

COMUNE DI CARMIGNANO

REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO STRUTTURALE APPROVATO D.C.C. 40/2010

REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO D.C.C. 24/2015

I VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 41/2017

II VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 01/2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE NORMA

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione

Dott. Arch. Bianca Ballestrero

Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Arch. Gianluca Niccoli



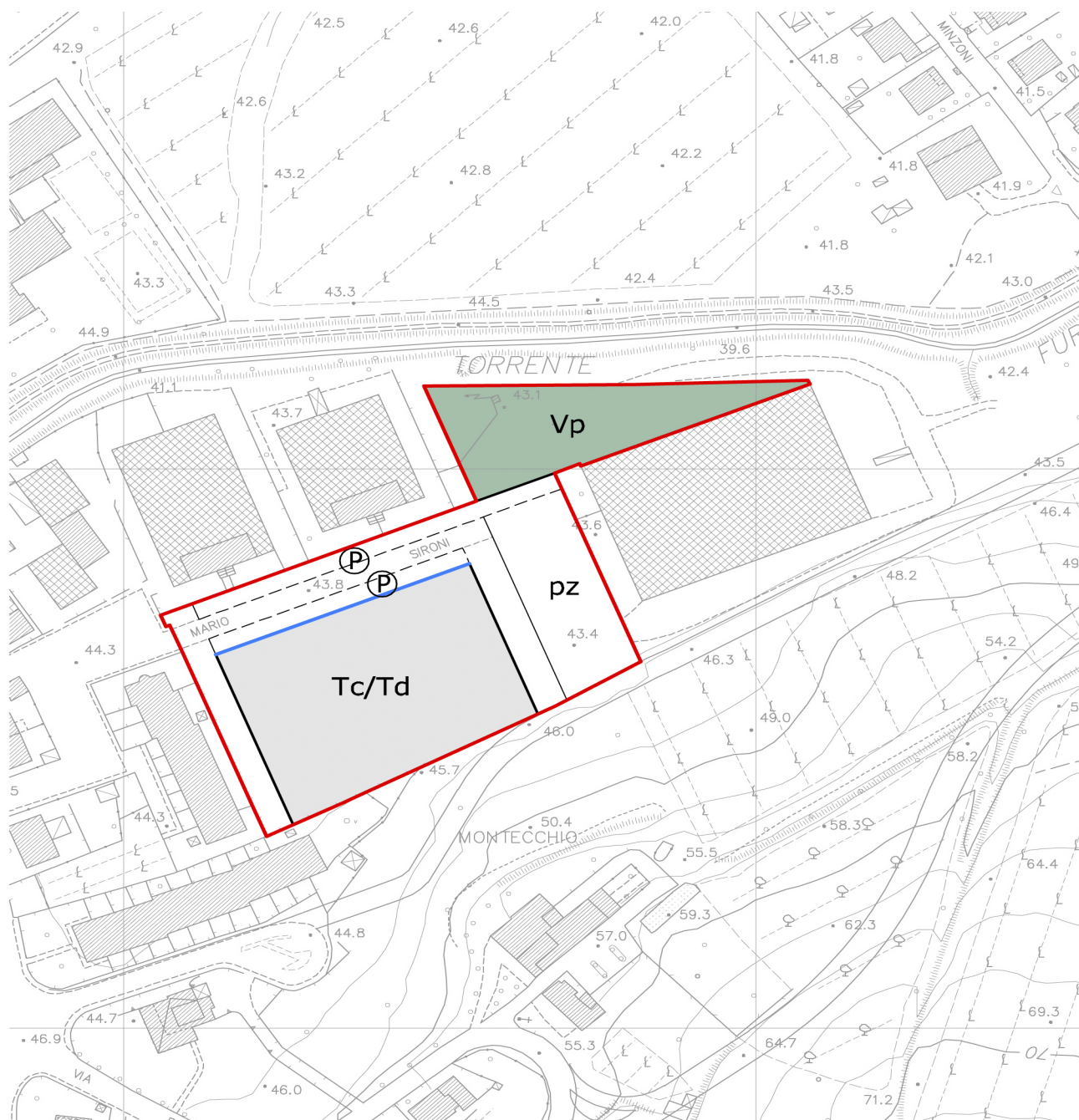
Gennaio 2021

INDICE

UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 1 (RIF. TAV. P04)	
RU 1 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA PISTOIESE	1
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 2 (RIF. TAV. P04)	
PU 3 PIAZZA MERCATO	4
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 3 (RIF. TAV. P02)	
RP 1 RIQUALIFICAZIONE AREA PRODUTTIVA BOCCA DI STELLA EST	7
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 4 (RIF. TAV. P04)	
ER 1 ESPANSIONE RESIDENZIALE VIA LAME	11
UTOE 2 - SCHEDA NORMA N° 5 (RIF. TAV. P13)	
RU 2 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA PETRARCA - EX FABBRICA PERUZZI	14
UTOE 2 - SCHEDA NORMA N° 6 (RIF. TAVV. P12 - P13)	
PT 1 PORTA TURISTICA COMEANA	17
UTOE 4 - SCHEDA NORMA N° 7 (RIF. TAV. P03)	
PU 8 LUOGO CENTRALE VANNUCCI - COLLE	20
UTOE 4 - SCHEDA NORMA N° 8 (RIF. TAV. P08)	
PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO	23
UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 9 (RIF. TAVV. P10 - P11)	
PU 11 LUOGO CENTRALE LA SERRA	26
UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 10 (RIF. TAV. P07)	
RU 5 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DEL GRANAIO	29
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 11 (RIF. TAVV. P01-P04)	
ER 2 ESPANSIONE RESIDENZIALE IL BOSCO	33

UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 1 (Rif. Tav. P04)

RU 1 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA PISTOIESE



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Centro fitness

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corredo stradale e Barriere verdi

- Verde Pubblico

- Verde Attrezzato

- Verde a giardino

- Area Sportiva Privata

- Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di riconversione di parte dell'appendice produttiva di Via Pistoiese mediante sostituzione dei fabbricati esistenti con edifici destinati ad attività commerciali, uffici e servizi.

L'intervento tiene conto della incompatibilità della destinazione produttiva rispetto al contesto circostante e alle previsioni di Piano (integrazione del polo scolastico) per la restante porzione dell'area produttiva.

Destinazioni d'uso

Commerciale (Tc)

Direzionale (Td)

Funzioni ammesse

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4), ad esclusione di: media distribuzione, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria ingrosso, depositi all'aperto.

Direzionale (Art. 4.4 comma 6 - Art. 4.5 comma 5) ad esclusione dei servizi per l'industria.

Servizi pubblici compatibili (Art. 4.5 comma 4).

Parametri urbanistici

St mq. 13.264

- SUL max mq. 2.800

- Sc max mq. 1.150

- H max ml. 9,50 (al netto del battente idraulico ed esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblici mq. 1.200

Vp mq. 2.500

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Tc/Td Edifici in linea allineati lungo la Via Sironi con arretramento minimo dalla sede stradale di m. 7,00 onde consentire la formazione di parcheggio a pettine e marciapiede.

Pz La piazza dovrà essere realizzata con pavimentazione drenante e non potrà ospitare strutture fisse.

Indirizzi progettuali

Raggiungimento della completa autonomia energetica mediante l'utilizzo di energie rinnovabili integrate all'architettura.

Utilizzo di tecniche di bio architettura.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.1: areale in cui non sussistono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfo-evolutivi.

Pericolosità idraulica

Classe I.4/I.3: area soggetta al transito delle acque di esondazione degli eventi di piena con un tempo di

ritorno trentennale (I.4) e duecentennale (I.3).

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/09 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.4

Nelle zone I.4 il progetto prevede verde pubblico e una piazza dove allo stato attuale è presente un piazzale asfaltato. Per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), poiché già collocati in aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite sistemi di autosicurezza di cui al punto 2 dell'Art. 44.4 delle N.T.A. nel rispetto delle seguenti condizioni: sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolosità per le persone ed i beni; sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità idraulica in altre aree.

Nel caso in cui la superficie di nuovi parcheggi superi i 500 mq gli stessi saranno da realizzare in condizioni di sicurezza idraulica mediante il rialzamento rispetto al battente idraulico duecentennale secondo quanto indicato all'art.44.4 comma 2.

In riferimento alla normativa del PAI la zona di intervento risulta all'interno della classe PI.2 e PI.3 (area a pericolosità media ed elevata) che nel primo caso non dà luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, mentre nel secondo caso si applica l'art.7 delle norme di attuazione del PAI. In particolare l'intervento proposto trova legittimazione al comma k) del suddetto Art. 7.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zone 6 e 7 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto, non collegata al depuratore pubblico, che sversa direttamente nel Torrente Furba.

Aria: emissioni climalteranti correlate ad un contesto urbanizzato.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica IV, all'interno di un contesto fortemente antropizzato ed in prossimità di direttrici di elevato transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo. Presenza di ricettori sensibili (Scuola Elementare di Seano).

Suolo: presenza di superfici già impermeabilizzate e di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: forte antropizzazione, basso livello di diversità biologica soprattutto lungo il Torrente Furba; assenza di emergenze vegetazionali.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi, riconducibili alle attività produttive preesistenti.

