

**denominazione**  
*Ex Teatro Comunale*

**UTOE 12**

**ubicazione**  
*corso Italia*

**SUL esistente stimata**  
*21.000 mq*

**SUL di progetto**  
*19.000 mq*

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

*commerciale relativa alle medie  
strutture di vendita  
38%*

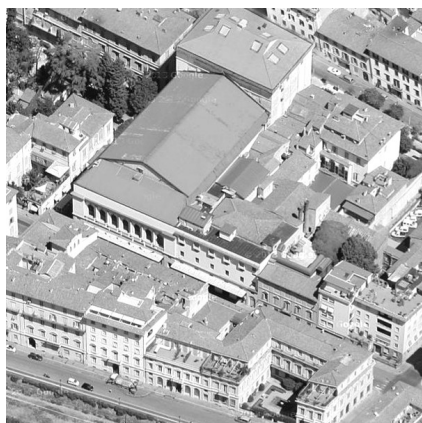
*turistico-ricettiva  
53%*

*direzionale comprensiva delle  
attività private di servizio  
38%*

**modalità d'intervento**  
*piano attuativo*

**zona di recupero n.29**

## normativa urbanistica



### DESCRIZIONE

L'edificio del teatro comunale si colloca all'interno di un tessuto consolidato di formazione otto-novecentesca ai margini del nucleo storico. I successivi rifacimenti, ristrutturazioni e ammodernamenti cui il teatro è stato sottoposto dall'origine ad oggi, ne fanno un organismo architettonicamente frammentario come rivela la disomogeneità dei fronti, che ha intasato buona parte dell'isolato. La realizzazione del nuovo teatro dell'opera in fase di ultimazione ha permesso all'Amministrazione comunale di inserire l'immobile nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012). La complessità dell'intervento ed il delicato contesto in cui si inserisce ha condotto a verificare successivamente la sua fattibilità attraverso una serie di simulazioni. Queste ultime hanno messo in evidenza l'eccessiva superficie esistente di difficile riconversione, pertanto con Deliberazione Giunta comunale 00086 del 26.03.2013 è stato stabilito di ridurre la superficie ricostruibile. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un nuovo importante insediamento caratterizzato da un mix funzionale in grado di rivitalizzare l'intera zona.



### PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione degli edifici classificati come edificato recente elementi incongrui ad eccezione del fronte lungo corso Italia dichiarato, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto 3/2009, di interesse ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii., il quale deve essere mantenuto e restaurato
- Restauro e risanamento conservativo degli edifici classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale con i limiti dell'ambito di appartenenza



### PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- SUL massima di progetto 18.000 mq. Nel caso in cui l'operatore opti per la conservazione del ridotto del teatro la superficie utile lorda può essere incrementata fino a 19.000 mq
- altezza massima degli edifici da ricostruire minore o uguale a quella dell'attuale altezza in gronda della torre scenica. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutele)
- reperimento della quota del 20% della SUL oggetto di demolizione con ricostruzione da destinare ad edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto o in altra forma nei termini definiti dall'apposito Regolamento (DCC 41/2005) ed eventuali adeguamenti
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM



31.08.1953) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.65 comma 5).

Si ricorda che la Deliberazione Giunta comunale 00086 del 26.03.2013 contiene i seguenti suggerimenti interessanti per affrontare la progettazione dell'insediamento:

- l'attuale foyer del teatro può essere conservato sia come volume che come stile architettonico destinandolo a esercizio di somministrazione
- l'attuale superficie della platea può essere mantenuta quale corte interna e trattata come giardino/piazza alberata anche se utilizzata come copertura dei piani interrati.

#### NOTA SUL PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE.

Il presente intervento di trasformazione che interessa un complesso di proprietà comunale è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2012" (Deliberazione Consiglio comunale 00056 del 15.10.2012). Al fine di garantire il massimo della valorizzazione è stato attribuito un mix di destinazioni d'uso compatibili offrendo il massimo della flessibilità nella loro combinazione. Pertanto la somma delle percentuali di ogni destinazione d'uso supera il 100% e configura un prelievo teorico dal dimensionamento del Piano Strutturale.

#### ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 156 - Particelle 98, 100, 101, 336

Foglio 163 - Particelle 1, 2, 3, 4, 447

## fattibilità idraulica, geologica, sismica

### ASPETTI GENERALI

#### Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (ghiaie pulite)

#### Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

#### Sismica

Profondità substrato da pc (m): 25 - 75

Fattore di Amplificazione: 1,6 - 1,7

### CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

#### Pericolosità Geologica

PG1 bassa

#### Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

#### Pericolosità Sismica

PS3 e PS3\* elevata

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

#### Prescrizioni di natura geologica

Art.74

#### Prescrizioni di natura idraulica

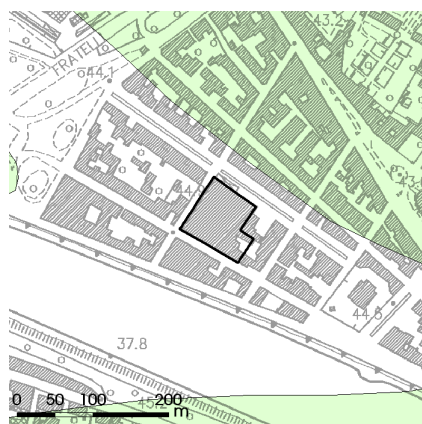
Art.75

#### Prescrizioni di natura sismica

Art.76

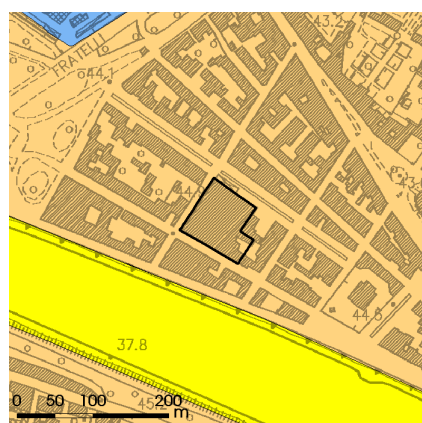
Dato il valore elevato del Fattore di Amplificazione è necessario eseguire una campagna di indagini geofisiche e geonostiche ad hoc, atte a definire il modello sismico di dettaglio e le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

