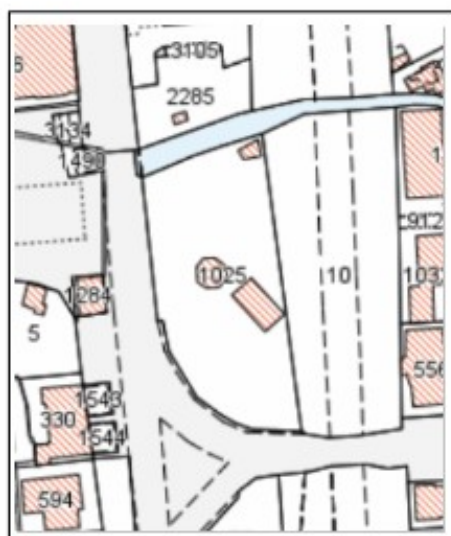


Scheda Norma – S09

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Ics	UT 1.1	U1 .1 Sv	L'intervento prevede l'ampliamento di un'attività di somministrazione e bevande, Corso Italia n. 75

Inquadramento territoriale

Estratto catastale



Estratto cartografia tecnica regionale




Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	<p>L'edificio oggetto d'intervento è inserito nel sistema lcs – UT 1.1 del PS e nella U.1 della città consolidata - nucleo di antica formazione e precisamente nell'ambito U1.1. del PO.</p> <p>L'area in cui si colloca è definita dal PO con la sigla Sv, parchi e giardini pubblici, ma di fatto è di proprietà della società RFI sulla quale insiste un'attività di somministrazione alimenti e bevande denominata "Ghirigoro"; l'area è prevalentemente alberata con spazi sistemati a verde e attrezzati per il gioco ed il tempo libero.</p> <p>La variante intende modificare la destinazione di tale area che è stata classificata erroneamente come Sv (parchi e giardini pubblici o di uso pubblico) in quanto tale area non è destinata a funzioni pubbliche ma esclusivamente ad attività commerciali Ce.</p>
2. Norma	<p>L'intervento prevede un ampliamento massimo di 30 mq della Superficie Edificabile (o edificata) (SE) esistente adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande (Attività commerciali al dettaglio (C)).</p> <p>L'ampliamento non dovrà comunque superare il 5% della superficie coperta.</p> <p>Le nuove strutture non potranno avere altezze superiori a quelle esistenti.</p> <p>L'area di intervento (ST) è di 3086 mq (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)</p> <p>L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato e alla conseguente stipula di convenzione per la realizzazione di interventi di manutenzione sul patrimonio pubblico comunale da definire in tale sede, anche fuori comparto.</p> <p>Tali opere non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione.</p> <p>Successivamente al deposito dell'agibilità relativa all'intervento previsto dalla scheda i fabbricati assumeranno la classificazione c3 di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.</p>
3. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	<p>Dovranno essere impiegati materiali e finiture, e tecniche costruttive coerenti con l'edificio adiacente e l'utilizzo di materiali leggeri ed ecologici (legno, ecc.) che garantiscano l'eco-compatibilità, il risparmio energetico ed il migliore inserimento paesaggistico.</p> <p>Dovrà essere mantenuto inalterato l'impianto attuale delle aree a verde e le alberature dovranno essere tutelate e salvaguardate e non potranno essere abbattute. E' prescritta piantumazione di cinque piante di alto fusto.</p>
4. Disposizioni specifiche	<p>Nella sistemazione dei suoli dovrà essere garantita l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche e quindi limitato il consumo idrico.</p> <p>Gli spazi scoperti di pertinenza non dovranno essere pavimentati ma dovranno garantire la permeabilizzazione.</p> <p>Inoltre gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.3 della disciplina d'uso del PIT/PPR.</p>
5. Vincoli e tutele	<div data-bbox="451 1529 938 1753"> <p>- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice)</p> <p>- Fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980 .</p> </div> <div data-bbox="978 1541 1401 2022">  </div> <div data-bbox="1106 2022 1273 2051"> <p>Tavola QC.1</p> </div>

6. Condizioni alla trasformazione	<p>GEOLOGIA E LITOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio Geologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. I dati di base esistenti permettono meglio di discriminare sui terreni presenti nelle aree in esame. Essi indicano presenza di Sabbie nei primi 4,0m-5,0m che si alternano a ghiaie scendendo in profondità.</p> <p>GEOMORFOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio geomorfologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. Non sono presenti fenomeni d'erosione diffusa né fenomeni di cedimento, come del resto confermato dalle carte di pericolosità vigenti e dal P.A.I.</p> <p>PENDENZE: l'area risulta subpianeggiante. La classe topografica è T1 avendo l'acclività valori inferiori al 15%.</p> <p>IDROGEOLOGIA: classe di vulnerabilità elevata, in ragione di Depositi incoerenti o semi-coerenti a permeabilità medio-elevata. Potenziale presenza di falda acquifera superficiale compresa tra 3,0m e 4,0m</p> <p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020: (G.2) media.</p> <p>PERICOLOSITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 E QUINDI DELLA DELLA L.R. 41/2018: P2 - Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2).</p> <p>FATTIBILITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità geologica media (G2), si ritiene che le condizioni di attuazione siano funzione di specifiche indagini da redarre ai sensi delle Normative vigenti quali il D.P.G.R. 1/R – Allegato 1 – Art.5. Il tutto finalizzato a non modificare negativamente le condizioni presenti nell'area.</p> <p>FATTIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità idraulica (P2), la fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018. Riferendosi al più recente quadro conoscitivo, cioè allo studio Idrologico-idraulico del P.O., è possibile verificare quali siano i battenti idrici per Tr=200 anni attesi nell'area "Ghirigoro" a seguito di potenziale esondazione dei Fossi Renaione e Delle Prigioni. In corrispondenza del fabbricato esistente si hanno prevalentemente battenti compresi tra 25cm e 50cm. Tuttavia dall'esame dell'estratto detto si possono verificare nel dettaglio i battenti previsti nell'areale.</p>	
7. Valutazioni delle azioni e delle previsioni	<p>L'intervento riguarda un'attività di somministrazione alimenti e bevande esistente, collocata in un tessuto urbano consolidato. Le opere previste si configurano come un adeguamento funzionale e distributivo, volto a migliorare l'efficienza d'uso della struttura.</p> <p>Gli effetti ambientali risultano trascurabili: non si generano incrementi significativi di carico urbanistico né pressioni aggiuntive sul ciclo idrico o sulla rete energetica. La permeabilità dei suoli e la gestione delle acque meteoriche rimangono inalterate, trattandosi di un'area già consolidata.</p> <p>Dal punto di vista urbano e paesaggistico, l'intervento contribuisce a mantenere la qualità architettonica del fronte su strada, garantendo continuità e coerenza con il contesto circostante. In sintesi, si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento, privo di impatti negativi e in grado di migliorare la funzionalità e la sostenibilità della struttura senza alterare l'equilibrio complessivo del tessuto urbano.</p>	

