



GEOMETRA ALBERTO CASTELLI

Via Giuseppe Giusti 92/b – 50041 - Calenzano (FI) – Tel. (055) 88.26.003 – Fax. (055) 88.10.407 - Partita IVA: 02327780488

Indirizzo e-mail : Castellialberto0@gmail.com – iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze

ITER DELLA PRATICA:

Richiesta di Permesso a Costruire, di cui all'art. 13 comma 2 della LR 65/2014, per la realizzazione del Polo Ippico a Poggio alla Malva in attuazione della Convenzione Rep. 9949 Racc. 6618 del 16.09.2019 Not. Cerbioni in Lastra a Signa, reg.ta a Firenze il 24.09.2019 al n. 12311 serie 1T.

ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI art. 14, 14bis, 14ter, 14 quater, 14 quinquies legge 241/90 come sostituiti dal D.legs 30/06/2016 n. 127:

- **UFFICIO ATTIVANTE:** Settore 7- Urbanistica, Edilizia, SUAP, Piazza Giacomo Matteotti, 4, CAP 59015 Carmignano (PO), indirizzo mail: urbanistica@comune.carmignano.po.it;
- **UFFICI DA INVITARE IN CONFERENZA DI SERVIZI:**
- Azienda USL n. 4 Prato – Servizio Veterinario – Viale Galileo Galilei n. 234 – CAP 59100 Prato, tel 0574/4464708; veterinaria.sicurezzalimentare.prato@uslcentro.toscana.it ;
- Rete Ferroviaria Italiana, Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale (DOIT), Viale Francesco Redi n. 2, CAP 50144, Firenze, indirizzo PEC: rfi-dpr-dtp.fi.ingtecn@pec.rfi.it;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, Piazza de' Pitti n. 1, CAP 50125 Firenze, indirizzo PEC: sabap-fi@pec.clutura.gov.it ;
- Genio Civile Valdarno Centrale, Via Benedetto Cairoli n. 25, CAP 59100, Prato, indirizzo PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it ;
- Ufficio Ambiente del Comune di Carmignano, per vincolo idrogeologico, Piazza Matteotti, 1 CAP 59015, Carmignano (PO), tel. 0558750244-237, indirizzo mail: ambiente@comune.carmignano.po.it ;
- Settore 5 – Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Patrimonio del Comune di Carmignano, Piazza Matteotti, 1 CAP 59015, Carmignano (PO), Lavori pubblici tel.055 8750216 indirizzo mail: lavoripubblici@comune.carmignano.po.it ;
- Polizia Municipale del Comune di Carmignano, Piazza Giacomo Matteotti, 4, CAP 59015 Carmignano (PO), tel. 055 8712279 e 055 8750283, indirizzo mail: poliziamunicipale@comune.carmignano.po.it ;
- Signora Romani Anna, residente a Carmignano, Poggio alla Malva, CAP 59015, Via Fratelli Buricchi n. 33

DESCRIZIONE ITER PREGRESSI:

Pratica SUAP 61/2024, Prot. Gen. N. 4174 del 05/03/2024;



- in data 05/03/2024, con prot. Gen. 4174 veniva presentata istanza dal Sig. Nepi Gabriele, per permesso di costruire, per la realizzazione di un polo ippico con annessi accessori in Strada Vicinale da Poggio alla Malva all'Arno nel Comune di Carmignano (PO) identificato catastalmente con Fg. 52, mappali 98,108,109;
- in data 21/11/24 con Prot. n. 19924 il Responsabile del procedimento inviava ai sensi della Legge Regionale 65/14, art. 142, comma 7, la comunicazione con richiesta di apportare modifiche rispetto al progetto originario;
- in data 12/03/25, con Prot. n. 4358 il Responsabile del procedimento emetteva comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza in esame ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90 e s.m.i. con le seguenti motivazioni:
- "Richiamato il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/09/2024; la Commissione esprime parere contrario in quanto ai sensi del R.U. vigente, art. 32.8 al comma 2 è ammissibile nell'area Vp.2 la realizzazione di soli interventi di sistemazione a verde in quanto ricadente in zona classificata a pericolosità idraulica molto elevata, ovvero soggetta ad alluvioni frequenti. Ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n. 33/2019 avente per oggetto "Polo Sportivo di Poggio alla Malva – Approvazione della Convenzione per l'uso pubblico di aree private, il consiglio prende atto che nella proposta progettuale allegata, si realizzano annessi finalizzati alla conduzione della equitazione e per il tempo libero che non interessano la parte classificata a rischio di pericolosità idraulica per aree soggette ad alluvioni frequenti, viceversa la proposta progettuale localizza i manufatti di superficie coperta complessiva di mq 582 e di volume complessivo di mc 1987 interamente all'interno dell'area soggetta ad alluvioni frequenti"

