

1. Descrizione dell'intervento	Il progetto riguarda il riordino ed il completamento dell'area degli ex macelli finalizzato alla qualificazione e al potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva esistente.	
2. Norma	<p>L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il potenziamento dell'offerta turistico alberghiera e la realizzazione di interventi di risagomatura e contenimento delle sponde del Fosso Val delle Rozze e la messa in sicurezza idraulica delle aree.</p> <p>L'area di intervento (ST) è di 9.599 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo); La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è equivalente al recupero delle superfici esistenti (480 mq.) ad attività turistico-ricettive (Tr) tramite ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia. Per l'edificio principale su via Aurelia nord sono previsti gli interventi ammessi dalla classe C3, il numero piani massimo è 2 (per i nuovi edifici) e l'Indice di Copertura massimo non superiore a quello esistente.</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: - consolidamento delle strutture di contenimento dell'alveo del fosso delle Rozze con la contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica - proseguimento pedonale della via Torricelli fino all'ingresso della Proprietà;</p>	
3. Disposizioni specifiche		
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	<p>Nel caso di sostituzione edilizia la ricostruzione dovrà avvenire con l'arretramento dal corso del fosso delle Rozze e aumento delle superfici filtranti.</p> <p>Non potranno comunque essere previste opere che comportino una diminuzione delle superfici filtranti e dovrà essere salvaguardato il filare alberato a margine sud dell'area.</p>	
5. Vincoli e tutele	<ul style="list-style-type: none"> - D.M. 1953 - D.M. 1967 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; - Fascia di rispetto stradale codice strada 	 <p style="color: red; text-align: right;">Tavola. QC.1 vincoli</p>
6. Condizioni alla trasformazione	<p>Geologia/idraulica/sismica:</p> <p>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p> <p>GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato da depositi alluvionali recenti ed attuali [b] . Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni con prevalenza di argille a bassa consistenza.</p> <p>GEOMORFOLOGIA: non si rilevano elementi geomorfologici particolari</p> <p>PENDENZE: l'area si presenta sub pianeggiante con leggera inclinazione verso ovest. Il comparto pertanto rientra nella classificazione della acclività inferiore al 15%.</p> <p>IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007.</p>	

CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA'
GEOLOGICA:
CA: media
G.2

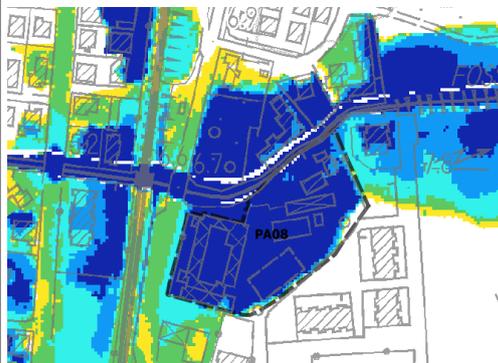
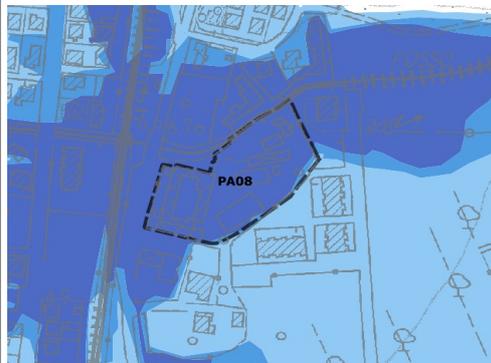


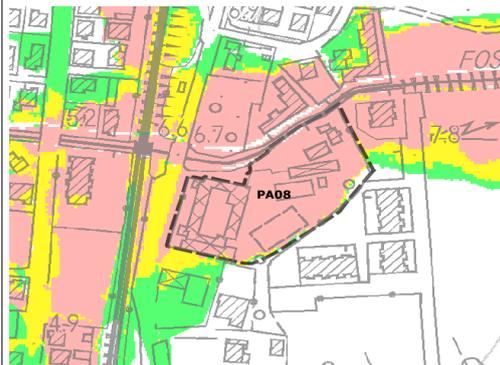
Pericolosità Geologica PG2

PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P3

Magnitudo: Molto Severa

Battenti Tr 200: Superiori a 150 cm.





FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA : Trattandosi di patrimonio edilizio esistente l'intervento è attuabile tramite l'articolo 12 della L.R. 41/2018, con riferimento esclusivamente alle disposizioni contenute nell'articolo. Nello specifico, nelle aree per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo le seguenti limitazioni:

- Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche;
- Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree;
- Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).
- Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificchino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

	<ul style="list-style-type: none">• Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).• Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).• Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento. <p>Pertanto l'intervento dovrà essere realizzato secondo le specifiche di intervento sopra riportate.</p>
7. Valutazioni delle azioni	<p>L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area degli ex macelli da tempo dismessa ed in precarie condizioni di conservazione e alla qualificazione e potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva esistente. Per gli interventi è prevista la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia con spostamento dei volumi all'interno del lotto. L'intervento promuove l'offerta turistico alberghiera.</p> <p>Il PA disciplinerà la previsione del prolungamento di via Torricelli per consentire un nuovo accesso alla struttura ricettiva, andando a interessare direttamente il quartiere dell'Acquaviva e la realizzazione di interventi di risagomatura e contenimento delle sponde del Fosso Val delle Rozze e la messa in sicurezza idraulica delle aree.</p>
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	<p>L'intervento promuove il recupero dell'area degli ex macelli da tempo dismessa ed in precarie condizioni di conservazione e alla qualificazione e potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva oggetto di ristrutturazione e riqualificazione.</p> <p>Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.</p>

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.