



**denominazione**  
*Demidoff*

**UTOE 12**

**ubicazione**  
*via di San Niccolò 30*

**SUL esistente stimata**  
*2.500 mq*

**SUL di progetto**  
*2.500 mq*

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

**modalità d'intervento**  
*intervento edilizio diretto  
convenzionato*

## normativa urbanistica

### DESCRIZIONE



Il complesso ubicato in via San Niccolò non presenta caratteri di unitarietà sia a livello di impianto tipologico che di elementi architettonici; esso è il risultato dell'aggregazione di corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi con differenti originarie destinazioni d'uso. Di proprietà della A.S.P. Montedomini è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" perché non più adeguato a svolgere in maniera adeguata la funzione di accoglienza (centro diurno e residenza assistenziale per anziani e servizi di ospitalità giovanile). Permane l'obiettivo condiviso della sua valorizzazione consentendo l'inserimento della destinazione d'uso residenziale.

### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Restauro e risanamento conservativo con i limiti dell'ambito di appartenenza

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

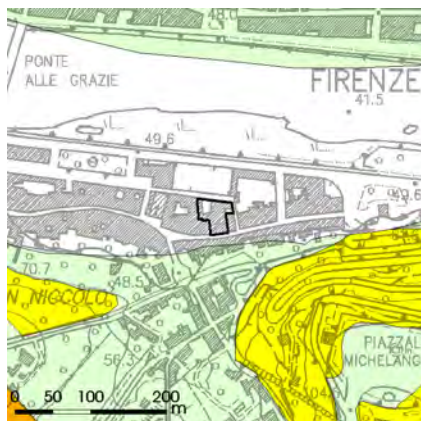
L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 05.11.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).



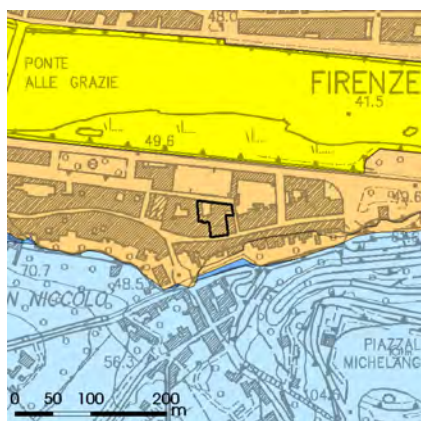
## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### PERICOLOSITÀ



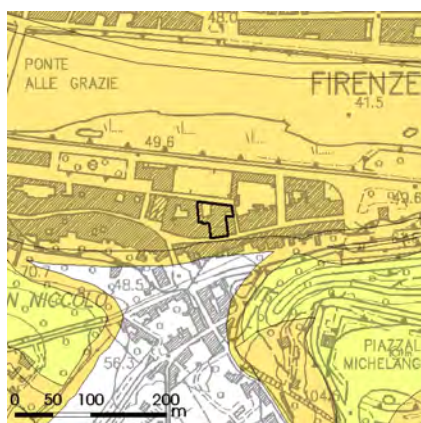
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

### ASPETTI GENERALI

**Geologia - litologia affiorante**  
Alluvioni recenti (ghiaie pulite)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG1 bassa

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

In relazione ai valori di profondità del substrato devono essere condotti specifici studi volti a definire a livello di dettaglio le eventuali problematiche derivanti dall'interazione terreno/struttura legate all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI3	FS3

## 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 **NO**

### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio
POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

### note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con 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), di aree riparie e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi, vipere) e chiroterti.