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI INTERVENTO:

L'area oggetto dell'intervento di complessivi 12616,87 mq ricade nel Comune di Carmignano in Località Poggio alla Malva in prossimità dell'impianto sportivo comunale sulla sponda sinistra (secondo orientamento Nord cartografico) del fiume Arno. Le aree interessate sono quelle già individuate nell'allegato A della suddetta Convenzione costituite da due appezzamenti limitrofi uno di forma regolare ad L ed uno rettangolare, che risultano corrispondere alla seguente rappresentazione catastale del Comune di Carmignano: foglio 52 p.lle 98,109 e 108

DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

L'area interessata dal progetto è posizionata a valle dell'abitato di Poggio alla Malva lungo la sponda sinistra del fiume Arno, Il terreno è pianeggiante posto ad una quota media di circa m.



34,50 slm coerente con quella del quadrante territoriale di cui f parte (variabile da m. 34,40 a m. 35,10 slm).

L'area, così come quelle contigue, è sostanzialmente priva di alberature significative, salvo alcune presenze arboree in lungo la vicinale che ne segna il confine a nord ovest.

Il bosco inizia al disopra della Strada Vicinale da Poggio alla Malva all' Arno.

L'area è da anni incolta e non utilizzata ad alcun fine. L'area ad oggi è libera dal manufatto temporaneo costruito in forza della C.I.L. n. 3824 del 27.03.2020, è invece presente un tendone per il ricovero provvisorio dei cavalli in attesa dell'approvazione del presente progetto.

RIPRISTINO AREA OGGETTO DI INTERVENTO:

A seguito del sopralluogo sull'area oggetto della presente proposta di intervento da parte del settore 7 del Comune di Carmignano nella quale, l'ufficio ha riscontrato la presenza di: riporto di terra e riciclato 4/7 su porzione della p.lla 98 del foglio 52, per una superficie di 35 x 16,50 ml ed uso spessore massimo di 50 cm a valle; realizzazione su porzione della particella 109 del foglio 52, di pozzetti tecnici e soletta in calcestruzzo con sovrastante un leggero strato vegetale (che in realtà da saggi più accurati risulta essere un massetto a sabbia e cemento), in corrispondenza dove era stato realizzato il manufatto temporaneo oggetto della C.I.L. prot. 3824 del 27/03/2020 (pratica CIL n. 2/2020), ed è ha emesso l'inizio di un procedimento amministrativo per l'emanazione di un'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi in data 27/11/2024. Ad oggi l'ordinanza non è stata emessa e, con la presente richiesta, chiediamo in via preliminare contenuta nel rilascio del permesso a costruire, l'autorizzazione alla rimessa in pristino volontaria (vedi TAV 0).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un polo ippico in conformità alle disposizioni della Convenzione Rep. 9949 Racc. 6618 del 16.09.2019 Not. Cerbioni in Lastra a Signa, reg.ta a Firenze il 24.09.2019 al n. 12311 serie 1T, ed in particolare alla proposta progettuale di cui all'allegato A della stessa Convenzione e precisamente:

- La realizzazione del corridoio viario sulla strada interpodereale esistente;
- La realizzazione di un'area di 1.001,80 mq, da riservare come verde privato ad uso pubblico attrezzato;
- L'individuazione di un'area da destinare ad uso pubblico 806,54 mq, in prossimità del vicino impianto sportivo comunale.



