



denominazione
Romito

UTOE 12

ubicazione
via del Romito 5, 7

SUL esistente stimata
6.000 mq

SUL di progetto
6.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*direzionale comprensiva delle
attività private di servizio
100%*

modalità d'intervento
*piano attuativo (formazione di
comparto discontinuo con ATt per il
trasferimento della SUL)*

zona di recupero n.33

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

La trasformazione riguarda l'immobile ubicato in via del Romito realizzato da Ferrovie dello Stato e destinato a Ferrotel (accoglienza del personale viaggiante) e servizi connessi all'esercizio ferroviario. Ad oggi il complesso è utilizzato solo parzialmente e sarà completamente dismesso nel marzo 2014. Obiettivo della trasformazione è la sua demolizione con ricostruzione per ospitare uno studentato universitario. È ammesso l'incremento della SUL esistente attraverso l'attivazione di un comparto discontinuo con area ATT.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione della SUL esistente
- Nuova costruzione per la SUL derivante da trasferimento da area ATT



PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- l'attivazione del comparto discontinuo per incrementare la SUL esistente è opzionale. Nel caso venisse ricostruita la sola SUL esistente, l'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato con il conseguente reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22 e le compensazioni di cui all'art.16
- la SUL in trasferimento attribuita alla presente area di trasformazione deroga dal principio espresso nel Piano Strutturale che non prevede atterraggi di SUL in questa UTOE. L'opportunità è concessa per permettere la realizzazione di uno studentato universitario già ammesso a finanziamento pubblico
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 25.05.1955) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano (art.66 comma 4).

In ossequio alle prescrizioni impartite dal Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro con prot.83604/2015 (Esito del controllo in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche (53/R/2011)) il presente intervento potrà avere attuazione solo nel caso in cui, ai sensi dell'art.2 comma 9 lettera f della LR 21/2012, le aree vengano classificate, per quanto riguarda la pericolosità idraulica e conseguentemente la fattibilità, in una classe inferiore tale da consentire la realizzazione dell'intervento. Quanto sopra con il recepimento della diversa pericolosità da parte dei piani di assetto idrogeologico. La mancanza di tale diversa classificazione impedirà l'approvazione del piano attuativo e il rilascio del conseguente Permesso di Costruire.

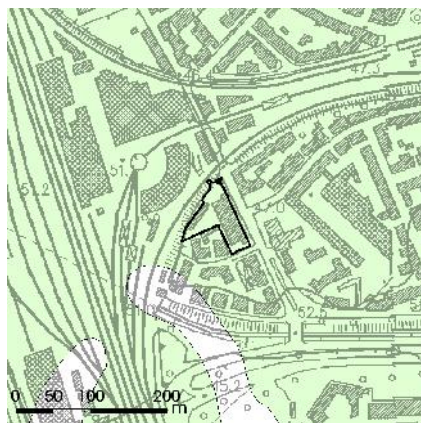
ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 57 - Particelle 409, 410



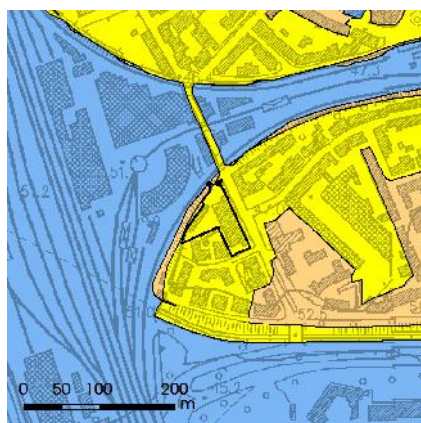
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



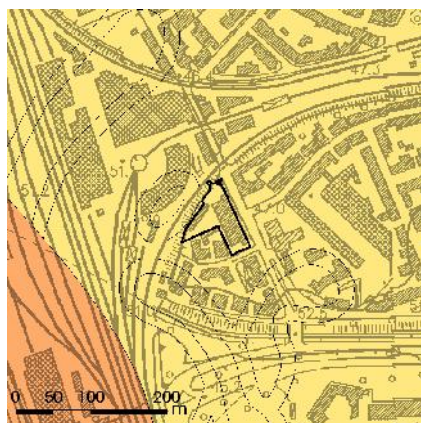
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



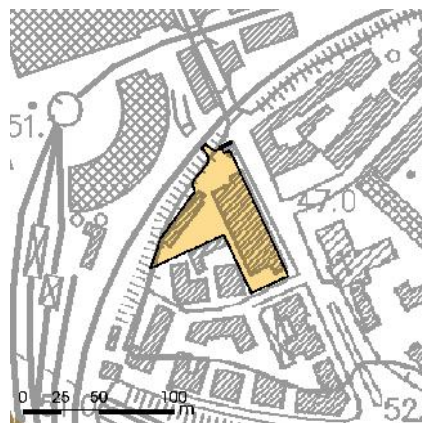
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI4 molto 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 del fattore di amplificazione sismico, in sede di intervento edilizio devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche, volte ad approfondire le problematiche connesse all'amplificazione stratigrafica.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI4	SISMICA PS3
Demolizione con ricostruzione/nuova edificazione	FG2	FI4	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**

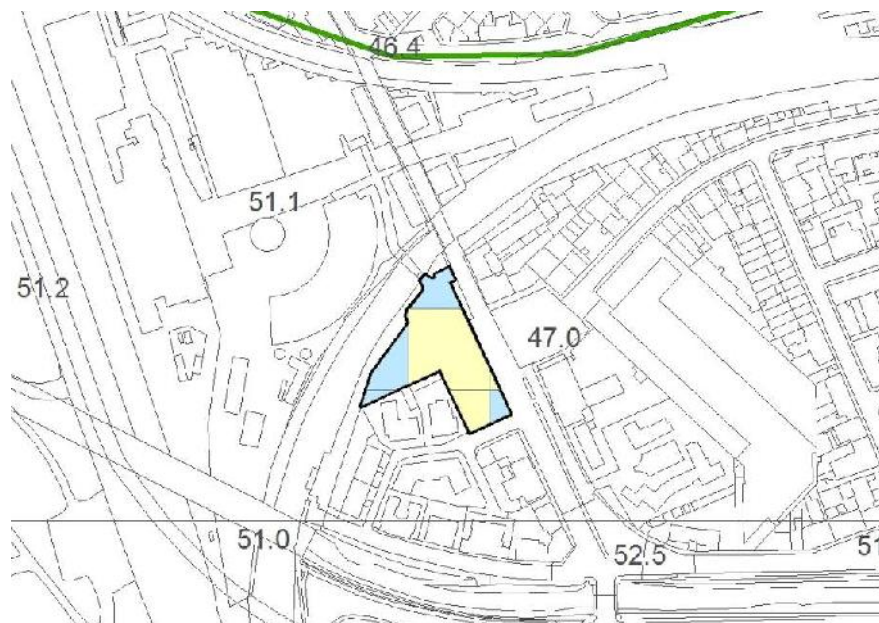
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

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

note

Attualmente presenta una copertura urbanizzata e con alcune 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 (C) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.