

COMUNE DI CARMIGNANO

II VARIANTE ADOTTATA D.C.C. 56/2019
PIANO STRUTTURALE APPROVATO D.C.C. 40/2010
REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO D.C.C. 24/2015
I VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 41/2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE NORMA

STRALCIO
(Modifiche e integrazioni)

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione
Dott. Arch. Bianca Ballestrero
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



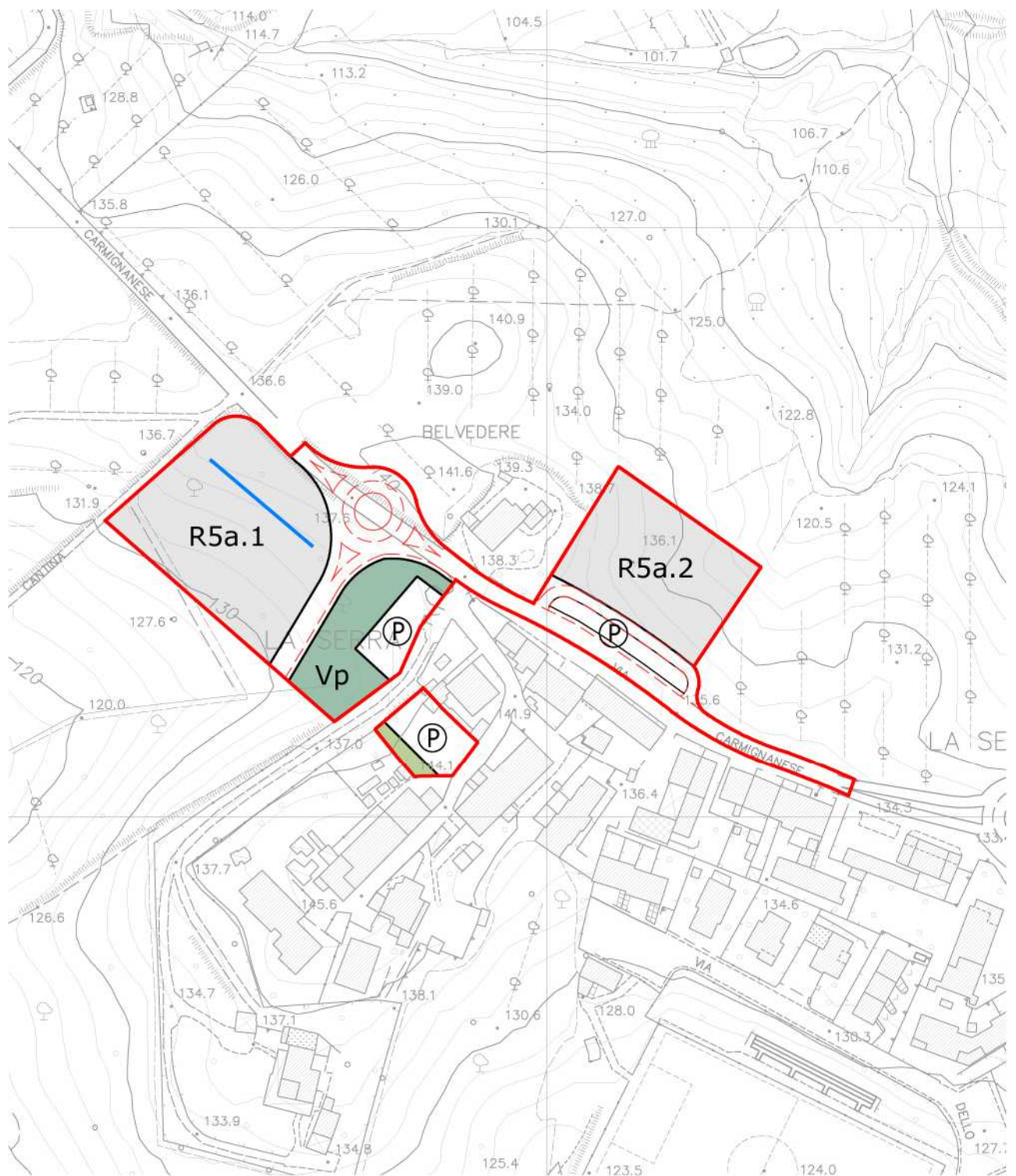
Novembre 2020

INDICE

UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 9 – RU 6 RIQUALIFICAZIONE URBANA LA SERRA.....	
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 11 - ER 2 ESPANSIONE RESIDENZIALE IL BOSCO.....	
UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 12 - RU 6 7 RIQUALIFICAZIONE URBANA BOCCA DI STELLA.....	

UTOE 5 – NUOVA SCHEDA NORMA N° 9 (Rif. TAVV. P10-P11) (osservazione 78 – 98)

RU 6 RIQUALIFICAZIONE URBANA LA SERRA



- Limite Area di Intervento

- Nuova viabilità

- 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

La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Nuova edificazione residenziale attestata lungo la Via Carmignanese, modifica del tracciato della viabilità esistente allontanando il traffico di attraversamento dall'abitato e inserimento di nuova rotatoria al fine di mitigare la velocità veicolare.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 3 lettere a1 – a3; Art. 4.5 comma 2 limitatamente a Direzionale privato e Commerciale al dettaglio).

Parametri urbanistici

Nuova edificazione

- SUL max mq. 850 di cui:

R5a.1

- SUL max mq. 600
- H max ml.7,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);

R5a.2

- SUL max mq. 250
- H max ml.7,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);

Park pubblici mq. 1.220

Verdi pubblici (Vp+ barriera verde) mq. 1.260

Vincoli

Assenti

Prescrizioni

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

Per l'area **Vp** valgono le disposizioni dell'Art. 28.7.1 comma 1.

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

Indirizzi progettuali

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

R5a.1 realizzazione dell'intervento a sud della linea di allineamento indicata.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Il Piano Attuativo potrà essere articolato in 2 UMI:

1. R5a.1

2. R5a.2

L'attuazione delle UMI dovrà essere preceduta dalla realizzazione delle aree a standard.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica G2media.

Pericolosità idraulica

Pericolosità idraulica da P.G.R.A. : la zona risulta

essere esterna alle aree classificate per via della quota topografica. E' attribuita la classe di pericolosità idraulica PI 1bassa di DPGR 53 R 2011.