Il polo ippico oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire risulta composto dai seguenti elementi costitutivi:

- 1) La realizzazione di due edifici di modeste dimensioni, posizionati uno ciascuno nelle due aree di proprietà contigue pur non confinanti e precisamente:
 - a) **EDIFICIO A** di 61,60 mq, con altezza media di 3,32 ml di 204,51 mc, composto da 3 box per cavalli, 1 box per sellerie, 1 box per fieno e biada;
 - b) **EDIFICIO B** di 86,13 mq, con altezza media di 3,32 ml di 285,97 mc, composto da 5 box per cavalli, 1 box per sellerie, 1 box per fieno e biada;
- 2) La sistemazione a verde dell'intera area con la delimitazione degli spazi a servizio dell'attività ippica, realizzata con staccionate di legno infisse nel suolo e la realizzazione dei percorsi e collegamenti tra le strutture:
- 3) Realizzazione di un parcheggio privato a servizio del complesso di 291,35 mq;
- 4) Realizzazione di un verde privato ad uso pubblico sia a servizio del complesso che per la fruizione dei cittadini di circa 1000 mq;
- 5) Realizzazione di fondazione stradale e rifioritura con stabilizzato della interpodere di collegamento fra la Via Bruno Spinelli ed il Verde ad uso Pubblico.

VERIFICHE NORME PER LA TUTELA DEL CAVALLO

L'impianto è conforme alle "Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute" ed in particolare con il "Codice per la tutela e la gestione degli equini" ai punti:

- 1.4 impianti per la detenzione degli equini;
 - 1.4.1 requisiti essenziali per gli impianti di scuderizzazione permanenti;
- 1.7 recinzioni;
- 1.8 equini legati;
- 2.1 allevamento
- 2.2 aree di lavoro e di gara

EDIFICIO A

L'edificio è posto a ridosso della vicinale da Poggio alla Malva all'Arno, all'interno della particella n. 109. Il bosco al di là della vicinale con le fronde dei suoi alberi ombreggia e mitiga l'inserimento del piccolo volume costituito da un edificio a due falde, dove la falda di ingresso a valle è costituita da un'ampia tettoia di protezione dell'accesso ai box e necessaria alla cura dei cavalli, mentre la falda a monte è costituita dai 3 box per i cavalli, un box per la selleria e un box per immagazzinare una balla di fieno e la biada. I locali di stabulazione hanno una dimensione di 3,50x 3,50 ml con altezza da 3,70 ml a 2,83 ml, pavimento non sdruciolevole, a pendenza moderata e tale da consentire il



drenaggio e una facile pulizia delle superfici, dotato di griglia a terra per la raccolta dei liquami. I box sono aperti nella parte superiore per garantire l'aerazione. I locali contrassegnati con i numeri 1 e 2 sono quelli riservati all'attività di equitazione della struttura alberghiera "Hotel Villa La Malva" facente parte dell'Ippovia della Provincia di Prato, quale punto sosta, per i cavalli nel Comune di Carmignano, in attuazione della citata Convenzione.

La pavimentazione sarà in battuto di cemento spazzolato di tutto il basamento a terra dell'edificio e delle aree di stretta pertinenza. Le porte della scuderia sono in legno colore naturale. L'edificio sarà realizzato con pannelli divisorii con telaio in acciaio color verde RAL 6005, tavole di abete rosso colore naturale. La struttura in pilastri e travi sarà in acciaio tubolare verniciato color verde RAL 6005. La fondazione sarà costituita da una soletta in cls, rivestita nella parte superiore da una piattaforma pavimentata in legno di abete rosso. Il manto di copertura sarà realizzato con pannelli in fibrocemento color cotto.

EDIFICIO B

L'edificio è posto a ridosso della Vicinale da Poggio alla Malva all'Arno, all'interno della particella n. 98. Il bosco che arriva al di là della vicinale con le fronde dei suoi alberi ombreggia e mitiga l'inserimento del piccolo volume costituito da un edificio a due falde, dove la falda di ingresso a valle è costituita da una ampia tettoia di protezione dell'accesso ai box e necessaria alla cura dei cavalli, mentre la falda a monte è costituita dai 5 box per i cavalli, un box per la selleria e un box per immagazzinare una balla di fieno e la biada. I locali di stabulazione hanno una dimensione di 3,50 x 3,50 ml con altezza da 3,70 ml a 2,83 ml, con pavimento non sdruciolevole, a pendenza moderata e tale da consentire il drenaggio e una facile pulizia delle superfici, con griglia a terra per la raccolta dei liquami. I box sono aperti nella parte superiore per garantire l'aerazione.

La pavimentazione sarà in battuto di cemento spazzolato di tutto il basamento a terra dell'edificio e delle aree di stretta pertinenza. Le porte della scuderia sono in legno colore naturale. L'edificio sarà realizzato con pannelli divisorii con telaio in acciaio color verde RAL 6005, tavole di abete rosso colore naturale. La struttura in pilastri e travi sarà in acciaio tubolare verniciato color verde RAL 6005. La fondazione sarà costituita da una soletta in cls, rivestita nella parte superiore da una piattaforma pavimentata in legno di abete rosso. Il manto di copertura sarà realizzato con pannelli in fibrocemento color cotto.