Territorio naturale: favorire nell'ambito delle trasformazioni opportune connessioni ecologiche con la fascia riparia del Torrente Furba. Dovrà inoltre essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

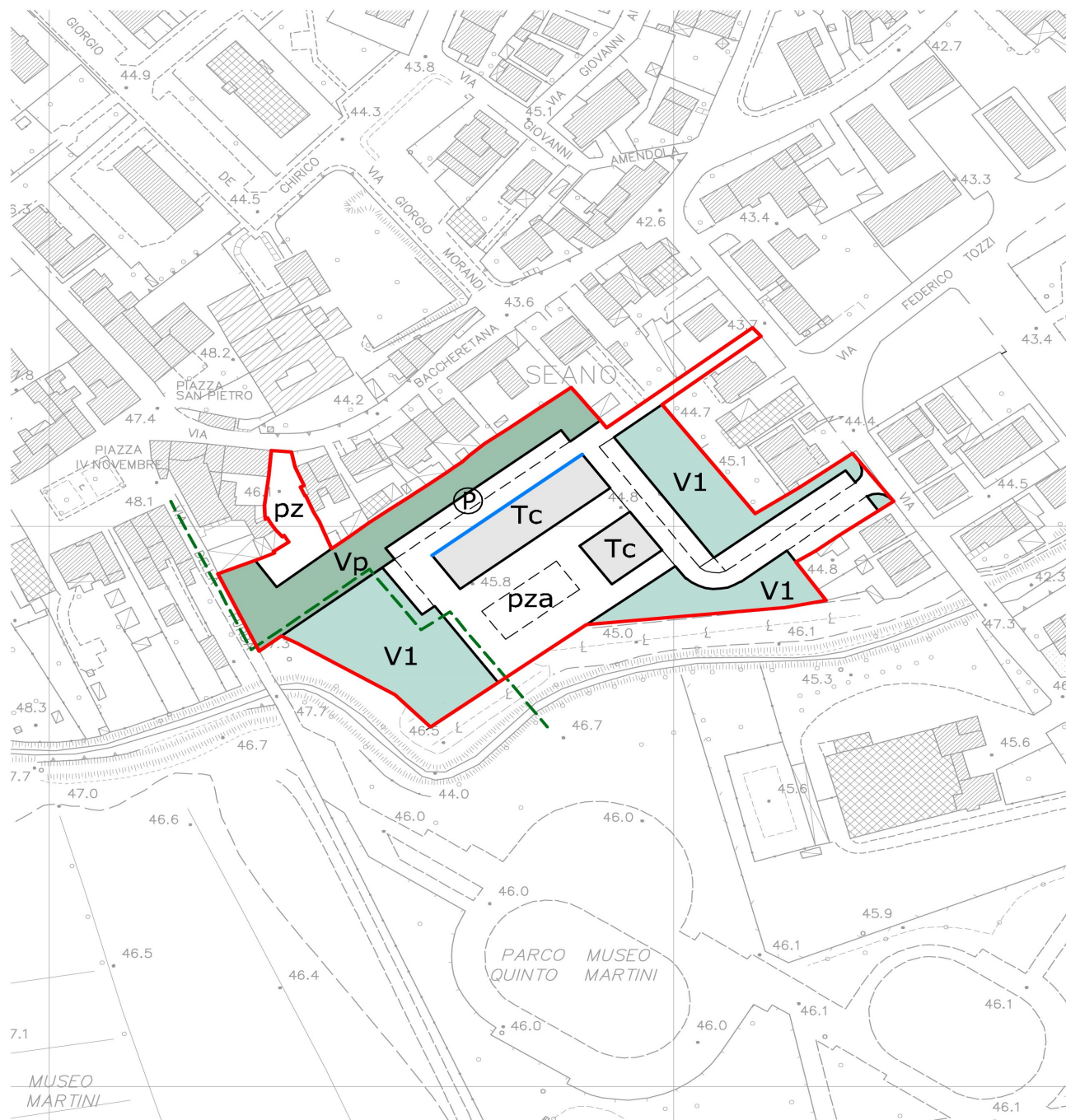
Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, ricettivo, commerciale, direzionale attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA; considerando la presenza di un ricettore sensibile sottoporre l'intervento alla preventiva valutazione di impatto acustico.

PU 3 PIAZZA MERCATO



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Centro fitness

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corrido stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di una Piazza Mercato per negozi, servizi di uso pubblico e commercio ambulante settimanale.

L'area, situata immediatamente alle spalle della Piazza IV Novembre (attuale centralità della frazione) e prospiciente il Parco Museo Quinto Martini, è servita dalla Via Pistoiese.

Destinazioni d'uso

Commerciale (Tc)

Funzioni ammesse

Commerciale (Art. 4.4 comma 4) ad esclusione di: media distribuzione, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria e ingrosso.

Servizi pubblici compatibili (Art. 4.5 comma 4) ad esclusione di servizi tecnologici e depositi.

Parametri urbanistici

St mq. 12.634

SUL max mq. 700

Sc max mq. 700

H max ml. 3,50 (al netto del battente idraulico ed esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblici mq. 300

Vp mq. 1.850

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Tc Negozi singoli con superficie di vendita non superiore a mq. 150. La disposizione degli edifici dovrà consentire attraversamento pedonale verso la piazza.

Pza Piazza alberata. Al suo interno posteggi ambulanti con frequenza settimanale e strutture removibili (dovranno esserne garantiti almeno n° 10).

P Sia i parcheggi pubblici che quelli privati (dimensionati in applicazione delle normative vigenti), dovranno essere ubicati dove previsto dalla presente Scheda Norma.

Indirizzi progettuali

Realizzazione degli edifici con strutture leggere in legno o metallo e utilizzando le tecnologie della bioarchitettura. Pannelli fotovoltaici integrati alla architettura.

Vp (Art. 28.7.1 comma 1) Verde alberato a costituire filtro tra i fabbricati lungo la Via Baccheretana e la Piazza.

V1 (Art. 28.6.1 comma 1) Sistemazione a giardino con alberature scelte tra le essenze compatibili con il contesto paesistico. Recinzioni con siepi sempreverdi.

Collegamento con il Parco Museo: attraversamento del Torrente Furba con passerella in legno.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica Art. 11.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.1: areale in cui non sussistono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfo-evolutivi

Pericolosità idraulica

Classe I.4/I.3: area soggetta al transito delle acque di esondazione degli eventi di piena con un tempo di ritorno trentennale (I.4) e duecentennale (I.3).

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS mostrano ampiezze di picco comprese tra 2 e 3 e frequenze di picco comprese tra 2,5 e 5 Hz.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.4

Nelle zone I.4 il progetto prevede verde a giardino e una piazza che sono compatibili con le condizioni locali di pericolosità in quanto non potrà ospitare strutture fisse. Le nuove strutture edilizie dovranno essere messe in sicurezza rispetto al battente idraulico atteso per eventi con tempo di ritorno di 200 anni senza determinare un aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini mediante l'adozione delle misure di compensazione di cui al punto 3 dell'Art. 44.4 delle N.T.A.

In questo caso il battente idraulico da considerare è pari a 30 cm. più un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm.

Le superfici di nuova impermeabilizzazione, in mq, sono pari a 12.634 (St) - 5.733 mq di verde (Vp+V1) = 6.901 mq. Rispetto a questa superficie, considerando un'altezza di pioggia pari a 74 mm/mq e la variazione del coefficiente di deflusso che da area permeabile C=0,1 passa a area impermeabile C=1, il volume di acqua di precipitazione meteorica da gestire prima di mandarlo in fognatura è pari a $6.901 \times 0,074 \times 0,9 = 460$ mc.

Anche se in questa area non si forma un battente idraulico perché area di transito delle acque di esondazione del torrente Furba, ai fini del non aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini si dovrà compensare anche lo spostamento delle acque di transito dovuto all'ingombro dei rialzamenti degli edifici. Poiché questi ultimi occupano una superficie coperta massima di 700 mq il volume da compensare sarà dato dalla superficie dei rilevati per l'altezza d'acqua di transito: $700 \text{ mq} \times 0,3 \text{ m} = 210$ mc. Il volume di acqua da compensare, quindi, è quello relativo alle nuove superfici impermeabilizzate che nel caso siano realizzate al 100% producono 460 mc. oltre a quello dovuto all'ingombro dei nuovi edifici pari a 210 mc per un totale di 670 mc. Tale volume è ottenibile, ad esempio, ribassando di 25 cm rispetto all'attuale piano campagna un'area a verde pari a 2.680 mq. degli oltre 5.700 mq di verde.

Nel caso in cui si realizzino parcheggi a raso inferiori a 500 mq e/o i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime di legge per tali parcheggi non saranno da realizzare interventi di messa in sicurezza.

In riferimento alla normativa del PAI la zona di intervento risulta all'interno della classe PI.2 e PI.3 (area a

pericolosità media ed elevata) che nel primo caso non da luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, mentre nel secondo caso si applica l'art. 7 delle norme di attuazione del PAI. In particolare l'intervento proposto trova legittimazione al comma m) del suddetto art. 7.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zona 7 nella carta delle MOPS.

Condizioni e prescrizioni per il superamento delle problematiche idrogeologiche

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto recapitante al depuratore dell'ente gestore. Presenza di uno scolmatore per le eccedenze di portata non smaltibili in occasione degli eventi meteorici più intensi, recapitante nel Torrente Furba.

Aria: emissione climalteranti legate ad un contesto fortemente urbanizzato.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, in prossimità di un contesto fortemente antropizzato e di direttrici di elevato transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo. Presenza di ricettori sensibili (Scuole dell'Infanzia).

Suolo: modesta percentuale di superficie impermeabilizzata.