Pericolosità sismica

Pericolosità sismica S2media.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2 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 F1 senza particolari condizioni. 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 F2 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.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti : non si rilevano particolari criticità.

Acqua : non si rilevano particolari criticità.

Aria: emissioni climalteranti correlate ad un contesto urbanizzato.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT e SRB.

Clima Acustico: area ricadente all'interno di un contesto antropizzato. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: presenza di superfici già impermeabilizzate.

Territorio naturale: significativa antropizzazione, basso livello di diversità ecologica; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani) che saranno prodotti dalle funzioni insediate e definire le più idonee misure di gestione degli stessi.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi e adottare specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume 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 commerciale 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 rispetto al PCCA comunale.

Suolo: realizzare i nuovi spazi pubblici destinati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione delle acque al suolo.

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

UTOE 1 – NUOVA SCHEDA NORMA N° 11 (Rif. TAVV. P01-P04)

ER 2 ESPANSIONE RESIDENZIALE IL BOSCO



- Limite Area di Intervento

- Suddivisione interventi

- Orientamento edifici

- Allineamenti edifici

- Connessioni Pedonali

- Aree per Park Pubblici

- Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

- Residenza

- Attrezzature Ricettive

- Attrezzature Commerciali

- Attrezzature Direzionali

- Servizi Ricreativi e Culturali

- Servizi di Intrattenimento - Club House

- Servizi Sportivi

- Servizi Accoglienza

- Aree di corredo stradale e Barriere verdi

- Verde Pubblico

- Verde Attezzato

- Verde a giardino

- Area Sportiva Privata

- 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

R

- SUL max mq. ~~6.200~~ 6.700 di cui:

R5a

- SUL max mq. ~~5.300~~ 5.900

- Sc max mq. 6.000

- H max ml.7,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);

R5a-1

~~- SUL max mq. 500~~

~~- Sc max mq. 350~~

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

Servizi pubblici e Direzionale

Sr - Sh – Sta - Td

- SUL max mq. ~~400~~ 800

- H max ml.~~3,50~~ 12,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Park pubblici mq. ~~1.430~~ 1.350

Verdi pubblici (Vp+ Va) mq. ~~7.200~~ 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).

