

# **COMUNE DI CARMIGNANO**

---

**3^ VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Dott. Arch. Alessandro Bertini

*Dicembre 2020*

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>SEZIONE 1 – INSEDIAMENTI</b>	<b>3</b>
1.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI	3
1.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	3
1.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI	5
1.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE E SERVIZI PUBBLICI OGGETTO DI VARIANTE	5
1.5 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE	6
1.6 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT)	6
1.6.1 - Coerenza con il PTC Provinciale	6
1.6.2 - Coerenza con il PIT Regionale	6
2.1 - ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	7
<b>SEZIONE 2 – DIMENSIONAMENTI</b>	<b>8</b>
2.1 - RESIDENZA	8
2.2 - STANDARD	8
<b>ALLEGATI</b>	
1 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	

## PREMESSA

1 - Il Comune di Carmignano è attualmente dotato di Piano Strutturale con D.C.C. 40/2010 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 24/2015 modificati con Variante contestuale n.1 approvata con D.C.C. 41/2017 e n.2 adottata con D.C.C. 56/2019 attualmente in corso.

La presente 3° Variante contestuale ai suddetti strumenti urbanistici comunali, legittimata dal disposto dell'Art. 231 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico adottato" della L.R. 65/2014, si è resa necessaria poiché in alcune aree già interessate dalla Variante n.2, dall'esame delle osservazioni, sono emerse nuove opportunità tali che l'Amministrazione Comunale ha deciso di introdurre una disciplina con obiettivi diversi da quelli proposti in fase di adozione.

Le aree in oggetto sono:

### - Insedimenti

- Area **Sh.1** – (Ex ASL) in località di Bocca di Stella – Seano. Nuova destinazione Commerciale e Servizi;
- Area **Si** Piazza S. Pietro – Seano: sostituzione con Servizi sociali e culturali;
- Area **PU 11** – Luogo Centrale La Serra. Ripermetrazione dell'area con inserimento di destinazione residenziale;
- Area **R1a e V1**– edificio residenziale denominato "Il Colombaione" – Comeana. Modifica destinazione aree pertinenziali;

Al fine di rendere lo strumento normativo libero da imprecisioni si procederà su segnalazione anche alla correzione di errori palesi nel testo normativo e/o negli elaborati cartografici ed alla modifica e/o integrazione non sostanziale di specifici articoli delle N.T.A. del R.U. al solo fine di maggiore chiarezza interpretativa.

## SEZIONE 1 – INSEDIAMENTI

### 1.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI

Supportata dall'obiettivo generale di agevolare la realizzazione degli interventi nel territorio Comunale attraverso variazioni che, pur nell'ottica imprescindibile della sostenibilità, rendano tali previsioni compatibili con condizioni di contesto modificate o in via di evoluzione, la presente Variante apporta modifiche in particolare ad alcune "**aree di trasformazione**" e/o destinate dal vigente R.U. a **servizi di uso pubblico**.

#### UTOE 1

- Area **Sh.1** – Riqualficazione e trasformazione di area libera interclusa tra l'abitato di Seano e la zona industriale di Bocca di Stella attraverso l'introduzione di un completamento a destinazione commerciale e servizi;
- Area **Si** P.za S. Pietro a Seano – Riqualficazione di edificio storico già sede di asilo e scuola materna privata gestita in ex convento (suore Mantellate) attualmente dismessi. La previsione di cambio di destinazione a servizi sociali e culturali riabilita tale contesto ad un ruolo attivo nella vita quotidiana del nucleo storico;

#### UTOE 2

- Area **R1a e V1** complesso colonico "Il Colombaione" in località Comeana – Modifica delle aree pertinenziali con ripermetrazione delle stesse ed assegnazione della sola destinazione R1a all'intero complesso;

#### UTOE 5

- Area **PU 11** – **Luogo centrale in località La Serra** ridisegno dell'area di intervento e modifica del mix funzionale determinati dall'eliminazione della previsione del by-pass alla via Carmignanese;

Le modifiche ai suddetti interventi proposte dalla presente Variante in relazione alle mutate condizioni di contesto sono specificatamente indicate al successivo Capitolo 1.4.

### 1.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Per il segmento della presente Variante relativo alle modifiche delle previsioni del Regolamento Urbanistico per le aree di cui al precedente Capitolo 2.1, vengono assunti i seguenti riferimenti conoscitivi:

#### a) - patrimonio edilizio

- Analisi e schedatura del patrimonio edilizio esistente (Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico);
- Edifici di rilevante interesse storico – architettonico – documentale (Allegati A e B alle N.T.A. del R.U.);
- Carta archeologica della Provincia di Prato redatta dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana;

**b) - studi geologici ed idraulici**

Relazione Geologica di aggiornamento (ALLEGATO 1);

**c) - studio di microzonazione sismica**

Indagine sulle frequenze fondamentali e pericolosità sismica (MOPS) per gli abitati di Bacchereto, Carmignano – La Serra, Seano, Comeana di cui alle Tavole MS01, MS02, MS03, MS04 del R.U.;

**d) - risorse ambientali**

Rapporto ambientale: (VAS R.U.): quadro conoscitivo, stato attuale, elementi di criticità e fragilità con riferimento alle situazioni rilevate nelle aree oggetto della presente Variante.