ELABORATO TECNICO DI COPERTURA:

Vedi elaborato tecnico di copertura TAV 9 e modello allegato.



DISTANZA DAL FUSTO DEGLI ALBERI PRESENTI RISPETTO AI DUE EDIFICI:

A tavola n. 5 del progetto sono riportate le distanze analitiche dei fusti degli alberi presenti, in prossimità dei due edifici che risultano non inferiori a ml 3,11.

SISTEMAZIONI VIABILITA' E CAMMINAMENTI:

La viabilità interna all'area ed il corridoio viario sono realizzati in materiale inerte, riciclato 4/7 e rifinite con un manto superiore in stabilizzato senza delimitazioni in cordoli cementizi.

PARCHEGGIO

L'intervento prevede la realizzazione di una zona parcheggio privato di 291,35 mq.

Il parcheggio sarà realizzato con fondazione in riciclato 4/7 e finitura con stabilizzato senza delimitazione in cordoli cementizi, posto in prossimità dell'accesso da Via Bruno Spinelli.

AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

In conformità con la Convenzione sono destinate all'uso pubblico:

- Area delle superficie di 806,54 mq., accessibile dal corridoio centrale all'insediamento, nelle vicinanze dell'impianto sportivo comunale già sistemata a verde e mantenuto come tale a servizio del Campo Sportivo;
- Area, della superficie di 1.001,80 mq., accessibile dalla interpoderale, da sistemarsi a verde privato ad uso pubblico, con la realizzazione di una piazzola di nuova realizzazione di forma irregolare, centrale, costituita da fondazione in riciclato 4/7, e manto di finitura con stabilizzato di cava, dove saranno posizionate 6 panchine in alluminio verniciate a caldo color verde inglese, con inserimento di illuminazione con 8 pali di altezza 3,00 ml, con lampioni tipo modello HEDO, bordature con lama in corten a delimitare la piazzola dal verde; sarà prevista la messa a dimora di: n. 5 aceri campestri circonferenza 16/18 cm, con n. 3 tutori per pianta; n. 19 cipressi altezza 1,80 ml a contornare l'intera area, con 3 tutori per pianta; sarà realizzato un impianto di irrigazione goccia a goccia come riportato in tavola 6, alimentato dal pozzo esistente (vedi TAV. tav 6);
- Interpoderale dalla Via Bruno Spinelli al verde privato ad uso pubblico da realizzare la fondazione stradale con materiale riciclato 4/7 e finitura con stabilizzato di cava.

Sia il verde pubblico che l'interpoderale dovranno essere mantenuti dal Sig. Gabriele Nepi come previsto dalla Convenzione fra il Comune di Carmignano e lo stesso Sig. Gabriele Nepi, Rep. 9949 Racc. 6618 del 16.09.2019 Not. Cerbioni in Lastra a Signa, reg.ta a Firenze il 24.09.2019 al n. 12311 serie 1T.



SISTEMAZIONI ESTERNE FINITURE:

- Staccionate di delimitazione aree di lavoro per i cavalli, in legno naturale verniciato con impregnanti da esterni, altezza 1,50 ml.

La viabilità interna all'area, il corridoio viario e gli spazi di manovra e di servizio dei parcheggi saranno realizzati, senza delimitazioni, con riciclato 4/7e stabilizzato di cava quale manto di finitura.

DELIMITAZIONI DELLE ATTIVITA'

Le aree attrezzate per lo svolgimento delle attività equestri sono delimitate da palizzate in legno naturale verniciato con impregnante per esterni, altezza 1,50 ml.

VALUTAZIONE DELLA QUALITA' E DEL VALORE DEGLI INTERVENTI PRIVATI AD USO PUBBLICO:

Si allegano al progetto:

Analisi dei Prezzi;

Computo metrico estimativo;

Giustifiche offerte;

Incidenza manodopera;

al fine di valutare la qualità e il costo rispetto ai prezzi regionali delle opere private ad uso pubblico previste nel progetto.