~~In sede di convenzione sarà definita la quota di SUL da destinare a Social Housing nell'area R5a, R5a-1.~~

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

Indirizzi progettuali

R5a – R5a-1 Utilizzo di materiali e tecniche costruttive mirate al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale con riferimento ai criteri indicati dalla L.R. 65/2014.

R5a ~~Disposizione degli edifici secondo la linea di orientamento indicata nella presente Scheda Normativa.~~

~~con asse NE-SO in continuità con il tessuto edilizio esistente.~~

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 ~~senza particolari condizioni 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 ~~senza particolari condizioni 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 installazioni utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

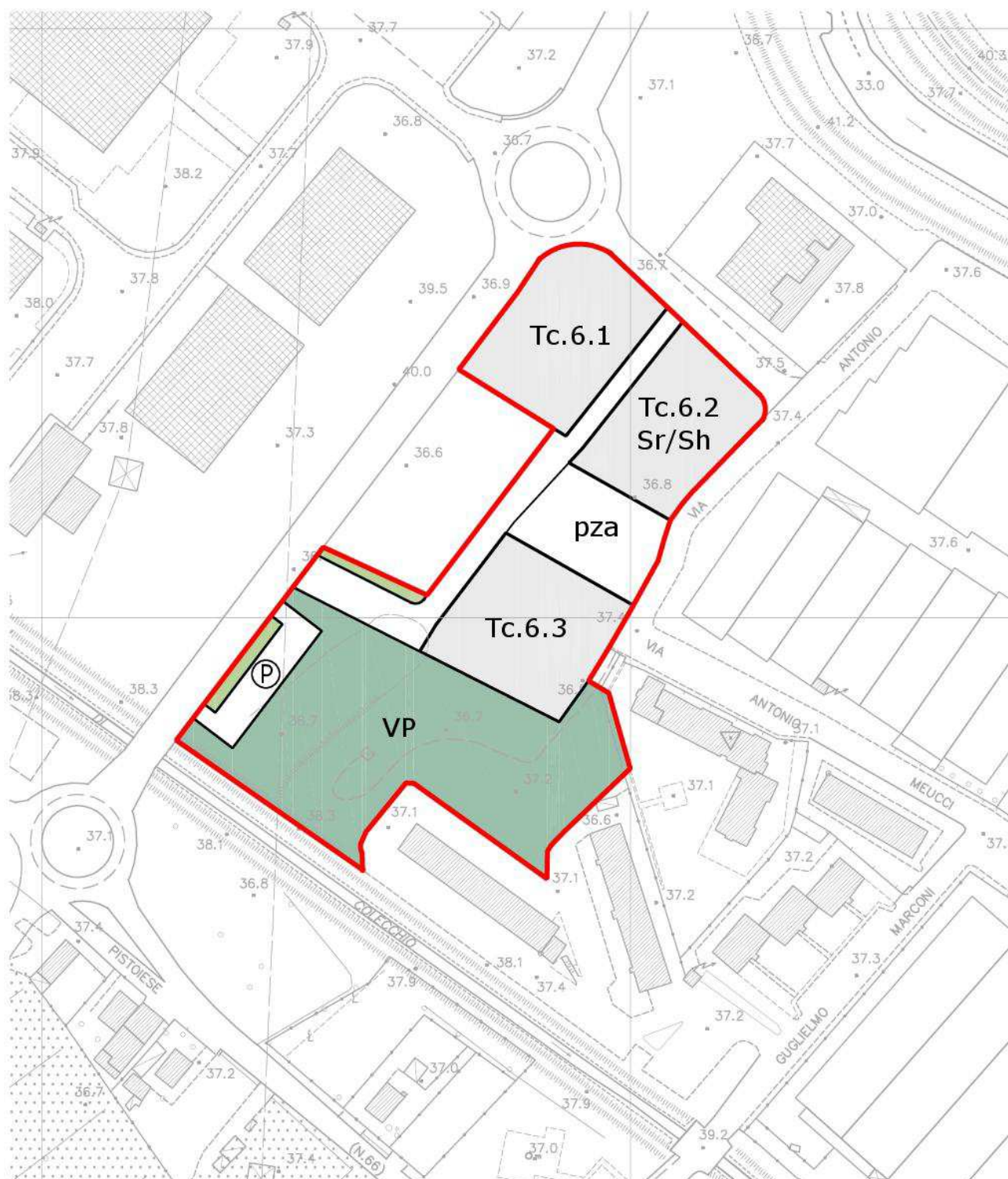
Clima Acustico: verificare la coerenza degli interventi rispetto al PCCA.