(acqua, aria, energia, suolo)

Rapporto Ambientale (VAS R.U.) verificato e aggiornato in relazione a eventuali modifiche attualmente rilevabili nelle aree oggetto della presente Variante.

Quanto segue dà conto sinteticamente dello stato delle risorse ambientali nel territorio comunale evidenziato in sede di redazione del R.U. e della sua Prima Variante (2017).

Dal punto di vista del contesto ambientale, si fa riferimento agli aspetti di sintesi riportati di seguito, evidenziati nei Rapporti ambientali redatti in sede di Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico e della sua prima Variante nell'ambito dei quali sono stati analizzati gli elementi di criticità o fragilità delle singole risorse.

L'idrografia dell'area collinare è caratterizzata da un insieme di corsi d'acqua, per lo più a regime torrentizio, che risultano spesso costituire i ricettori principali degli scarichi domestici derivanti dagli insediamenti sparsi entro tale ambito territoriale.

Buona parte della rete fognaria comunale adduce ai due depuratori consortili di Bocca di Stella (Seano) e di Poggio alla Malva. La presenza di nuclei abitativi sparsi nel territorio collinare fa presupporre scarichi non afferenti alla rete fognaria e pertanto recapitanti in acque superficiali. L'approvvigionamento idrico potabile ed autonomo avviene principalmente attraverso la captazione di risorse idriche sotterranee che, nel territorio collinare è rappresentata dalla rete delle sorgenti, mentre in quello di pianura, dai numerosi pozzi che intercettano le falde e gli acquiferi alluvionali. Il sistema collinare, sia dal punto di vista chimico-fisico che batteriologico, è connotato da un sostanziale allineamento con i parametri previsti per il consumo umano. Diversamente accade per gli acquiferi di pianura i cui pozzi presentano uno standard qualitativo inferiore. Le cause sono da ricercarsi nella vulnerabilità intrinseca del sistema idrogeologico di pianura e di una sua sovraesposizione al rischio di contaminazione per la presenza di numerosi pozzi in aree densamente abitate. La rete acquedottistica appare talvolta deficitaria e incompleta.

Il Comune di Carmignano non possiede una rete di monitoraggio della qualità dell'aria. Le maggiori criticità risultano concentrate nella parte orientale del territorio caratterizzata da maggior densità di traffico (SR 66 in località Seano). Poco significative invece le emissioni dovute ad insediamenti produttivi.

Il territorio comunale è attraversato da numerosi elettrodotti in alta tensione, la maggior parte dei quali originati dall'importante Nodo ENEL di Poggio a Caiano. Nonostante la vicinanza di questa fondamentale infrastruttura, i fabbisogni energetici sono per lo più riferibili ad un'utenza domestica ed in subordine a quella produttiva, concentrata nelle due aree di Comeana e Seano.

La rete di distribuzione di gas naturale è limitata alla porzione orientale del territorio comunale in corrispondenza dei principali centri abitati. I consumi maggiori sono legati principalmente ai sistemi di riscaldamento domestici e secondariamente alle attività industriali presenti sul territorio.

Gli ultimi dati disponibili, evidenziano un incremento della produzione di rifiuti solidi urbani a fronte di un contenuto aumento del numero di abitanti; parallelamente si registra l'incremento della raccolta differenziata.

Sono rilevabili situazioni di degrado dovute essenzialmente all'abbandono dei piccoli centri montani e delle tradizionali attività agricole che ha portato ad una progressiva perdita di eterogeneità ambientale e ad una complessiva maggiore vulnerabilità agro-sistemica. La vegetazione risulta minacciata in particolare dall'abbandono delle aree boscate, da un eccessivo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea e dall'incremento dell'inquinamento e dell'eutrofizzazione delle acque fluviali;

**e) - Vincoli**

- Quadro Conoscitivo R.U.;
- QC 24 – Comprensiva:
- delle aree soggette alle disposizioni del DLgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) e delle aree di interesse e/o ritrovamento archeologico indicate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato;
- delle aree per opere di regimazione idraulica indicate dall'Autorità di Bacino che potranno essere oggetto di modifica e/o integrazione per adeguamento alle nuove normative vigenti.