Territorio naturale: elevata antropizzazione, basso livello di diversità biologica; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad attività commerciali attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

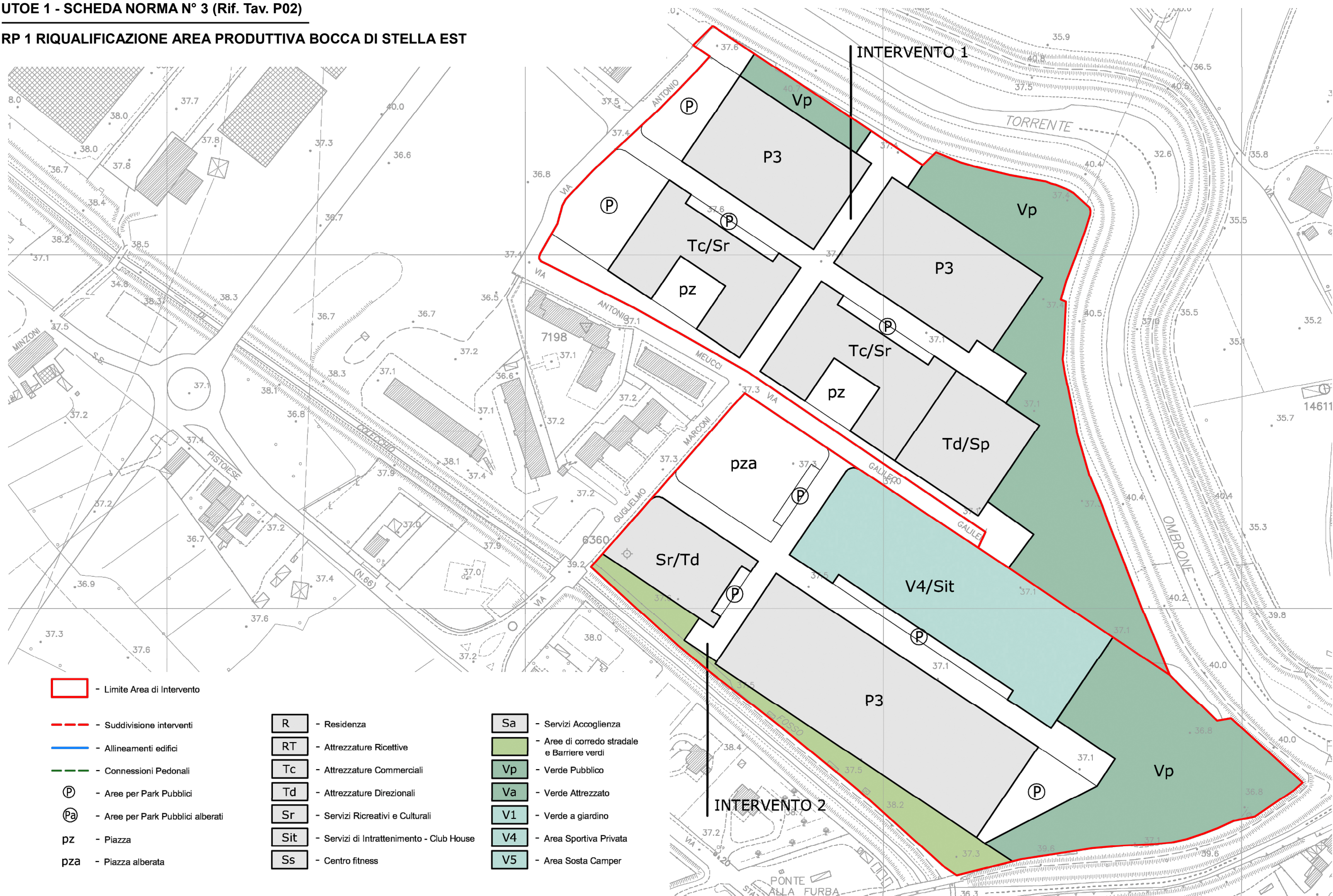
Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA; considerando la presenza di un ricettore sensibile sottoporre l'intervento alla preventiva valutazione di impatto acustico.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Territorio naturale: favorire nell'ambito delle trasformazioni opportune connessioni ecologiche con la fascia riparia del Torrente Furba. Dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, laddove presenti, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

RP 1 RIQUALIFICAZIONE AREA PRODUTTIVA BOCCA DI STELLA EST



Descrizione e obiettivi della trasformazione

Riqualificazione della parte più degradata dell'area produttiva di Bocca di Stella in applicazione degli indirizzi del P.S. ed in particolare:

- riduzione delle superfici coperte e incremento delle superfici permeabili;
- sostituzione (o parziale riconversione) dei fabbricati esistenti per attività commerciali, direzionali e di servizio compatibili con la adiacente area residenziale (PEEP);
- formazione di aree verdi lungo il corso dell'Ombrone;
- razionalizzazione della viabilità interna.

Vincoli

Assenti

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n° 2 Interventi.

Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art. 11).

L'A.C. potrà subordinare gli interventi alla formazione di un Piano Integrato di intervento per l'intera area (ex Art. 16 della L. 179/92).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.1: areale in cui non sussistono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfo-evolutivi

Pericolosità idraulica

Classe I.3: area soggetta all'accumulo delle acque di esondazione per eventi di piena con un tempo di ritorno duecentennale (I.3).

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS mostrano ampiezze di picco superiori a 5 e frequenze di picco comprese tra 1 e 2,5 Hz.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.4

Per gli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione, poiché già collocati all'interno di aree edificate la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite sistemi di autosicurezza di cui al punto 2 dell'Art. 44.4 delle N.T.A. nel rispetto delle seguenti condizioni: sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolosità per le persone ed i beni; sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità idraulica in altre aree.

Nel caso in cui la superficie di nuovi parcheggi superi i 500 mq gli stessi saranno da realizzare in condizioni di sicurezza idraulica mediante il rialzamento rispetto al battente idraulico duecentennale secondo quanto indicato all'art. 44.4 comma 2.

In riferimento alla normativa del PAI la zona di intervento risulta in gran parte all'interno della classe P.I.2 (area a pericolosità media) che non dà luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio. La restante parte ricade in classe P.3 (pericolosità elevata) dove si applica l'art. 7 delle norme di attuazione del PAI. In particolare l'intervento proposto trova legittimazione al comma k) del suddetto art. 7.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle NTA.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zone 4 e 5 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sovrasfruttamento della risorsa idrica sotterranea dovuta a numerose opere di approvvigionamento idrico autonomo soprattutto per uso produttivo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto, recapitante al pubblico depuratore. Presenza di numerosi scolmatori per le eccedenze di portata non smaltibili in occasione degli eventi meteorici più intensi.

Aria: emissioni climalteranti correlate ad un contesto urbanizzato.

Energia: presenza di fasce di attenzione (DPA) correlate a campi elettromagnetici riferibili alle linee AT prossime al comparto di intervento; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica IV, all'interno di un contesto fortemente antropizzato ed in prossimità delle principali direttrici di transito..

Suolo: presenza di superfici già impermeabilizzate e di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: forte antropizzazione, basso livello di diversità biologica soprattutto lungo il Torrente Ombrone Pistoiese ed il Torrente Furba; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Area non compatibile rispetto all'insediamento di attività idroesigenti. Valutare

il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso produttivo, ricettivo, commerciale, direzionale attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi, riconducibili alle attività produttive preesistenti.

Territorio naturale: favorire nell'ambito delle trasformazioni opportune connessioni ecologiche con la fascia riparia del Torrente Ombrone Pistoiese e del Torrente Furba. Dovrà inoltre essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

INTERVENTO 1 COMPARTO NORD

Descrizione

Conservazione di una zona produttiva, eventualmente in funzione di incubatore per nuove aziende artigianali servita da nuova strada interna.
Formazione di area commerciale, direzionale e servizi alla produzione lungo Via Galilei.
Realizzazione di fascia verde lungo l'Ombrone.

Destinazioni d'uso

Produttiva (**P3**)
Direzionali (**Td**)
Servizi per l'industria (**Sp**)
Commerciale (**Tc**)
Servizi di uso pubblico (**Sr**)

Funzioni ammesse

Produttiva (Art. 4.4 comma 3; Art. 28.5).
Direzionale (Art. 4.4 comma 6; Art. 4.5 comma 6 ad esclusione di servizi sanitari e servizi tecnologici).
Commerciale (Art. 4.4 comma 4; Art. 4.5 comma 4 ad esclusione di servizi tecnologici).
Servizi per l'industria (Art. 28.8.1 comma 10, compresa foresteria).
Servizi uso pubblico (Art. 28.8.1 comma 4 - Circolo ricreativo, centri documentazione, biblioteca, Aterliers, Sale espositive).

Parametri urbanistici

St mq. 51.091
SUL max mq. 18.800 di cui:
- Produttivo (**P3**) mq. 10.800
- Attività commerciali e servizi di uso pubblico (**Tc/Sr**) mq. 5.000
- Servizi per l'industria e attività direzionali (**Sp/Td**) mq. 3.000
Sc max mq. 12.650 di cui:
- Produttivo (**P3**) mq. 9.000
- Attività commerciali e servizi di uso pubblico (**Tc/Sr**) mq. 3.000
- Servizi per l'industria e attività direzionali (**Sp/Td**) mq. 650
H max (al netto del battente idraulico ed esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):
- Produttivo (**P3**) ml. 7,00
- Attività commerciali e servizi di uso pubblico (**Tc/Sr**) ml. 6,50
- Servizi per l'industria e attività direzionali (**Sp/Td**) ml. 15,50

Park pubblici mq. 4.200
Verde pubblico (Vp) mq. 12.600

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

Ristrutturazione della viabilità interna come evidenziata dalla Scheda Norma: connessione diretta alle Vie Meucci e Marconi.
Allineamento degli edifici produttivi lungo la nuova viabilità interna.
Formazione di un'area verde continua lungo il corso dell'Ombrone.
Tutti gli edifici dovranno realizzare la piena autonomia energetica mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e

tecniche di bioarchitettura.

Indirizzi progettuali

Sistemazione degli edifici per attività commerciali e servizi in modo da formare piccoli spazi piazza lungo la Via Galilei.

INTERVENTO 2 COMPARTO SUD

Descrizione

Formazione di area verde continua (piazza alberata + verde sportivo privato) lungo Via Galilei a partire dall'area residenziale.

Area produttiva, eventualmente in funzione di incubatore per nuove aziende artigianali.

Servizi culturali/ricreativi (Sala Convegni, circolo culturale) - uffici - studi professionali

Destinazioni d'uso

Produttiva (**P3**)

Direzionali (**Td**)

Servizi ricreativi e culturali (**Sr**)

Verde sportivo privato (**V4**)

Servizi di intrattenimento (**Sin**)

Funzioni ammesse

Produttiva (Art. 4.4 comma 3; Art. 28.5)

Direzionale (Art. 4.4 comma 6; Art. 4.5 comma 6 ad esclusione di servizi sanitari e servizi tecnologici).