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 ricomposizione ecologica.

UTOE 1 - NUOVA SCHEDA NORMA N° 12 (Rif. TAV. P02)

RU 6 7 RIQUALIFICAZIONE URBANA BOCCA DI STELLA



- 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 corrido stradale e Barriere verdi

- Verde Pubblico

- Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di nuova edificazione finalizzato alla riqualificazione di una vasta area, attualmente incolta e degradata, situata all'interno della zona produttiva, adiacente ad un insediamento residenziale di edilizia economica, densamente popolato, carente di attrezzature commerciali, [servizi](#) e verde.

A servizio delle residenze l'intervento prevede la realizzazione di una struttura commerciale di media distribuzione, di un'ampia zona di verde pubblico e di un parcheggio ~~accessibile anche dalla viabilità interna~~ mentre, a completamento del tessuto esistente, una parte dell'area viene destinata alla realizzazione di ~~fabbricati produttivi~~ [servizi](#).

Destinazioni d'uso

~~Produzione (P)~~

Commerciale (Tc)

Servizi (S)

Funzioni ammesse

~~Produttiva (Art. 4.4 comma 3 b.1) e funzioni compatibili (Art. 4.5 comma 3) escluse residenza, commerciale, servizi tecnologici.~~

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 c.1) e funzioni compatibili limitatamente ad artigianale di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi ad esclusione di depositi all'aperto.

[Servizi di uso pubblico Sr](#) (Art. 4.4 comma 7 punto 1.4 – Centro ricreativo culturale).

[Sh](#) (Art. 4.4 comma 7 punto 1.2 – Ambulatori medici).

Parametri urbanistici

Nuova edificazione

St mq. ~~18.900~~ [18.300](#)

~~P1b.3~~

~~Sf mq. 5.000~~

~~Sc max mq. 1.600~~

~~SUL max mq. 2.000~~

~~H max ml. 7,00 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30);~~

Tc.6.1

- SUL max mq. ~~1.800~~ [1.200](#)

- H max ml. [8,50](#) (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Tc.6.2/Sr/Sh

- SUL max mq. ~~4.800~~ [1.400](#)

- H max ml. [8,50](#) (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Tc. SUL max mq. [700](#)

Sr/Sh SUL max mq. [700](#)

Tc.6.3

- SUL max mq. ~~1.800~~ [1.200](#)

- H max ml. [8,50](#) (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30).

Park pubblici mq. ~~1.300~~ [650](#)

Vp mq. ~~3.800~~ [6.900](#)

Vincoli

Presenza di linea aerea Alta Tensione – Valgono le disposizioni dell'Art. 45.8 comma 6.

Prescrizioni

~~P1b.3~~ – **Tc.6** La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai criteri di edilizia sostenibile di cui all'Art. 218 della L.R. 65/2014 mediante adozione di materiali e tecniche di bioarchitettura e ricorso a fonti rinnovabili per almeno il 70% del fabbisogno energetico.