### 1.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Si indicano di seguito i riferimenti normativi dai quali discendono le condizioni per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente Variante negli insediamenti:

- **L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” Titolo IV – Capo II° Disposizioni per la qualità degli insediamenti – Artt. 62 - 63**
  - *Art. 25 “Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato” Conferenza di copianificazione;*
  - *Art. 4 Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni – Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”;*
  - *Titolo VIII Capo I° - Norme per l'edilizia sostenibile – Artt. da 217 a 221;*
- **DPGR 2/R/2007 – Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità degli insediamenti;**
- **DPGR 53 R 2011 Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche**
- **LR 41/ 2018 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua ....**
- **DPCM 27/10/2016 - Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino centrale.**
- **L.R. 86/2016 – Testo unico del sistema Turistico regionale**
- **L.R. 10/2010 – “Norma in materia di valutazione ambientale, strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza”.**
- **DCR 37/2015 – Piano Paesaggistico Regionale – Integrazione del PIT**
  - *Scheda d'Ambito n. 6 (obiettivi di qualità e direttive).*

### 1.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE E SERVIZI PUBBLICI OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto della presente Variante le seguenti aree:

- UTOE 1**
- S.N.12** – Situata in località Bocca di Stella destinata dal R.U. vigente (Art. 30.6 comma 2) ad attrezzature sanitarie (Sede ASL e Ambulatori) derivata dalle disposizioni del P.S. e dalla deroga all'inedificabilità concessa dall'Autorità di Bacino dell'Arno unicamente per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.  
A seguito della decadenza del vincolo idrogeologico sull'area (DCI n. 235 del 03/03/2016) preso atto che l'intervento ridimensionato nei programmi della ASL e tenendo conto della localizzazione dell'area all'interno della zona produttiva di Bocca di Stella e del suo collegamento ai macrolotti pratesi attraverso la nuova viabilità (connessione della 2° tangenziale di Prato con la S.R. 66) la presente Variante attribuisce all'area una destinazione commerciale assegnandole una SUL di mq. 3.100 e Servizi assegnandole una SUL di mq. 700. L'intera trasformazione dell'area è regolata da Scheda Norma n.12 con modalità di attuazione attraverso Piano Attuativo.
- Sr.10** – Seano P.za S. Pietro – Inserita all'interno delle attrezzature di corredo della Chiesa S. Pietro (ex Convento Suore Mantellate – Vincolato ex Dlgs. 42/2004) ex struttura scolastica privata (asilo e scuola materna) attualmente dismessa in l'edificio di proprietà privata.  
La Variante propone la destinazione a servizi sociali e culturali, mediante interventi di restauro come definiti dall'Art. 10.1 comma 4.1 delle N.T.A. del R.U.

- UTOE 2**      **R1a.2 – Il Colombaione**  
L'area è stata oggetto di Piano di Recupero D.C.C. n.37/2007 che ha coinvolto oltre agli interventi sugli edifici anche sistemazioni esterne che hanno interessato la viabilità di accesso e gli spazi pertinenziali. Le azioni previste dal PDR hanno fortemente modificato la realtà originale delle parti esterne operando un frazionamento in funzione delle singole proprietà che ne ha compromesso l'unitarietà. La Variante propone l'assegnazione della destinazione R1a all'intera area con l'iserimento di prescrizioni atte a salvaguardare da ulteriori interventi incongrui il contesto circostante.
- UTOE 5**      **PU 11 – Luogo Centrale La Serra**  
L'eliminazione, a seguito di valutazioni tecnico-economiche dalle previsioni urbanistiche comunali del by-pass alla Via Carmignanese, sostituito da modifica di un breve tratto del tracciato (Capitolo 2.6), comporta il ridisegno del Luogo Centrale con la formazione di un'area a nord della Carmignanese e un'area a sud in continuità con l'abitato destinate a residenza per una SUL max di mq. 850, parcheggio e verde pubblico.

Verranno inoltre apportate le necessarie correzioni ad errori palesi o lacune nel testo normativo.

## **1.5 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE**

Il necessario allineamento degli strumenti urbanistici comunali comporta alcune modifiche alle N.T.A. del P.S. in relazione alle previsioni della Variante per il segmento relativo agli insediamenti.

In particolare:

- modifica di alcune disposizioni nell'ambito dei Sistemi Funzionali delle Attrezzature e Servizi Urbani (area ASL; dei Luoghi Centrali (Luogo Centrale La Serra a Carmignano);
- modifica capacità residenziale residua e standard nelle diverse UTOE.

## **1.6 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT)**

Si premette che per le disposizioni del Regolamento Urbanistico in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale per gli insediamenti è stata verificata la coerenza con gli strumenti pianificatori sovraordinati (PTC Provinciale, PIT regionale e sue integrazioni).