Servizi uso pubblico (Art. 28.8.1 comma 4)

Verde sportivo privato (Art. 28.6.1 comma 4)

Servizi di intrattenimento (Art. 28.8.1 comma 13)

Parametri urbanistici

St mq. 49.768

SUL max mq. 11.850 di cui:

- Produttivo (**P3**) mq. 10.000

- Impianti sportivi aperti + servizi e club house (**V4/Sit**) mq. 650

- Servizi ricreativi e culturali e attività direzionali (**Sr/Td**) mq. 850

Sc max mq. 10.000 di cui:

- Produttivo (**P3**) mq. 9.000

- Impianti sportivi aperti + servizi e club house (**V4/Sin**) mq. 450

- Servizi ricreativi e culturali e attività direzionali (**Sr/Td**) mq. 550

H max (al netto del battente idraulico ed esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):

- Produttivo (**P3**) ml. 7,00

- Impianti sportivi aperti + servizi e club house (**V4/Sin**) ml. 6,50

- Servizi ricreativi e culturali e attività direzionali (**Sr/Td**) m. 6,50

Park pubblici mq. 2.000

Verde pubblico (Vp) mq. 10.000

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

Ristrutturazione della viabilità interna come evidenziata dalla Scheda Norma: connessione diretta alle Vie Marconi e Galilei.

Allineamento degli edifici produttivi lungo la nuova viabilità interna.

Formazione di un'area verde continua lungo il corso dell'Ombro, del Furba e del Fosso Collecchio.

Tutti gli edifici dovranno realizzare la piena autonomia energetica mediante l'utilizzo di energie rinnovabili integrate all'architettura e tecniche di bioarchitettura.

UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 4 (Rif. Tav. P04)

ER 1 ESPANSIONE RESIDENZIALE VIA LAME



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

(P) - Aree per Park Pubblici

(Pa) - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di nuova edificazione per la realizzazione di un insediamento residenziale a chiusura del margine ovest dell'abitato urbano, direttamente servito dalla Via Baccheretana

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Funzioni ammesse

Esclusiva funzione residenziale abitativa (Art. 4.4 comma 2).

Parametri urbanistici

St mq. 7.330

SUL max mq. 1.450

Sc max mq. 800

H max ml. 6,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblico mq. 700

Vp mq. 1.200

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Accesso all'area dalla Via Baccheretana.

Dovrà essere realizzata una barriera verde lungo la via Baccheretana.

Realizzazione del tratto stradale fra la via San Giuseppe e l'intersezione tra via Giacomo Matteotti e Via Baccheretana.

Indirizzi progettuali

L'A.C. potrà richiedere che gli edifici vengano realizzati utilizzando le tecnologie della bioarchitettura con strutture in legno, produzione di energia da fonti rinnovabili almeno fino al 50% del fabbisogno.

Vp (Art. 28.7.1 comma 1)

L'area dovrà essere localizzata in fregio alla Via Baccheretana.

Raccordo con il sentiero lungo il Torrente Furba mediante percorso ciclopeditonale.

Modalità di attuazione

Piano di lottizzazione.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica Art. 11.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: area caratterizzata dalla presenza di un corpo detritico disposto su di un versante con pendenza inferiore al 25%.

Pericolosità idraulica

Classe I.2/I.3: limitatamente a una piccola porzione meridionale l'area è soggetta alla invasione delle acque di transito per piene con tempo di ritorno duecentennale (I.3) mentre il resto della zona di intervento potrebbe essere interessato dalle acque di esondazione con tempo di ritorno cinquecentennale (I.2).

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato

suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS mostrano ampiezze di picco comprese tra 2 e 5 e frequenze di picco comprese tra 2,5 e 7,5 Hz.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del corpo detritico superficiale in relazione alle modificazioni morfologiche indotte dal nuovo intervento.

Fattibilità idraulica F.3/F.2

Nel caso in cui nel ristretto areale soggetto al transito delle acque di esondazione per un tempo di ritorno duecentennale ricadano nuovi corpi di fabbrica gli stessi dovranno essere messi in sicurezza rispetto a un battente idraulico atteso pari a 30 cm. più un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm. senza determinare un aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini mediante l'adozione delle misure di compensazione di cui al punto 3 dell'Art. 44.4 delle N.T.A.

Nel caso in cui si realizzino parcheggi a raso inferiori a 500 mq e/o i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime di legge non per tali parcheggi non saranno da realizzare interventi di messa in sicurezza.

In riferimento alla normativa del PAI la zona di intervento risulta all'interno della classe P.I.1 (area a pericolosità moderata) che non dà luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zone 4 e 7 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto recapitante al depuratore dell'ente gestore.

Aria: emissione climalteranti legate ad un contesto fortemente urbanizzato.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, in prossimità di un contesto fortemente antropizzato e di direttrici di elevato transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: non si rilevano particolari criticità.

Territorio naturale: basso livello di diversità biologica soprattutto lungo il Torrente Furba; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati a civile abitazione attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Territorio naturale: favorire nell'ambito delle trasformazioni opportune connessioni ecologiche con la fascia riparia del Torrente Furba. Dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, laddove presenti, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

UTOE 2 - SCHEDA NORMA N° 5 (Rif. TAV. P13)

RU 2 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA PETRARCA - EX FABBRICA PERUZZI



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

COMUNE DI CARMIGNANO - REGOLAMENTO URBANISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMA

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di recupero e parziale sostituzione di fabbricati produttivi situati in situazione marginale e impropria per residenza, commercio, uffici e servizi con l'obiettivo di riqualificazione di un settore urbano residenziale anche attraverso la realizzazione di nuovi spazi e attrezzature di aggregazione.

L'area è servita dalla nuova viabilità di connessione del Viale Petrarca alla Via Etrusca.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Commerciale (Tc)

Direzionale (Td)

Servizi pubblici e privati (Sr - Ss)

Funzioni ammesse

Residenza.

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4) ad esclusione di: media distribuzione, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria e ingrosso.

Direzionale (Art. 4.4 comma 6 - Art. 4.5 comma 5) ad esclusione dei servizi per l'industria.

Servizi di uso pubblico e privati Art. 28.8.1 commi 4 e 5.

Artigianale di servizio Art. 4.4 comma 3 lettera b2).

Parametri urbanistici

St mq. 7.593

Nuova edificazione (R4/Tc)

SUL max mq. 835 di cui:

Sc max mq. 600

H max ml. 6,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Ristrutturazione edilizia (Tc/Td/Sr/Ss)

SUL max mq. 3.000 (di cui Tc mq. 2.000)

Sc max mq. 2.015

Park pubblici mq. 1.325

Vp mq. 1.200

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Vincoli

Assenti.

Prescrizioni

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

L'area ricade interamente nelle aree "A rischio archeologico" come indicate dalla "Carta Archeologica" della Provincia di Prato. Valgono le disposizioni dell'Art. 22 comma 4.

Tc/Td/Sr/Ss Attrezzature commerciali: negozi singoli ciascuno con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Per i servizi ricreativi-culturali sarà privilegiata la realizzazione di asilo nido e/o di attrezzature rivolte ai ragazzi.

Indirizzi progettuali

R4 Senza variazioni della SUL max indicata potrà essere recuperata la parte residenziale dell'edificio esistente.

Parcheggi privati: potranno essere realizzati in interrato.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in 2 UMI:

1. **UMI 1** comprendente l'area **R4** e l'intero piano primo dell'edificio produttivo esistente da destinare ad attrezzature commerciali (**Tc**), direzionali (**Td**) e servizi (**Sr - Ss**), artigianali di servizio;

2. **UMI 2** comprendente l'intero piano terra dell'edificio produttivo esistente da destinare ad attrezzature commerciali (**Tc**), direzionali (**Td**) e servizi (**Sr- Ss**), artigianali di servizio.

Nel caso di scansione temporale degli interventi l'attuazione della UMI 1 dovrà precedere l'attuazione della UMI 2, e di conseguenza la realizzazione delle aree a standard.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.1: areale in cui non sussistono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità idraulica

Classe I.1: areale non interessato dalle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS indicano una frequenza di picco variabile tra 7,5 e 10 hz ed un'ampiezza di picco compresa tra 2 e 3.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione.

Fattibilità idraulica F.1

Non ci sono particolari condizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zona 3 e 4 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto non collegata al depuratore pubblico, che sversa direttamente nel reticolo idrografico superficiale.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, all'interno di un contesto mediamente antropizzato ed in prossimità delle principali direttrici di transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo. Presenza di ricettori sensibili (Casa di Accoglienza Anziani Comeana).