### PERICOLOSITÀ



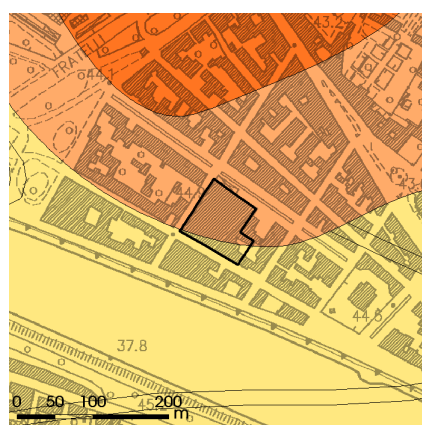
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

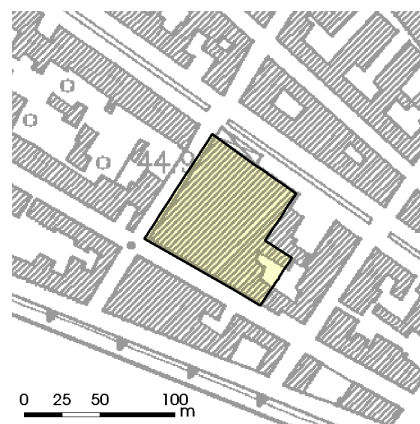
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

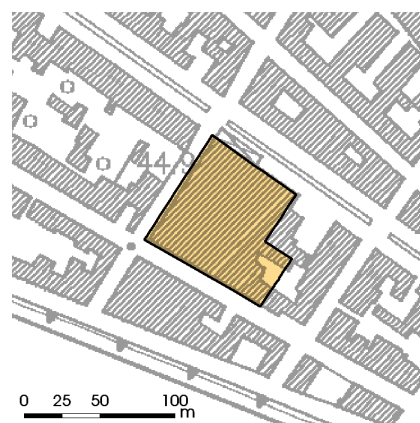
1 2 3 4 3\* 3\*\*

### FATTIBILITÀ



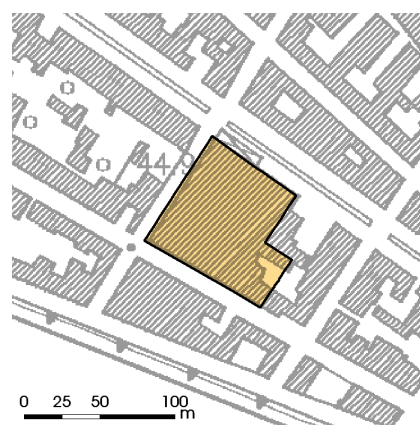
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



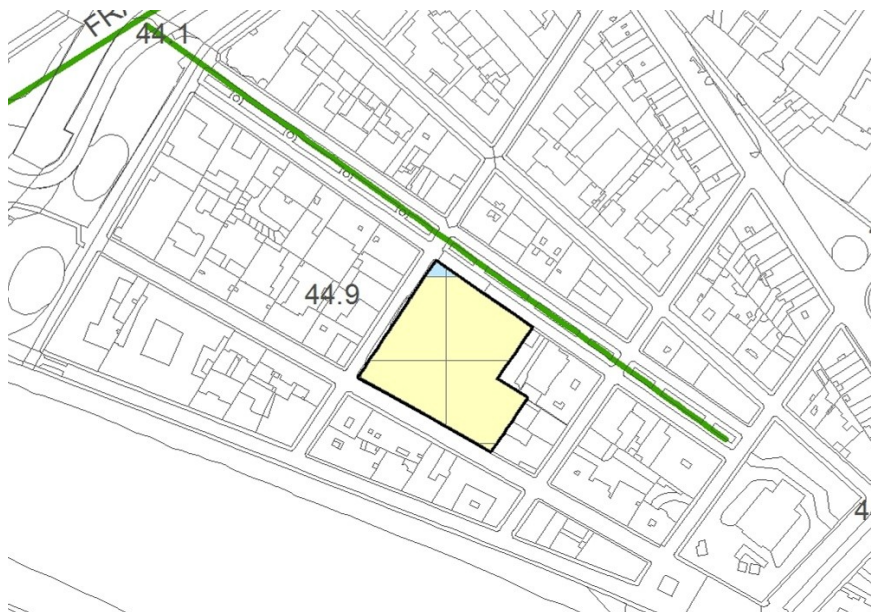
FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG1	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3 PS3*
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI3	FS3
Nuova costruzione previa demolizione	FG1	FI3	FS3

## dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

### DOTAZIONI DEL COMPARTO



### PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

#### Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa nella porzione orientale, per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, in particolare presso il margine nordorientale prossimo alla rete ecologica intraurbana

#### 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
- Riduzione disturbo presso posatoi e siti di nidificazione
- Tempistiche sfalcio

##### RETTILI

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

##### CHIROTTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

#### 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

### 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 **si**

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

#### Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

#### note

L'area rientra all'interno del corridoio ecologico del fiume Arno. Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B), di ambienti ripari e fluviali (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.