DATI URBANISTICI

L'intervento si pone in attuazione della Convenzione Rep. 9949 Racc. 6618 del 16.09.2019 Not. Cerbioni in Lastra a Signa, registrata a Firenze il 24.09.2019 al n. 12311 serie 1T, nel merito della fattibilità urbanistica si richiama i punti 1, 2 e 3 della premessa:

“Art. 32:8 -PU7 – Polo Sportivo Poggio Alla Malva

1. Area parzialmente eliminata dal presente Regolamento Urbanistico in ragione della compatibilità delle previsioni del Piano Strutturale con le disposizioni della LRT 21/2022. Vengono confermate le aree destinate a verde pubblico con le specifiche di cui al successivo comma 2.
2. Vp2- in quanto ricadente in zona classificata a pericolosità idraulica molto elevata (classe I.4), dove sono consentiti unicamente interventi di sistemazione a verde.
3. L'area ricade all'interno dell'ANPIL di Artimino per la quale valgono le indicazioni dello specifico Regolamento d'uso”.



Ai sensi del comma 7 dell'art. 28.7 delle NTA del sopra citato RUC per le aree VP (verde Pubblico), VA (Verde attrezzato), VS (Aree verde per lo sport) L'Amministrazione Comunale potrà consentire il cambio di destinazione dall'una all'altra articolazione senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico.

VERIFICA LEGGE 13/89:

L'intervento risulta conforme alla normativa vigente in materia come dimostrato nella Tav. 9 che dimostra il livello di accessibilità degli spazi esterni comuni, dei percorsi esterni e dei parcheggi esterni, dei luoghi di fruizione dell'attività ippica oltre che di un servizio accessibile per ogni edificio costruito.

RISPONDENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intervento in oggetto è soggetto alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 ed in particolare alle norme tecniche di cui al D.M. 236/89.

L'intervento medesimo risulta conforme alle norme sopra richiamate come illustrato negli elaborati grafici riportati nella specifica tavola di progetto e nella presente relazione. Requisiti richiesti per gli spazi esterni: la norma richiede il requisito dell'accessibilità (art. 3.2).

Le parti esterne sono costituite dai percorsi di accesso dalla pubblica via, dal parcheggio verso il resede di pertinenza degli edifici da realizzarsi in conformità con il punto 8.2.1.

Si tratta di percorsi a quota e complanari preesistenti, a cui il progetto si adatta, prevedendo solo alcune porzioni rialzate di camminamenti a livello del piano terra e del giardino, per adattarsi alla normale morfologia del terreno. In presenza di tali modesti dislivelli di piano non si prevede di installare servoscala o meccanismi simili. Tali percorsi hanno caratteristiche conformi all'art. 4.2.1 e 4.2.2. Il parcheggio ha uno stallo delle dimensioni al punto 4.1.14. (con le specifiche del punto 8.2.3). L'insediamento sarà dotato di segnaletica di cui al punto 4.3.

RISPONDENZA ALLE NORME REGIONALI SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Con riferimento alle disposizioni del Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 41/2009 ("Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n. 1 in materia di barriere architettoniche"), la verifica viene condotta per tutte le prescrizioni che risultano più restrittive rispetto alla norma nazionale in precedenza trattata. La rispondenza del progetto al richiamato Regolamento Regionale è dimostrata nel prosieguo della presente nota con specifico riferimento alle prescrizioni applicabili e limitatamente



alla parte oggetto dell'intervento (art. 2 lett. b). 6. Disposizioni in materia di mobilità urbana (capo II). L'intervento per la sua natura di utilità pubblica è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 5..

I percorsi esterni hanno larghezza superiore a 1,50 ml con le caratteristiche previste dal suddetto art. 5.

Le pavimentazioni esterne, previste in materiale arido saranno rifinite con materiale stabilizzato tale da non essere di impedimento al passaggio di persone con impedita o ridotta capacità motoria e sensoriale (vedi TAV 9).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il sottoscritto Geometra Alberto Castelli, con studio in Calenzano, Via Giuseppe Giusti n. 92/b, in qualità di progettista

DICHIARA

Che il progetto sopra indicato è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del DPR 380 smi, al D.M. 14.06.1989 n. 236 ed al DPGR 41/R09, come specificato nella soprastante relazione e nella Tav. 09 di progetto.