Suolo: presenza di superfici già impermeabilizzate e di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: forte antropizzazione; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

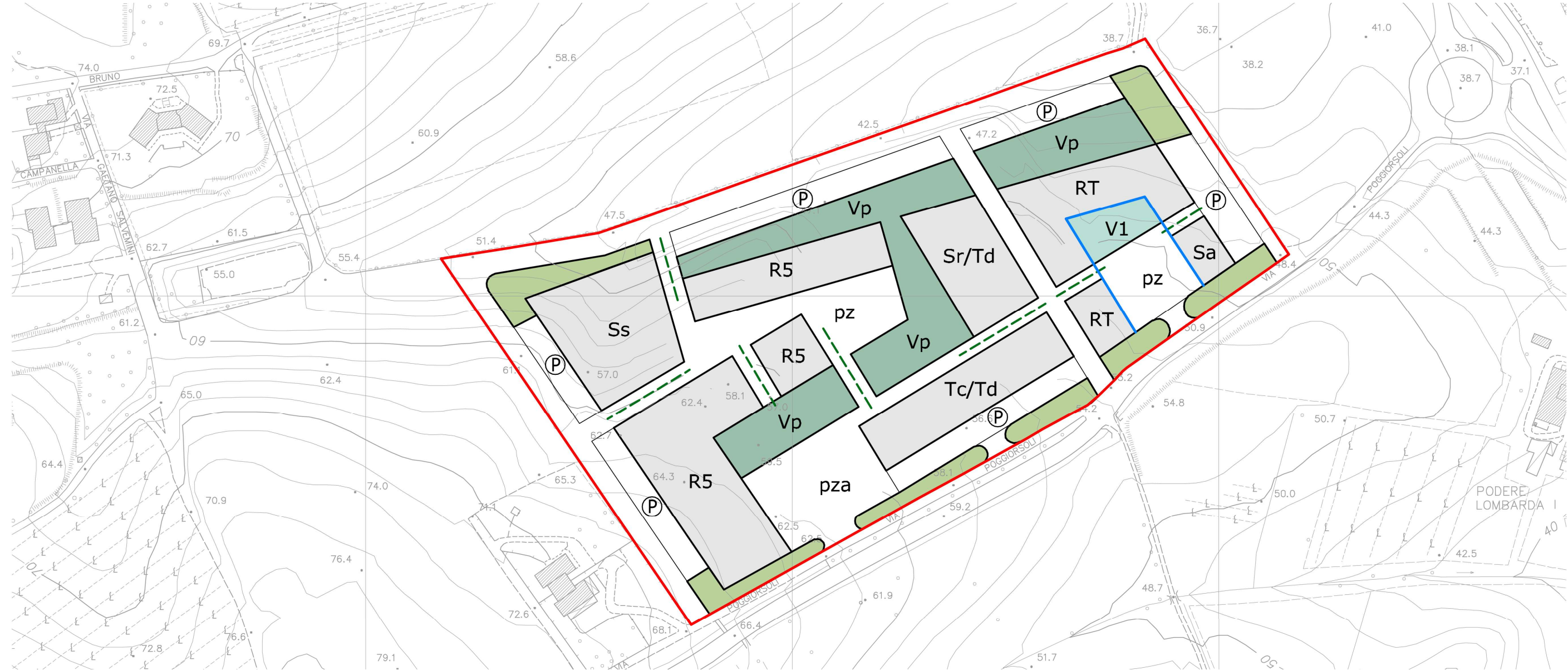
Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA; considerando la presenza di un ricettore sensibile (asilo nido) sottoporre l'intervento alla preventiva valutazione di impatto acustico.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi riconducibili alle attività produttive preesistenti.

PT 1 PORTA TURISTICA COMEANA



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di sostituzione e nuova edificazione per realizzazione di:

- attrezzature ricettive (max 100 posti letto) e servizi complementari;
- piazzale di sosta bus turistici, attrezzature di supporto;
- attrezzature di accoglienza e informazione turistica;
- attrezzature commerciali e di ristoro, direzionali di promozione del territorio;
- servizi sportivi;
- residenza.

Destinazioni d'uso

Ricettività (**RT**)

Servizi di accoglienza turistica (**Sa**)

Attività commerciali (**Tc**)

Attività direzionali (**Td**)

Servizi ricreativi e culturali (**Sr**)

Servizi sportivi (**Ss**)

Residenza (**R**)

Funzioni ammesse

Alberghi e/o residence (Art. 4.4 comma 5 - Art. 4.5 comma 5).

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4) ad esclusione di: media distribuzione, commercio atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, depositi all'aperto.

Servizi di accoglienza turistica (Art. 28.8.1).

Direzionali (Artt. 4.4 comma 4 e 4.5 comma 4) ad esclusione di servizi per l'industria.

Servizi ricreativi e culturali (Art. 28.8.1 comma 4).

Servizi sportivi (Art. 28.8.1 comma 5).

Residenziale (Art. 4.4 comma 2 lettere a1 e a3)

Parametri urbanistici

St mq. 54.045

SUL max mq. 16.100 di cui

- Ricettività (**RT**) mq. 3.500
- Servizi di accoglienza (**Sa**) mq. 450;
- attività commerciali – direzionali – servizi (**Tc/Td/Sr**) mq. 5.250;
- servizi sportivi (**Ss**) mq. 1.400;
- residenza (**R**) mq. 5.500.

Sc max mq. 9.800

H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):

- Ricettività (**RT**) ml. 9,50
- Servizi di accoglienza (**Sa**) ml. 9,50;
- attività commerciali – direzionali – servizi (**Tc/Td/Sr**) ml. 6,50;
- attività commerciali – direzionali (**Tc/Td**) ml. 6,50;
- servizi sportivi (**Ss**) ml. 8,00;
- residenza (**R**) ml. 9,50.

Park pubblici mq. 6.400

Verde pubblico (**Vp**) mq. 7.300

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Tc/Td Realizzazione di edifici con strutture leggere (legno - metallo). Produzione di energia da fonti rinnovabili almeno fino al 50% del fabbisogno.

R5 In sede di convenzione dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale la quota da destinare a sociale housing.

RT Capienza max: 100 posti letto.

Ss Realizzazione di palestra da cedere all'A. C.

Indirizzi progettuali

RT La sistemazione degli edifici dovrà dar luogo ad una piazza connessa pedonalmente al piazzale di sosta bus e alla piazza alberata (**pza**) sulla quale affacciano le residenze.

R5 Nella sistemazione degli edifici sarà privilegiata la formazione di fronti continui verso la piazza alberata (**pza**) e gli spazi interni.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art. 11)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.1: areale in cui non sussistono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi.

Pericolosità idraulica

Classe I.1/I.2: areale marginalmente interessato dalle acque di esondazione per un evento di piena cinquecentennale.

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS indicano una frequenza di picco variabile tra 5 e 7,5 hz ed un'ampiezza di picco compresa tra 3 e 5.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.2

Non ci sono particolari condizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'art.45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del

punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zona 3 e 4 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una inadeguata infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria sottodimensionata non collegata al depuratore pubblico, che sversa direttamente in acque superficiali.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica IV, all'interno di un contesto antropizzato ed in prossimità delle principali direttrici di transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: area parzialmente impermeabilizzata. Presenza di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: contesto antropizzato, assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni climalteranti riconducibili al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, ricettivo, commerciale, direzionale e di servizi mediante adeguamenti attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

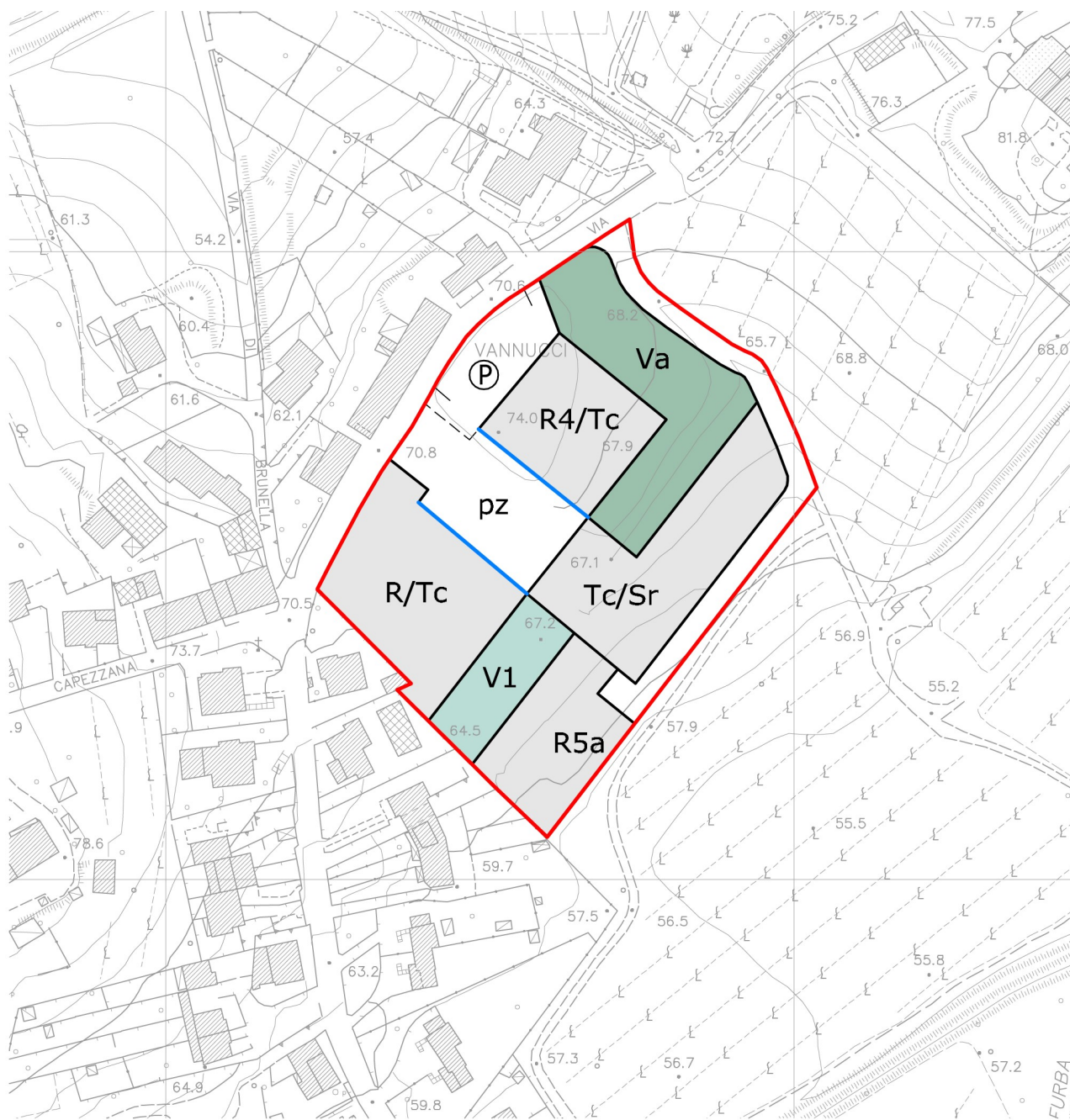
Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da

eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi riconducibili alle attività produttive preesistenti.

