

## **SPECIFICA NORMATIVA ZONA D1 (BIVIOBORZAGA)**

TAV 201.III.B18 (Bivio Borzaga)

### **D1**

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata, che dovrà corrispondere ai seguenti criteri progettuali:

- destinazione d'uso ammesse, attività produttive di tipo artigianale/ industriale e direzionali/ commerciale.
- superficie totale (ST) massima realizzabile nell'intera zona 3.750 mq.

Il progetto di piano attuativo dovrà individuare la porzione della zona D1 destinata ad attività produttive di tipo artigianale/ industriale e la porzione destinata ad attività direzionale/ commerciale e le relative superfici totati (ST) e superfici territoriali (STE) da destinare ad ogni porzione. Il piano potrà anche prevedere che tutta la zona D6 sia destinata alla destinazione d'uso artigianale/industriale o direzionale/commerciale.

Non sono ammesse strutture commerciali classificate dalla legislazione nazionale e regionale vigente come grandi strutture di vendite o come concentrazioni di medie strutture di vendita.

Le quantità minime da prevedere come aree di standard all'interno dell'area sono differenziate in funzione delle destinazioni d'uso previste come segue.

Destinazione artigianale/industriale: le aree da destinare a standard pubblici dovranno essere superiori al 10% della Superficie Territoriale (STE) individuata dal piano attuativo per tale destinazione.

Destinazione direzionale /commerciale: la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici dovrà essere pari a all'80% della Superficie Totale (ST) degli edifici. Dovrà inoltre essere individuata una superficie minima pari al 10% della Superficie Totale (ST) da destinare a verde pubblico. Per le strutture commerciali dovrà comunque essere dimostrato che la dotazione di parcheggi previsti sia almeno pari ai limiti minimi previsti per strutture commerciali dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Per tutte le costruzioni dovranno inoltre essere reperiti parcheggi privati in misura pari a quella prevista dall'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Le altezze massime degli edifici non dovranno superare i 10 metri. In relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico che dimostri la compatibilità ambientale. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi.

Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Tali opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01. Gli interventi previsti nell'area sono subordinati al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01 che deve essere determinato sulla base di apposito regolamento approvato dall'amministrazione comunale. Il suddetto contributo è dovuto in aggiunta agli altri contributi previsti dall'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/01. Il contributo straordinario non potrà essere scomputato con opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento e dovrà essere corrisposto in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il progetto di piano attuativo dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni sulle opere di urbanizzazione, di tutela ambientale, di protezione idrogeologica:

a) Opere di urbanizzazione:

- le aree di verde pubblico dovranno essere prevalentemente reperite come fascia alberata lungo il fronte dell'area prospiciente la strada per Fermignano (via Luigi Falasconi) con effetti di schermatura e protezione idrogeologica;
- dovrà essere previsto un percorso pedonale di larghezza minima 1,50 metri lungo tutto il lato prospiciente via Luigi Falasconi;
- dovrà essere studiata attentamente l'accessibilità del comparto da via Luigi Falasconi anche in relazione agli altri accessi esistenti lungo la medesima via, verso la zona artigianale di Fermignano; lungo via Luigi Falasconi dovranno essere realizzati esclusivamente accessi pubblici canalizzati di ingresso all'area e sono vietati accessi diretti alle proprietà private;
- dovrà essere redatto un approfondito progetto del verde finalizzato alla realizzazione di ecosistemi filtro di adeguate dimensioni e con qualità ecosistemiche, al fine di creare ecosistemi filtro in grado di migliorare le connessioni ecologiche interne e locali.
- si dovranno rispettare tutte le prescrizioni esecutive che gli enti gestori delle reti impartiranno per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto di piano attuativo;

b) Tutela ambientale

- lungo il lato ovest dell'area, a confine con una zona di completamento residenziale, dovrà essere verificata la possibilità di realizzare una fascia verde di 10 metri.
- Il piano attuativo dovrà prevedere uno specifico piano di monitoraggio finalizzato a verificare l'accrescimento degli impianti vegetazionali previsti nelle aree pubbliche e gli obblighi a carico della proprietà per garantire un corretto sviluppo del verde.

c) protezione idrogeologica:

A supporto del piano attuativo ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico-sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019, considerando quanto segue:

- elaborare e valutare i valori geotecnici caratteristici dei terreni in base alle indagini eseguite, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro nello stato limite, considerato all'interno del volume significativo di terreno coinvolto;
- sulla base della progettazione attuativa definitiva, condurre verifiche di stabilità lungo i profili di progetto più significativi, sufficientemente estesi a monte ed a valle dell'ambito di comparto, ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nelle varie condizioni (statiche, sismiche e post-sismiche); per le analisi di stabilità andranno utilizzati i parametri di cui sopra, valutata la presenza di eventuali pressioni interstiziali nei terreni della coltre e alluvionali (non potendosi escludere la presenza di ristagni idrici negli orizzonti caratterizzati da maggiore permeabilità) e giustificato il valore di resistenza per coesione delle alluvioni;
- nelle verifiche di cui sopra si terrà conto della progettazione della S.G.C. E78 Grosseto-Fano; si evidenzia al riguardo che, in base ai progetti approvati della E78, nel tratto a monte dell'area in esame è prevista la realizzazione dell'infrastruttura viaria in rilevato, con opere di stabilizzazione al piede, mediante palificata efficacemente tirantata nel substrato geologico; tale assetto progettuale è altresì finalizzato ad evitare possibili problematiche idrogeologiche al settore sottostante in argomento, unitamente alla realizzazione del sistema di drenaggio profondo del dissesto a monte;
- gli esiti di dette elaborazioni consentiranno di valutare la necessità di prevedere eventuali interventi e/o opere di contenimento, da realizzarsi preventivamente, in fase di esecuzione o di esercizio, al fine di garantire la stabilità a lungo termine sull'area d'intervento e sul relativo ambito di influenza, oltre alle richieste condizioni di sicurezza in fase di cantiere;
- per quanto riguarda i potenziali fenomeni di liquefazione si ravvisa inoltre l'opportunità di procedere, almeno in sede di progettazione esecutiva degli interventi edificatori, con una valutazione più accurata del coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità in cui si riscontrano terreni potenzialmente liquefacibili, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza.
- considerate le problematiche di natura idraulica che potrebbero interessare l'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, legate alle precarie condizioni di drenaggio delle acque di scolo provenienti dal versante sovrastante, la compatibilità della variante urbanistica proposta per gli aspetti idrologici-idraulici deve ritenersi condizionata, nell'ambito della VCI da prodursi a corredo del piano attuativo, al pieno rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio idraulico:
  - a. nell'ambito delle opere di urbanizzazione andrà progettato un adeguato sistema di captazione, convogliamento e smaltimento, attraverso la fognatura pubblica esistente, delle acque di superficie del bacino imbrifero sotteso, mediante previsione di fosso di guardia lungo l'intero confine superiore dell'area di variante;
  - b. quanto sopra congiuntamente alla previsione della rete delle acque bianche di lottizzazione, comprensiva delle opere compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale, ai sensi della disciplina regionale vigente in materia;
  - c. le opere fognarie e di regimazione in progetto andranno dimensionate considerando portate cautelative (preferibilmente TR di almeno 30 anni), compatibilmente

con la condizione di officiosità della rete di smaltimento artificiale a valle, considerando la possibilità, ove ne ricorra il caso, di enfatizzare la laminazione delle portate a monte;

d. assicurare nel tempo la funzionalità, efficienza ed integrità sia delle opere in progetto che esistenti (fossi, impluvi, rete fognaria, pozzetti, opere di regimazione, laminazione e drenanti), mediante periodici controlli, interventi di pulizia e manutenzione, consigliando la predisposizione di uno specifico piano di manutenzione con definizione delle modalità di esecuzione e cadenza temporale di tali operazioni, nonché dei soggetti che dovranno farne carico;

e. è prescrittivo prevedere una zona a verde della porzione est dell'area a salvaguardia del fosso naturale che colletta nella rete fognaria le acque raccolte dal bacino imbrifero;

f. a meno che non venga modificato il progetto di bonifica e consolidamento del fenomeno franoso censito nel PAI cod. F-05-1445 (P3-R2) nell'ambito della realizzazione della S.G.C. Grosseto-Fano, la progettazione del piano attuativo dovrà garantire la disponibilità della superficie necessaria alla realizzazione di un fosso rivestito con trincea drenante e pali secanti, che interessa l'area di piano.