Geometra Alberto Castelli

PERICOLOSITA' IDRAULICA:

PIT – D.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007

Verifica dell'ambito fluviale A1 definito di: protezione assoluta del corso d'acqua. Il fiume Arno scorre a circa 40 ml dall'area in oggetto e, quindi, l'intervento non è soggetto a normative e/o vincoli relativi agli ambiti fluviali A1 di applicazione della ex 230/94. Ad oltre 80 m dalla zona di edificazione dei due piccoli volumi, scorre un fosso campestre, come indicato nella cartografica della Regione Toscana. Tale fosso, che in parte risulta tombato, è un affluente di destra del Fiume Arno. Il Geologo, in relazione geologica, ci segnala che in occasione di eventi di precipitazione particolarmente intensi, che potrebbero causare l'innalzamento del livello sia del Fiume Arno, sia del fosso, le portelle, che sono presenti al raccordo tra il reticolo minore e l'Arno, devono entrare in funzione in modo da impedire il ritorno dell'acqua lungo il fosso stesso. Inoltre, il Geologo precisa che l'Arno riceve l'acqua dei due fossi campestri laterali al lotto (uno a Nord Est e l'altro a Sud Ovest), su cui nel nostro progetto andremo a recapitare le acque pluviali provenienti dalla copertura dei due piccoli fabbricati. L'indicazione del Geologo è volta ad evitare importanti



allagamenti le Autorità Competenti devono attivarsi per la manutenzione delle opere idrauliche esistenti, in modo che funzionino in modo corretto durante gli eventi piovosi più critici, senza la necessità di aggiungere ulteriori sistemi di difesa.

D.P.C.M. 5/11/1999:

In riferimento a quanto previsto dalla Norma 5 del D.P.C.M. 5/11/99 (Aree di pertinenza) e Norma 6 (Carta guida delle aree allagate) dallo stralcio 38 scala 1:25000 risulta che il lotto in questione non ricade nel perimetro delle aree individuate dalle singole cartografie.

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE:

La consultazione delle cartografie tematiche di corredo agli studi geologici di supporto al R.U. del Comune di Carmignano (Tav SG08 pericolosità idraulica scala 1:10000) hanno permesso di rilevare che il lotto in esame cade in parte in I1 (bassa) ed in parte in I4 (molto elevata).

VERIFICA AI SENSI DEL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI PGRA

Il terreno oggetto di intervento cade in parte in P1(BASSA), una striscia in pericolosità P2 ed in parte in P3 (elevata). La posizione dei due piccoli fabbricati ricade fra la pericolosità P1 e la pericolosità P2.

La carta dei battenti dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale indica la presenza di battenti di transito per i lotti in oggetto, per cui i vani di progetto avranno il piano di calpestio rialzato di almeno 30 cm con la garanzia della compensazione dei volumi d'acqua sottratto al battente con il rialzamento senza trasparenza, tramite la progettazione di adeguata vasca di stoccaggio (vedi TAV 11).

Si precisa che per regolare l'uso dei terreni posti in pericolosità elevata, si è previsto l'interramento di un cavidotto diametro 125 mm con pozzetti di derivazione, dall'incrocio fra la Via Bruno Spinelli e la Strada Vicinale da Poggio alla Malva all'Arno fino al quadro elettrico del campo sportivo comunale. Sarà poi l'Amministrazione Comunale a posizionare un pannello informativo con schermo digitale che fornisca informazioni aggiornate sullo stato di allerta, istruzioni in caso di emergenza e aggiornamenti sulla situazione (vedi posizionamento in TAV 3).

VERIFICA REQUISITI IGIENICO SANITARI:

Per quanto attiene gli aspetti di carattere igienico-sanitario non sono da segnalare particolarità di rilievo. Si allega Certificazione igienico sanitaria sottoscritta.



PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:

In ottemperanza al DPCM ed in riferimento al Titolo II aree a pericolosità Idrogeologica Cap. II pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana art. 9 elaborati del PAI, si è verificato che l'area in esame non cade all'interno del perimetro di aree classificate a pericolosità geomorfologica. Dalla consultazione della cartografia di corredo al Regolamento Urbanistico (Carta della pericolosità geomorfologica TAV SG 07 scala 1:10.000) si è osservato che il terreno in oggetto cade all'interno del perimetro della classe G1 – pericolosità bassa. (vedi relazione geologica).

VERIFICA AREE PERMEABILI ART. 61NTA e DPGR 2R/07:

In relazione alle prescrizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, il progetto (vedi tav. 10) prevede il mantenimento di aree permeabili in misura superiore a quella minima prescritta dal Regolamento 2R/07 art. 16

VERIFICA AREA DI PARCHEGGIO:

La dotazione di parcheggi risulta superare le quantità derivanti dai disposti di cui alla L. 122/89 smi pari a 1mq/10cm come verificato nella tav. n. 10.

SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE:

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue si rimanda alla Tav. 5.

Le acque reflue provenienti dall'impianto sono di tipo civile, come da allegata Dichiarazione, e considerando che il recapito finale avviene in corpo idrico superficiale fuori dalla fognatura pubblica, si allega alla presente la richiesta di Autorizzazione di cui al Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche (o ad esse assimilate) recapitanti al di fuori della pubblica fognatura (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. – L. R. 20 del 31.05.2006 – D.P.G.R. 46/R del 08/09/2008).

Si precisa che le fosse che si intende adottare per i residui animali, sono del tipo a tenuta da 8 mc per ciascuna delle due stalle e per lo smaltimento di tali sottoprodotti animali sarà incaricata Ditta specializzata che periodicamente preleverà i sottoprodotti all'interno delle fosse e provvederà al loro smaltimento in conformità con la normativa vigente (RD 125/1934 e Reg. CE 1069/2009).

Si allega dichiarazione della proprietà.



Per quanto sopra esposto nei fossati a cielo aperto che peraltro raggiungono a valle il fiume Arno verranno solo conferite le acque meteoriche, realizzando una rete di tubazioni in PVC e pozzetti in cls dal piede dei fabbricati fino ai fossati stessi.

NORMATIVA IMPIANTI: D.M. 37/08 e D. Lgs 28/11:

In ottemperanze con la disciplina di settore il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione e dell'impianto fotovoltaico integrato, posto sulla copertura dell'Edificio A verranno consegnati all'atto del rilascio del permesso di costruire. Si precisa che per l'illuminazione interna alle stalle e per la dotazione di impianto elettrico necessaria alle attività equine non verrà consegnato un progetto di impianto elettrico perché la potenza impegnata sarà inferiore ai 6 Kw.

Considerato che l'intervento non è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento non si procede alla redazione della Relazione ex L. 10/91 smi.

SOTTOSERVIZI:

I sottoservizi di urbanizzazione primaria necessari al polo ippico sono:

Energia Elettrica

È stato ed ottenuto richiesto allacciamento a Enel e quindi l'area risulta già dotata di utenza ENEL

Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico del complesso sarà garantito dall'allaccio alla conduttura acquedottistica pubblica (PUBLIACQUA) che risulta già presente ai limiti dell'impianto e da un pozzo artesiano presente all'interno della proprietà.

DISCIPLINA TERRE E ROCCE DA SCAVO D.Lgs 152/06 e D.Lgs 4/08

Il riporto di terreno, necessario per creare il piano di posa degli edifici, sarà realizzato con il materiale proveniente dalla piccola vasca di compensazione idraulica. Pertanto fra sterro e riporto si otterrà una compensazione, tale da non essere necessario conferire terre o rocce da scavo in pubblica discarica.

DISTANZE DAI CONFINI:

Gli edifici sono posizionati ad una distanza uguale o superiore a 5 ml dai confini vedi tav. n. 3.

RIFERIMENTO NORMATIVO PER STRADA VICINALE DA POGGIO ALLA MALVA ALL'ARNO:

Le vicinali sono strade di proprietà privata, costituite con apporti di terreno dei proprietari frontisti (cfr Cass. 3130/213). La sede stradale è sempre privata, ciò che può cambiare è l'uso pubblico o



privato che viene fatto della strada. Pertanto le distanze dei confini nel progetto sono verificate dal centro strada rispetto alla Vicinale da Poggio alla Malva all'Arno.

Le strade vicinali, sono citate solamente dall'art. 2, 6° comma, lett.D) ultimo periodo d.lgs. n. 285/1992 il quale prevede che "le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali" oltre che dall'art. 3 c.52 il quale dà la seguente definizione "Strada vicinale (o Poderale o di Bonifica): strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico".

Si precisa inoltre a seguito dell'osservazione n. 253 U, protocollo 18392, ambito mobilità, per oggetto: inserimento negli elaborati grafici il tracciato della Via Vicinale da Poggio alla Malva all'Arno e del Sentiero della resistenza da Via Buricchi, parzialmente accolta dal Consiglio Comunale del Comune di Carmignano è stata introdotta la seguente modifica del comma 2 dell'art. 29.2 della N.T.A. del regolamento urbanistico vigente "dovranno essere recuperati conservati e valorizzati mediante apposita segnaletica e apparati didattico informativi i tracciati storici anche se non evidenziati negli elaborati grafici di Piano e i percorsi interni alle aree dei Parchi Tematici (PT) evidenziati nelle Tavole "Le vie dell'acqua" in scala 1:10000".