Territorio naturale: dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Centro fitness

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

- Verde Pubblico

- Verde Attrezzato

- Verde a giardino

- Area Sportiva Privata

- Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo con edifici per residenza, attrezzature commerciali, direzionali e servizi, con gli obiettivi di realizzazione di area di centralità e luogo di aggregazione per i nuclei residenziali di Vannucci e Colle e di raccordo al Parco della Furba.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)
Commerciale (Tc)
Servizi uso pubblico (Sr)

Funzioni ammesse

Residenziale (Art. 4.4 comma 2).
Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4): ad esclusione di media distribuzione, commercio atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, ingrosso, depositi all'aperto.
Servizi ricreativi e culturali (Art. 28.8.1 comma 4).

Parametri urbanistici

St mq. 16.793
SUL max mq. 3.000 di cui:
- Residenza (R4 e R5a) mq. 1.350
- Commerciale (Tc) mq. 1.300
- Servizi uso pubblico (Sr) mq. 350

Sc mq. 2.300 di cui:

R4/Tc mq. 500
R5a/Tc mq. 500
R5a mq. 500
Tc/Sr mq. 800

H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):

R4/Tc ml. 6,50
R5a/Tc ml. 6,50
R5a ml. 6,50
Tc/Sr m. 3,50

Park pubblici mq. 850

Va mq. 2.500

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

R4/Tc Edifici in linea eventualmente porticati disposti in modo da dar luogo ad una piazza pedonale. I negozi non dovranno avere superficie di vendita superiori a mq. 200.

V1 (Art. 28.6.1 comma 1) Non ammessa la realizzazione di piscine, orti e serre.

Indirizzi progettuali

Tc/Sr Saranno preferibilmente localizzate nell'area attrezzature di ristoro, circolo ricreativo, attrezzature di accoglienza, informazione e introduzione al Parco della Furba, realizzabili con strutture leggere in legno o metallo e tecniche di bioarchitettura.

Va (Art. 28.7.1 comma 2) E' consentita la realizzazione con strutture smontabili in legno di un chiosco per una SUL max di mq. 30 e H max m. 2,70. Realizzazione di connessione ciclopedonale al Parco della Furba.

I parcheggi privati potranno essere realizzati in interrato.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato lapideo con bassa propensione al dissesto (rocce lapidee stratificate con pendenza inferiore al 35%) con presenza di un accumulo detritico disposto su un versante con pendenza inferiore al 25%.

Pericolosità idraulica

Classe I.1: areale non soggetto alle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.2: zona stabile costituita da un substrato lapideo stratificato. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS, eseguite in aree limitrofe omogenee mostrano assenza di risonanza.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione.

Fattibilità idraulica F.2

Non ci sono condizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione già individuato come Zona 1 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: Presenza di una discreta infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto, non collegata al depuratore pubblico, recapitante in acque superficiali.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla possibile presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, all'interno di un contesto moderatamente antropizzato ed in prossimità della principale direttrice di transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: area parzialmente impermeabilizzata. Presenza di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: area moderatamente urbanizzata inserita in un contesto a vocazione agricola; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, ricettivo, commerciale e servizi pubblici, attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

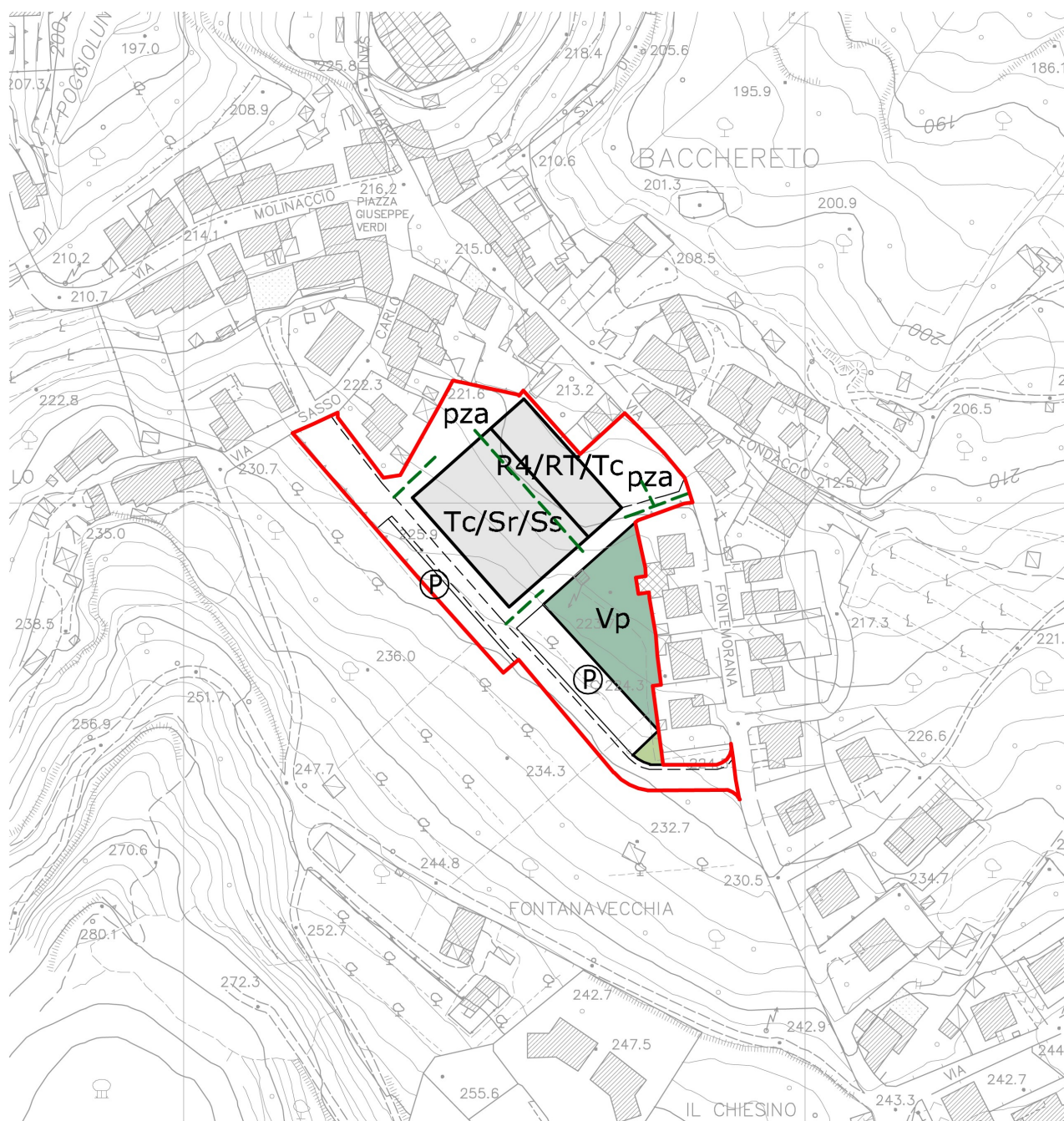
Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi riconducibili alle attività produttive preesistenti.

Territorio naturale: Dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, laddove presenti, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento

PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corredo stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento finalizzato alla realizzazione di un'area di centralità per la frazione di Bacchereto mediante sostituzione e/o recupero dei fabbricati produttivi esistenti con edifici per attività, commerciali comprese attrezzature di ristoro, servizi ricreativi, culturali e sportivi, residenza e ricettività. L'intervento tiene conto della necessità di prevedere una nuova viabilità di accesso all'area.

Destinazioni d'uso

Ricettività (RT)
Commerciale (Tc)
Servizi uso pubblico (Sr/Ss)
Residenza (R)

Funzioni ammesse

Alberghi e/o residence (Art. 4.4 comma 5 - Art. 4.5 comma 5)
Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4): ad esclusione di media distribuzione, commercio atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, depositi all'aperto.
Servizi ricreativi e culturali (Art. 28.8.1 comma 4).
Servizi sportivi (Art. 28.8.1 comma 5).
Residenza (Art. 4.4 comma 2 lettere a1 e a3).

Parametri urbanistici

St mq. 7.938
Per interventi di sostituzione SUL max complessiva non superiore a quella esistente legittimata che potrà essere articolata tra le seguenti destinazioni:
- Residenza (R4)
- Ricettività (RT) (max 60 posti letto)
Sc complessiva mq. 1.670
H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30) in caso di sostituzione:
R4/RT/Tc ml. 9,50
Sr/Ss ml. 7,50
Park pubblici mq. 950
Vp mq. 1.165
Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1. Accesso meccanizzato all'area mediante realizzazione di tirante tra Via Fontemorana e Via Sasso Carlo.
Le residenze non potranno avere SUL inferiore a mq. 50.

Indirizzi progettuali

In caso di sostituzione l'architettura e la disposizione degli edifici dovrà adeguarsi alla morfologia del terreno e privilegiare tecniche di bioarchitettura tendendo all'autosufficienza energetica mediante l'utilizzo di energie rinnovabili.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata
Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato lapideo con bassa propensione al dissesto.

Pericolosità idraulica

Classe I.1: areale non soggetto alle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.2: zona stabile costituita da un substrato lapideo coesivo. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS indicano una frequenza di picco compresa tra 0,5 e 1 hz ed un'ampiezza di picco compresa tra 3 e 5.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F.2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione.

