



denominazione
Ex Gover

UTOE 9

ubicazione
via Pistoiese 247/a

SUL esistente stimata
8.400 mq

SUL di progetto
8.400 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.15

normativa urbanistica



01

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di trasformazione è stato per lungo tempo parte integrante di un più ampio stabilimento produttivo per la produzione di componenti plastici. Alcuni anni or sono sull'intero complesso produttivo l'Amministrazione comunale ha approvato un intervento di riqualificazione urbana per la realizzazione di residenze e servizi, dal quale con successiva variante l'area attualmente in esame è stata stralciata. Obiettivo della trasformazione proposta è di portare a compimento l'idea originaria di rigenerazione urbana complessiva dell'area.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

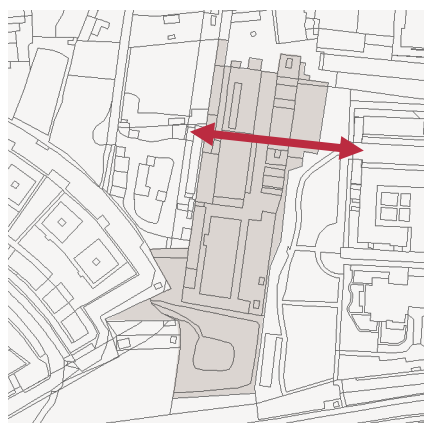
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

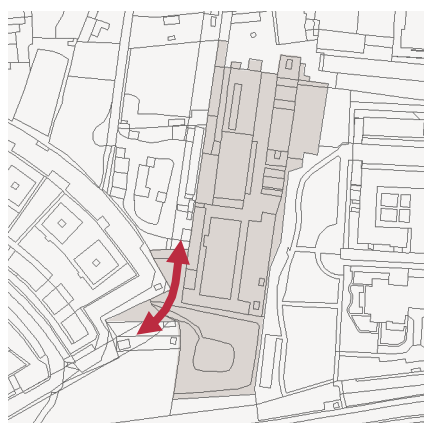
- realizzazione della nuova edificazione all'interno dell'area di concentrazione individuata (schema 1)
- numero massimo di piani fuori terra 4
- reperimento della quota del 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) nelle forme dell'affitto o in altra forma, nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 2005/C/00041) ed eventuali adeguamenti
- realizzazione di tratto viario in prolungamento di via del Pesciolino (interno) (schema 2)
- progettazione e realizzazione di nuova viabilità come da scheda ATs 09.26 Viabilità Ex Gover
- progettazione e realizzazione del tratto viario interno all'area di trasformazione quale collegamento tra ATs 09.26 Viabilità Ex Gover e ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi (schema 3)
- progettazione e realizzazione verde pubblico attrezzato nell'area interna alla AT posta in prossimità di via San Biagio a Petriolo
- cessione gratuita della porzione di area ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale di cui alla scheda norma ATs 08/09.17 Tramvia Linea 4 e Interventi Connessi

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 40 - Particella 18, 465



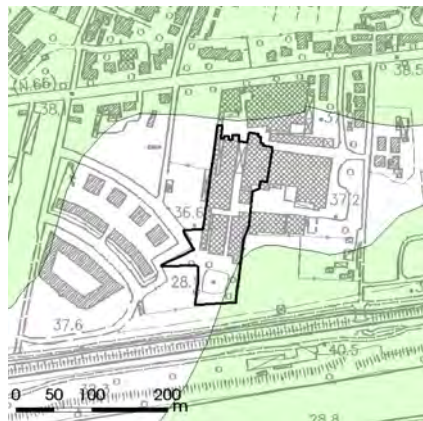
02



03

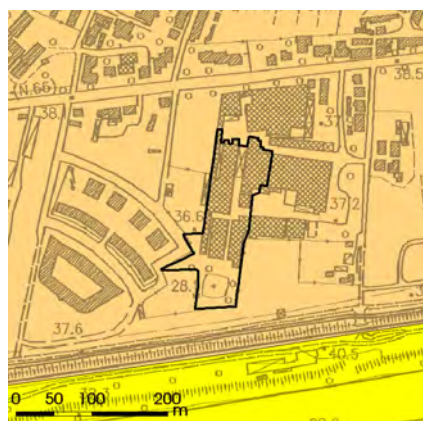
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



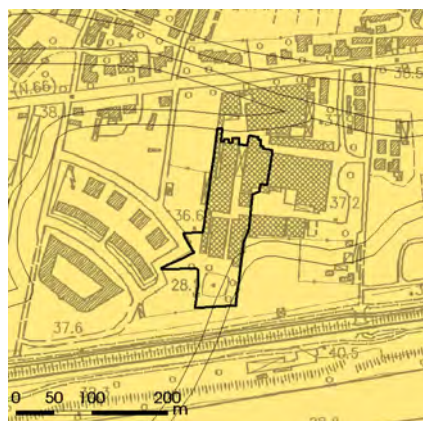
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ

per la fattibilità geologica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4

per la fattibilità sismica vedere tabella in calce alla pagina

FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite con frequente componente sabbiosa e sabbie sporche talora con componente pellica abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 350 - 375

Fattore di Amplificazione: 1,3 - 1,4

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG1 bassa

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

In relazione alla presenza di terreni di fondazione con caratteristiche litologico-granulometriche significativamente diverse, in sede di piano attuativo dovranno essere condotte specifiche indagini dirette e indirette, volte ad indagare le caratteristiche litotecniche dei terreni di fondazione dei fabbricati di nuova realizzazione e conseguentemente le eventuali problematiche connesse a cedimenti differenziali dei terreni di fondazione.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori del fattore di amplificazione, in sede di piano attuativo dovranno essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1 PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Nuova edificazione	FG2	FI3	FS3
Viabilità/parcheggio/verde pubblico	FG1	FI3	FS1

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	C - alta
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

L'area rientra parzialmente all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con alcune aree caratterizzate da vegetazione sottoposta a disturbo e minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi).

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO, H22, H44, HIGRO in particolar modo presso la zona meridionale prossima adiacente al fiume Arno

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.