ART. 52 DEL DPR N. 753/1980 DISTANZE DALLA SEDE FERROVIARIA DI RECINZIONI E PIANTUMAZIONI:

Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50.

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di una altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due.

Nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato (vedi TAV. 3).

DISTANZE DAL FILO STRADALE (STRADE VICINALI E/O COMUNALI):

Ai sensi del comma 3, art. 24 NTA del Regolamento Urbanistico Vigente "dovranno essere rispettate le prescrizioni e le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada". Nel decreto legislativo n. 285/1992, 28 (Art 18 CdS) fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati al comma 2 dice: "Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze



minime confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.” Si precisa che la vicinale e la interpoderale rientrano nella tipologia E Strade urbane di quartiere e/o nella tipologia F Strade locali.

SERVITU' DI PASSO SU STRADA INTERPODERALE:

Il Signor Nepi Gabriele ha acquistato i terreni oggetto del presente intervento, con atto ai rogiti Del Notaio Giovanni Cerbioni, con studio in Lastra a Signa, repertorio n. 9948, registrato a Firenze il 24/09/2019, al n. 12299 Serie 1T. Nell'atto di compravendita il Signor Nepi, ha comprato dai Signori Peruzzi Stefano e Peruzzi Riccardo anche le seguenti servitù di cui all'Articolo 3, comma 2: “ Le parti, anche reciprocamente, danno e prendono atto che i terreni in oggetto sono attraversati da stradelle poderali per l'accesso ai terreni circostanti ed al campo sportivo”. Per garantire il passaggio pubblico, per avere accesso al verde sportivo privato ad uso pubblico, l'Amministrazione Comunale, dovrà estendere l'uso pubblico sul tratto di interpoderale di proprietà di terzi passante sulla particella 97 del foglio di mappa n. 52. La proprietà della particella 97 è della Signora Romani Anna, residente a Carmignano, Via Fratelli Buricchi n. 33 (vedi visure catastali allegate) .

VERIFICA AREE PERMEABILI ART. 61 NTA e DPGR 2R/07

In relazione alle prescrizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, il progetto (vedi tav. 10) prevede il mantenimento di aree permeabili in misura superiore a quella minima prescritta dal Regolamento 2R/07 art. 16

INSERIMENTO A TAV. 3 DEL PROGETTO – CICLOVIA FIUME ARNO:

La Delibera numero 29/2023 del Comune di Carmignano riguarda l'approvazione del progetto definitivo e l'adozione di una variante urbanistica per la Ciclovia del Fiume Arno, nel tratto tra Signa e Montelupo Fiorentino, specificamente lo Stralcio 2. La variante è stata adottata a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/03/2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Non sono state presentate osservazioni entro i termini previsti, quindi la variante è diventata efficace.

In sintesi, la delibera riguarda la realizzazione di una pista ciclabile lungo l'Arno e la modifica del piano urbanistico per permettere tale progetto. Il progetto, per le aree oggetto di intervento, come ben verificabile a TAV. 3, non interessa le aree su cui verrà realizzata la ciclovia.



DPR 151/121 PREVENZIONE INCENDI:

I due depositi di fieno non ricadono nell'attività n. 36 perché in ciascuno dei due ci sarà la presenza di una sola balla di fieno, oltre ad ortaggi come carote fresche che non hanno carico di incendio. Si precisa che una balla di fieno tipo rotoballa pesa da 300 a 800 Kg. All'attività 36 il legislatore precisa che rientrano fra le attività soggette a Certificato di Prevenzione Incendi: "Depositi di legnami da costruzione e da lavorazione, di legna da ardere, di paglia, di fieno, di canne, di fascine, di carbone vegetale e minerale, di carbonella, di sughero e di altri prodotti affini con quantitativi in massa superiori a 50.000 kg....." quindi le quantità stipate, nel nostro caso sono di gran lunga inferiori, pertanto la nostra attività non è soggetta a tale atto autorizzativo.

Calenzano, 23/06/2025

Geometra Alberto Castelli