Fattibilità idraulica F.1

Non ci sono condizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Fattibilità sismica F.2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione già individuato come Zona 2 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Scarso approvvigionamento idrico legato ad una rete acquedottistica inadeguata. Presenza di una rete fognaria di tipo misto, non collegata al depuratore pubblico, recapitante in acque superficiali.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, all'interno di un contesto antropizzato ed in prossimità della principale direttrice di transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: area parzialmente impermeabilizzata. Presenza di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: contesto mediamente antropizzato; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

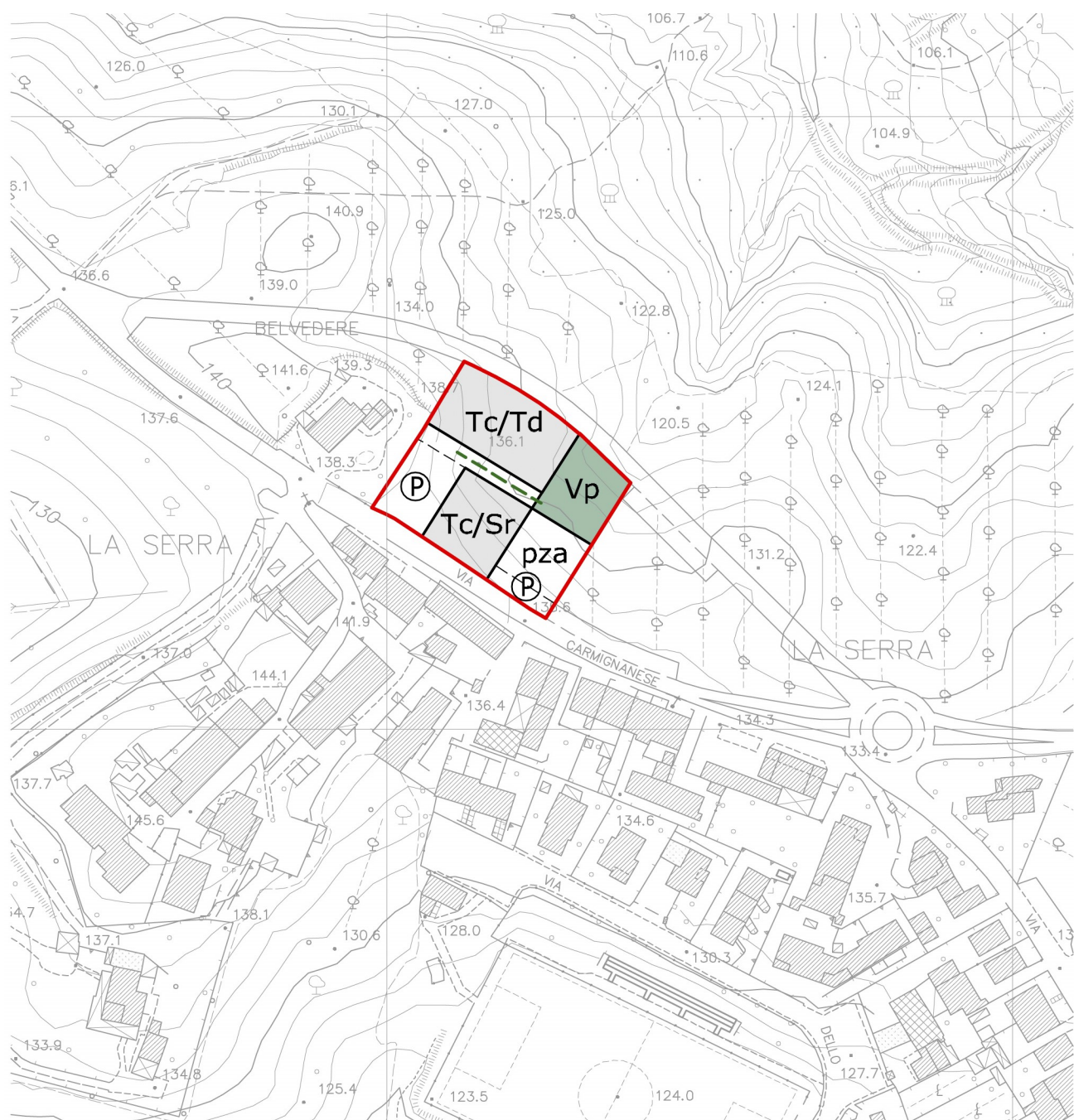
Aria: riduzione delle emissioni climalteranti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, commerciale e servizi mediante adeguamenti attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione, SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi riconducibili alle attività produttive preesistenti.

PU 11 LUOGO CENTRALE LA SERRA



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Centro fitness

Sa - Servizi Accoglienza

 - Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di nuova edificazione per la realizzazione di centralità urbana per il nucleo La Serra (attualmente privo di spazi di aggregazione e carente di attrezzature commerciali e servizi) attestato sulla Via Carmignanese alla quale la realizzazione del nuovo by-pass conferirà il ruolo di strada urbana.

Destinazioni d'uso

Commerciale (Tc)

Direzionale (Td)

Servizi uso pubblico (Sr)

Funzioni ammesse

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 4) ad esclusione di media distribuzione, commercio atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, depositi all'aperto e commercio all'ingrosso.

Direzionale (Art. 4.4 comma 6 - Art. 4.5 comma 5) ad esclusione dei servizi per l'industria.

Servizi culturali e ricreativi (Art. 28.8.1 comma 4).

Parametri urbanistici

St mq. 3.678

SUL max mq. 1.400

Sc max mq. 850

H max ml. 6,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblici mq. 600

Vp mq. 560

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

Indirizzi progettuali

Sistemazione degli edifici in modo da dar luogo ad una piazza aperta verso la Via Carmignanese.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato lapideo con bassa propensione al dissesto.

Pericolosità idraulica:

Classe I.1: areale non soggetto alle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.2: zona stabile costituita da un substrato lapideo stratificato. Le misure HVSR riportate nella carta delle MOPS mostrano assenza di risonanza.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2:

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione.

Fattibilità idraulica F.2

Non ci sono condizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma d) dell'Art. 45.6 delle N.T.A.

Fattibilità sismica F.2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti a livello esecutivo dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Scadente qualità della risorsa idrica superficiale. Presenza di una buona infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto, non collegata al depuratore pubblico, che sversa direttamente nel reticolo idrografico superficiale.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III, all'interno di un contesto mediamente antropizzato ed in prossimità di direttrici di elevato transito.

Suolo: non si rilevano particolari criticità.

Territorio naturale: area moderatamente urbanizzata inserita in un contesto a vocazione agricola; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizi attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

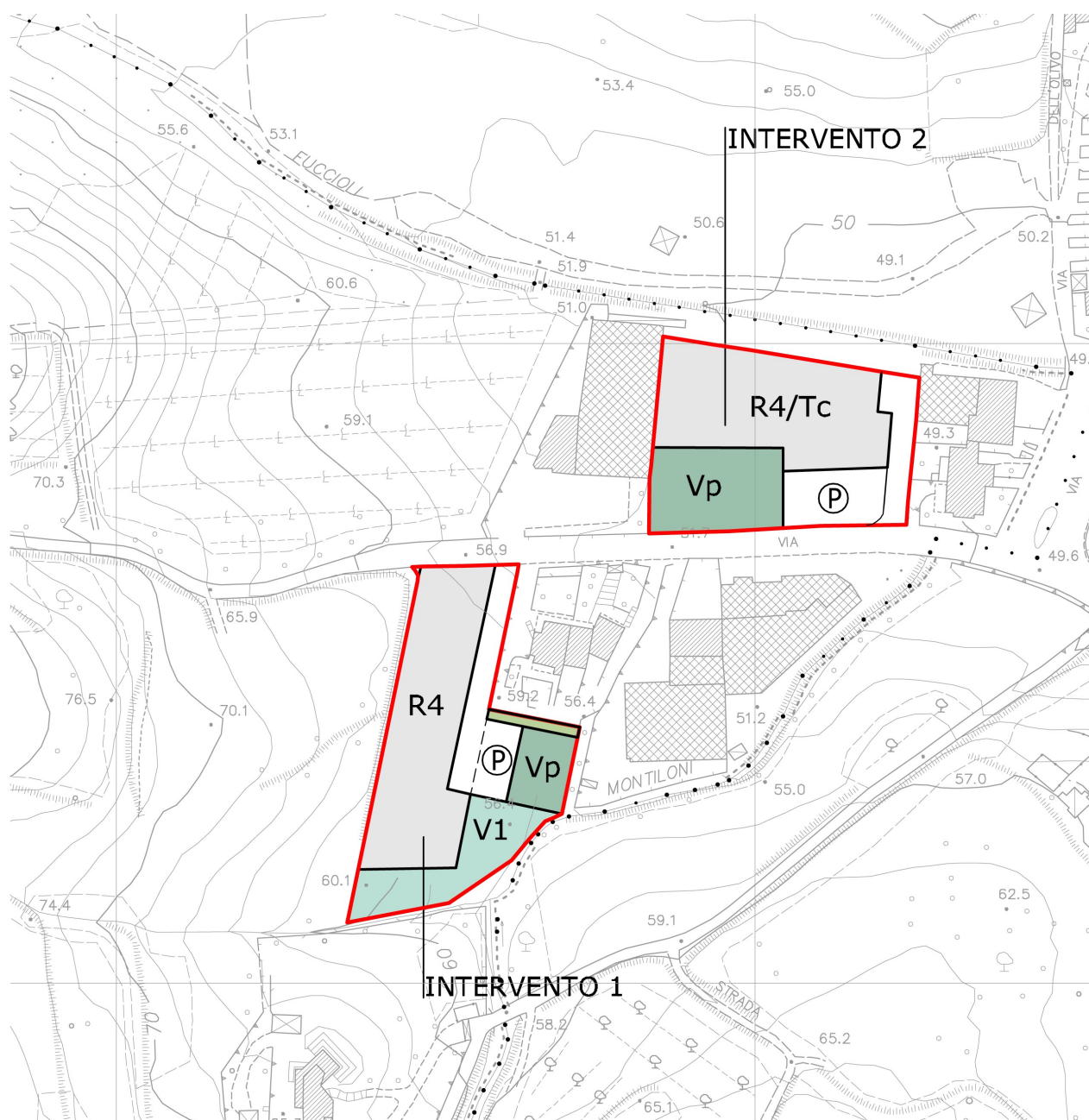
Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Territorio naturale: Dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree, con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

RU 5 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DEL GRANAIO



- Limite Area di Intervento

--- - Suddivisione interventi

--- - Allineamenti edifici

--- - Connessioni Pedonali

(P) - Aree per Park Pubblici

(Pa) - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Interventi di sostituzione di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale e servizi in sintonia con le previsioni urbanistiche del Comune di Poggio a Caiano per l'area ex produttiva limitrofa.

