

**Utoe n.3**

*Ambito a progettazione unitaria: P2bis – Il Gobbo – via Aretina*

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.950
<i>Superficie coperta:</i>	mq 794
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 6.862
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>abitazioni ordinarie dismesse</i>

### Il nuovo assetto

#### **Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il permesso a costruire convenzionato dovrà prevedere:

- il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti legittimamente dimostrate ai sensi dell'art.133 comma 7ter della L.R. 65/2014;
- la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina.

Il permesso a costruire dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami la presenza dell'edificio oggetto di demolizione, quale ad esempio una quinta scenica con parziale recupero della facciata su via Aretina od altre soluzioni da concordare con l'amministrazione comunale.

#### **Invarianti strutturali:**

- adeguamento del progetto di permesso di costruire convenzionato all'attuale andamento morfologico del terreno con modesti scavi/riporti;
- mantenimento di una citazione architettonica che richiami la presenza dell'edificio preesistente

#### **Vincoli e fasce di rispetto**

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto del fosso del Gobbo fino ad avvenuta derubricazione dello stesso  
Classificazione PCCA vigente

**Strumento di attuazione:** permesso di costruire convenzionato

### Prescrizioni quantitative

- |  |   |
|--|---|
| 1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Volume di edificio): | mc. 6.862   |
| 2. Altezza degli edifici   | m <u>10</u> con max <u>2</u> piani fuori terra e max 1 piano interrato o semi interrato |

### Utilizzazioni compatibili

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <i>17. manifatture e attività connesse (cfr definizione Elaborato E3 di Ruc)</i> | <i>32. mobilità meccanizzata</i> |
|--|----------------------------------|

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica ed idraulica:**

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, geotecnica, idraulica e sismica ex DPGR 5/R allegate alla variante Suap ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze al n. 3811

**Valutazione ambientale:**

Vedi provvedimento di esclusione su verifica assoggettabilità semplificata VAS del 26.02.2024

### Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Viabilità esistente