Indirizzi progettuali

La disposizione planimetrica degli edifici dovrà garantire un corretto rapporto con il contesto circostante anche per quanto riguarda l'accessibilità e le aree di sosta e parcheggio.

Nell'area Vp dovrà essere previsto uno spazio destinato ai giochi dei bambini.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa [privata articolato in 3 UMI](#):

1. UMI 1 comprendente l'area **Tc.6.1**

2. UMI 2 comprendente l'area **Tc.6.2/Sr/Sh**

3. UMI 3 comprendente l'area **Tc.6.2**

L'attuazione delle UMI dovrà essere preceduta dalla [realizzazione delle aree a standard](#).

Intervento soggetto a perequazione urbanistica (Art. 11).

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica G1 bassa.

Pericolosità idraulica

Pericolosità idraulica da P.G.R.A.: la zona risulta essere in classe di pericolosità da alluvioni fluviali 2 -media- (aree alluvionabili per eventi con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni). Corrispondente alla classe di pericolosità idraulica PI 3 elevata di DPGR 53 R 2011. Battente idraulico per tempi di ritorno 200 anni: m 37,85 s.l.m. (dalla carta dei battenti dell'Autorità distrettuale appennino settentrionale).

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, ~~senza particolari condizioni con normali vincoli~~. I progetti degli interventi e i relativi studi dovranno essere basati su idonee campagne di indagini, nel rispetto delle NTC 2018 e del DPGR 36 R 2009.

Fattibilità idraulica F3 **F13-1-TU**, **F13-3-TU**, condizionata. Tutta l'area è interessata da accumulo di acque di esondazione per eventi con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati, già in fase di piano attuativo, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui al DPGR 53 R 2011, (~~Allegato A, punto 3.2.2.2 – situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata~~) e nei dei limiti e alle delle condizioni della LR 41/2018, (con particolare riferimento al CAPO III – interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato).

La quota di sicurezza idraulica è riferita agli eventi con tempo di ritorno 200 anni per i quali il battente è stimato in 37,85 m s.l.m. (dalla carta dei battenti dell'Autorità distrettuale appennino settentrionale) quota a cui si dovrà aggiungere un franco di sicurezza di almeno 30 cm. **I nuovi edifici dovranno essere realizzati con la parte inferiore del primo solaio posto alla quota di almeno 38,15 m s.l.m. così da non sottrarre volume all'accumulo delle acque di esondazione. Tutti gli ulteriori interventi dovranno essere realizzati in modo da non sottrarre volume all'accumulo delle acque di esondazione. Si consiglia di realizzare vani sempre accessibili dall'esterno, anche tramite rampe o scale, che essendo sopra quota 38,15 possano offrire riparo in caso di esondazione. Per la piazza, i parcheggi, il verde**

pubblico si prescrive la gestione del rischio idraulico, che con apposita cartellonistica e segnaletica, vieti l'uso dell'area in occasione o in previsione di eventi alluvionali. Si ricordano comunque le prescrizioni e limitazioni d'uso di cui alla LR 41/2018 per le aree soggette ad alluvioni frequenti. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni inerenti all'impermeabilizzazione dei suoli di cui alla NTA.

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 essere 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: eccessivo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee; presenza di scarichi non recapitati al depuratore; difficoltà di smaltimento delle portate idriche superficiali in occasione di eventi meteorici intensi.

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 fortemente antropizzato ed in prossimità di direttrici di elevato transito. Assenza, allo stato attuale, di sorgenti sonore di rilievo.

Suolo: presenza di superfici già impermeabilizzate.

Territorio naturale: forte 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 e definire le più idonee misure di gestione degli stessi.

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, 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 e commerciale 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: definire un piano di gestione 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 l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive ed arboree, con funzione di riconnessione ecologica e funzionali alla mitigazione visiva, acustica e come "filtro" per l'inquinamento.