Vincoli

Assenti.

Modalità di attuazione

N° 2 Piani Attuativi di iniziativa privata.

Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art. 11)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato costituito da terreni sciolti disposto su un versante con pendenza inferiore al 25% e con presenza di un corpo detritico.

Pericolosità idraulica

Classe I.2/I.3: limitatamente a una piccola porzione verso il rio Montiloni l'area dell'intervento 1 è soggetta alla invasione delle acque di transito per piene con tempo di ritorno duecentennale (I.3) mentre una piccola porzione ricade in classe I.2. Per gli altri interventi si ricade in aree non soggette alle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.3: substrato degli interventi 1 e 2 suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per la possibile esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido.

La misura HVSR riportata nella carta delle MOPS mostra ampiezze di picco comprese tra 3 e 5 e frequenze di picco comprese tra 7,5 e 10 hz.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F.2

L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.3/F.2

Per l'intervento 1, gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), poiché già collocati in aree edificate, sono classificabili in fattibilità 3. In questo caso la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, può essere conseguita rispetto al battente idraulico atteso (nel caso di ricostruzione di nuovi edifici) e/o mediante sistemi di autosicurezza (nel caso in cui si ristrutturano l'esistente).

Nel primo caso il battente idraulico da considerare è pari a 30 cm. più un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm. senza determinare un aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini mediante misure di compensazione.

Nel secondo caso possono essere adottate soluzioni alternative quali l'adozione di porte e/o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, nel rispetto delle seguenti condizioni: sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolosità per le persone ed i beni; sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della

pericolosità idraulica in altre aree.

Nel caso in cui si realizzino parcheggi a raso inferiori a mq. 500 e/o i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime di legge non saranno da realizzare interventi di messa in sicurezza.

All'intervento 2 si attribuisce la fattibilità 2 che non comporta particolari condizioni per le attuazioni.

In riferimento alla normativa del PAI vigente l'intervento 1 risulta all'interno della classe P.I.1 (area a pericolosità moderata) che non dà luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni ai sensi del punto 7.11.3.4.2 delle NTC 2008 oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già individuati come Zona 3 e Zona 1 nella carta delle MOPS.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Presenza di una inadeguata infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto sottodimensionata, non recapitante al depuratore dell'ente gestore.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio televisive (RTV), stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III e IV, in prossimità di un contesto antropizzato e di direttrici di transito.

Suolo: area parzialmente impermeabilizzata. Presenza di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: area posta a margine di un contesto urbanizzato, seppur collocata lungo un versante a vocazione agricola; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza

della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni climalteranti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, commerciale, direzionale attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi, riconducibili alle attività produttive preesistenti.

INTERVENTO 1 RESIDENZA

Descrizione

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 2 lettere a1 e a3)

Parametri urbanistici

St mq. 4.646

SUL max mq. 1.000

Sc mq. 400

H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30) ml. 9,50

Park pubblici mq. 278

Verde pubblico mq. 430

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Produzione di energia da fonti rinnovabili almeno fino al 50% del fabbisogno.

Indirizzi progettuali

R4: sarà privilegiato l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura.

INTERVENTO 2

RESIDENZA E ATTREZZATURE COMMERCIALI, DIREZIONALI

Descrizione

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

Destinazioni d'uso

Residenza (**R**)

Attività commerciali (**Tc**)

Attività direzionali (**Td**)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 2 lettere a1 e a3).

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 3) ad esclusione di media distribuzione, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, ingrosso, deposito all'aperto.

Direzionale (Art. 4.4 comma 6 - Art. 4.5 comma 5) ad esclusione di poliambulatori e servizi per l'industria.

Parametri urbanistici

St mq. 4.367

SUL max mq. 2.600 di cui:

- Residenza (**R4**) mq. 1.900

- Attività commerciali, direzionali (**Tc/Td**) mq. 700

Sc mq. 850

H max ml. 9,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblici mq. 550

Verde pubblico mq. 1.000

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Produzione di energia da fonti rinnovabili almeno fino al 50% del fabbisogno.

Indirizzi progettuali

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare un'area di verde pubblico in fregio alla Via del Granaio.

Piano terra destinato ad attrezzature commerciali e direzionali. Sono ammesse attività artigianali di servizio purché non inquinanti e/o rumorose.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate dal Piano Attuativo. Potranno essere realizzati anche in interrato.

ER 2 ESPANSIONE RESIDENZIALE IL BOSCO



- Limite Area di Intervento

- Suddivisione interventi

- Orientamento edifici

- Allineamenti edifici

- Connessioni Pedonali

P - Aree per Park Pubblici

Pa - Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Servizi Sportivi

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corredo stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Situato nel cuore dell'abitato di Seano, l'intervento di nuova edificazione per la realizzazione di insediamento residenziale è mirato alla formazione di "Ecoquartiere" attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali della bioarchitettura; sistema sinergico del verde pubblico e privato, degli spazi comuni e dei servizi; ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)
Servizi di uso pubblico (Sr – Sh - Sta)
Direzionale (Td)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 3 punto a1 – a3; Art. 4.5 comma 2 limitatamente a Direzionale privato).
Servizi di uso pubblico **Sr** (Art. 4.4 comma 7 punto f.4 – Centro ricreativo culturale).
Sh (Art. 4.4 comma 7 punto f.2 – Ambulatori medici).
Sta (Art. 4.4 comma 7 punto f.8)
Td (Art. 4.4 comma 6)

Parametri urbanistici

Nuova edificazione

- SUL max mq. 6.700 di cui:
R5a
 - SUL max mq. 5.900
 - Sc max mq. 6.000
 - H max ml.7,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);

Servizi pubblici e Direzionale

Sr - Sh – Sta - Td

- SUL max mq. 800
 - H max ml. 12,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Park pubblici mq. 1.350

Verdi pubblici (Vp+ Va) mq. 6.100

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Per i servizi di uso pubblico (**Sr - Sh - Sta**) valgono le disposizioni dell'Art. 28.8 commi 7 e 9.

Per l'area **Va** valgono le disposizioni dell'Art. 28.7.1 comma 2.

R3a Interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2).

Produzione di energia da fonti rinnovabili almeno fino al 50% del fabbisogno.

Indirizzi progettuali

R5a Utilizzo di materiali e tecniche costruttive mirate al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale con riferimento ai criteri indicati dalla L.R. 65/2014.

Formazione di resedi verdi comuni sistemati a giardini didattici con piante aromatiche e da frutto, aree gioco per bambini.

Parcheggi privati preferibilmente in seminterrato.

Vp interventi a prevalente indirizzo protettivo e di miglioramento del microclima locale mediante strutture vegetazionali alto fusto e arbusti sempreverdi e

stagionali coerenti con il contesto locale.

Va consentita realizzazione di attrezzatura di servizio (SUL max mq. 150; H max ml. 3,00) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1).

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica G1 bassa – solo il lato nord ovest confina con una pericolosità geologica G2 – media.

Pericolosità idraulica

Pericolosità idraulica da P.G.R.A. : la zona risulta essere parte in classe di pericolosità da alluvioni fluviali 1 - bassa- (aree alluvionabili per eventi con tempo di ritorno >200 anni), parte esterna alle aree classificate (la porzione centrale, posta a quote maggiori). La classe di pericolosità da alluvioni fluviali 1 corrisponde alla classe di pericolosità idraulica PI 2media di DPGR 53 R 2011.

Pericolosità sismica

Pericolosità sismica S3 elevata, area suscettibile di liquefazione dinamica e di amplificazioni locali.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F 2 con normali vincoli. I progetti degli interventi e i relativi studi dovranno basati su idonee campagne di indagini, nel rispetto delle NTC 2018 e del DPGR 36 R 2009.

Fattibilità idraulica F 2 con normali vincoli. Tutta l'area è al sicuro per eventi alluvionali sino a tempi di ritorno 200 anni. Dovranno essere rispettate le prescrizioni inerenti all'impermeabilizzazione dei suoli di cui alla NTA. Non ci sono condizionamenti rispetto alla LR 41/2018, l'area non è compresa nelle "aree a pericolosità per alluvioni frequenti" né nelle "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti".

Fattibilità sismica F 3 condizionata. In particolare, gli interventi previsti sull'area sono condizionati all'esecuzione di una indagine geotecnica e geognostica esaustiva, finalizzata alla ricostruzione dell'assetto sismo stratigrafico della zona, per la verifica di fenomeni di liquefazione dinamica e di amplificazione sismica. I progetti degli interventi e i relativi studi dovranno basati su idonee campagne di indagini, nel rispetto delle NTC 2018 e del DPGR 36 R 2009.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento delle risorse idriche sotterranee; presenza di scarichi non recapitati al depuratore.

Aria: emissioni climalteranti correlate ad un contesto urbanizzato.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare

(SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente all'interno di un contesto antropizzato ed in prossimità di direttrici di elevato transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: presenza nell'intorno di superfici già parzialmente impermeabilizzate.

Territorio naturale: basso livello di diversità biologica; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: adottare le più idonee misure di gestione dei rifiuti, in coerenza con le modalità di gestione del servizio a livello locale.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria.

Aria: riduzione delle emissioni inquinanti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale e di uso pubblico attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Clima Acustico: verificare la coerenza degli interventi rispetto al PCCA.

Suolo: definire un piano di gestione delle acque superficiali, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione delle acque superficiali.

Territorio naturale: favorire l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive ed arboree, con funzione di riconnessione ecologica.