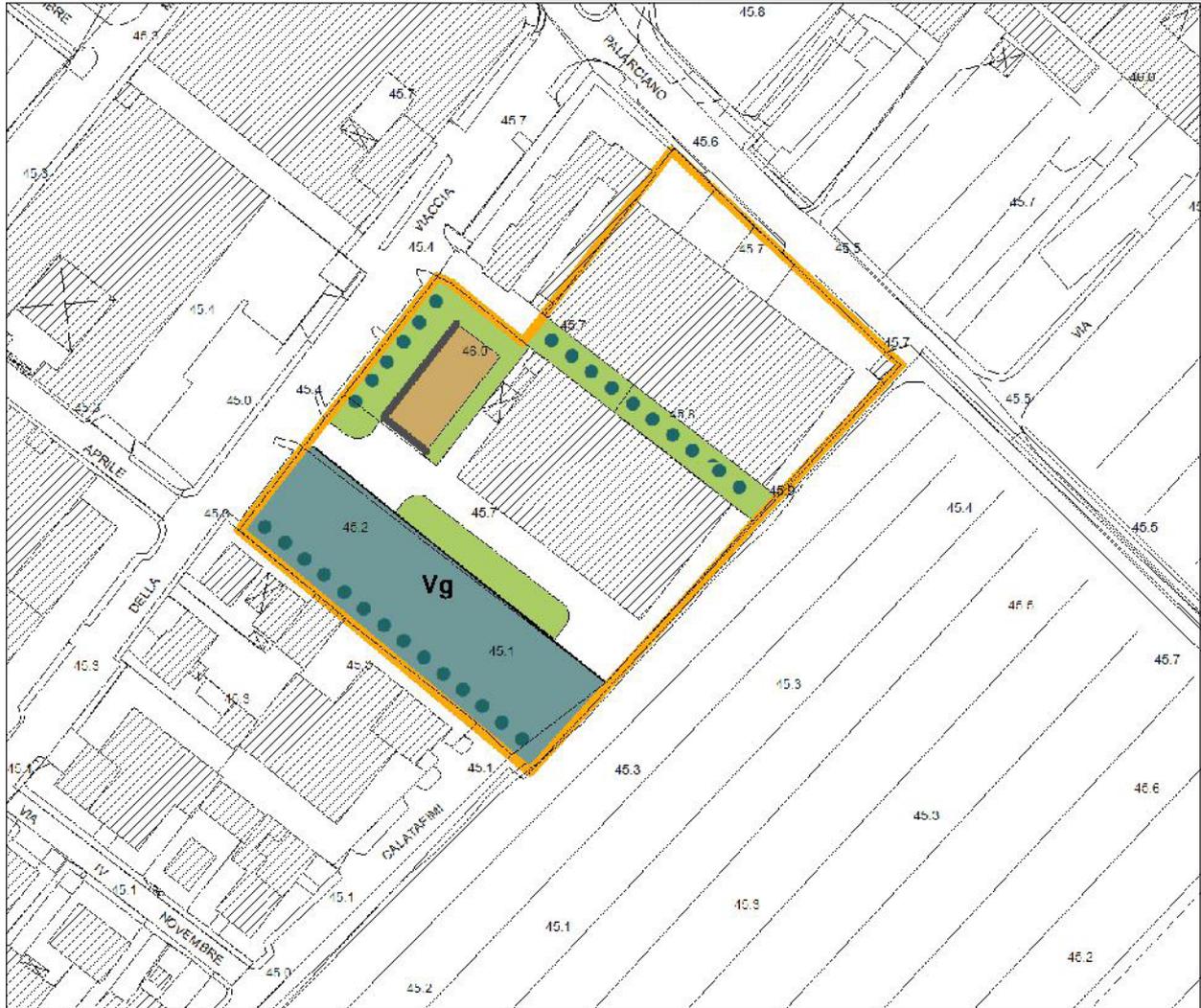
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici: in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove 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 impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

Problematiche idrogeologiche: la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

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 3.24 Viaccia



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)	