Tale verifica è contenuta nella "Relazione di conformità" in applicazione dell'Art. 55 comma 1 bis) della L.R. 1/2005 parte integrante del Regolamento Urbanistico alla quale si rimanda.

I seguenti paragrafi 1.6.1 e 1.6.2 danno conto della coerenza suddetta in relazione alle modifiche al Regolamento Urbanistico introdotte nel segmento relativo agli insediamenti dalla presente Variante.

### **1.6.1 - Coerenza con il PTC Provinciale**

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PTC Provinciale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda la disciplina delle risorse (acqua, aria, energia) che trova il suo riscontro prescrittivo nel Rapporto Ambientale, parte integrante della Valutazione Strategica del Regolamento Urbanistico e che trova conferma nelle specifiche prescrizioni per gli interventi di trasformazione oggetto della presente Variante.

Si sottolinea che gli interventi previsti rispondono all'obiettivo della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica mediante disposizioni specifiche che saranno inserite nel testo normativo del R.U.

### **1.6.2 - Coerenza con il PIT Regionale**

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PIT Regionale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda il Metaobiettivo 1 (contenimento della proliferazione insediativa) e le azioni di promozione del turismo e di sviluppo socio-economico e culturale. Le modifiche introdotte dalla Variante si situano infatti nell'ottica del rafforzamento e riqualificazione dei centri abitati, indicata dal PIT, affidata dal Regolamento Urbanistico all'innalzamento della qualità urbana che non solo non trova sostanziali modifiche nella presente Variante, ma viene implementato da disposizioni e prescrizioni nel testo normativo relative alla sostenibilità degli interventi come indicata dalla L.R. 65/2014.

Non si rilevano nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dalla Variante elementi di contrasto con le disposizioni di salvaguardia per la **formazione del Parco Agricolo della Piana** – integrazione del PIT

Regionale (DCR 61/2014) – all'interno del quale ricade una parte del territorio comunale evidenziata dalla Tav. S1 del Piano e sottoposta alle misure di salvaguardia (Art. 38 ter della Disciplina Generale del PIT).

Non si rilevano, nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dal segmento della Variante relativo agli insediamenti, elementi che confliggono con le disposizioni del Piano Paesaggistico, integrazione del PIT Regionale (DCR 37/2015).

Ciò in particolare per quanto riguarda gli obiettivi di qualità e le disposizioni normative relative all'Invariante Strutturale III° "carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" (Art. 9 della Disciplina di Piano) all'interno della quale si colloca il morfotipo insediativo "policentrico a maglia" che caratterizza il paesaggio collinare del Montalbano.

Le modifiche introdotte dalla Variante non incidono infatti sulle indicazioni del Piano Paesaggistico finalizzate alla tutela della integrità morfologica degli insediamenti e della conservazione della loro struttura storica e consolidata.

Si sottolinea infatti che per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dalla Variante (Capitolo 1.4 della presente relazione) si tratta di:

- interventi di completamento all'interno di tessuti edilizi consolidati;
- modifiche delle previsioni (in termini quantitativi e funzionali) in aree di trasformazione già presenti negli strumenti urbanistici vigenti.

La realizzazione degli interventi dovrà conformarsi alle regole insediative che hanno caratterizzato la formazione del tessuto edilizio nell'area interessata rispondendo così agli obiettivi di tutela e riproduzione del patrimonio territoriale indicata dalla disciplina d'uso per l'Ambito 6 (Firenze-Prato-Pistoia).

## **2.1 - ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Premesso che il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica con riferimento all'Art. 5 comma 4 della L.R. 10/2010 e all'Art. 14 della L.R. 65/2014, per la verifica di assoggettabilità alla VAS delle singole Varianti puntuali che interessano aree all'interno degli insediamenti urbani si rimanda alla "Relazione di assoggettabilità a VAS".

La verifica è allegata alla presente Relazione Illustrativa alla quale si rimanda.

## SEZIONE 2 – DIMENSIONAMENTI

### 2.1 - RESIDENZA

Capacità edificatoria residua (espressa in mq. SUL) a disposizione per gli interventi di edificazione residenziale previsti dalla Variante nelle diverse UTOE.

#### UTOE 1

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Trasferimento su altre UTOE SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
<b>Completamenti + nuova edificazione</b>	15.455	12.486	1.900	1.069	-----	1.069

#### UTOE 2

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Trasferimento da altre UTOE SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
<b>Completamenti + nuova edificazione</b>	9.977	9.735	1.100	1.342	-----	1.342

#### UTOE 3

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
<b>Completamenti + nuova edificazione</b>	1.228	750	478	-----	478

#### UTOE 4

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Trasferimento su altre UTOE SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
<b>Completamenti + nuova edificazione</b>	5.113	3.980	600	1.233	-----	533

#### UTOE 5 – UTOE 6

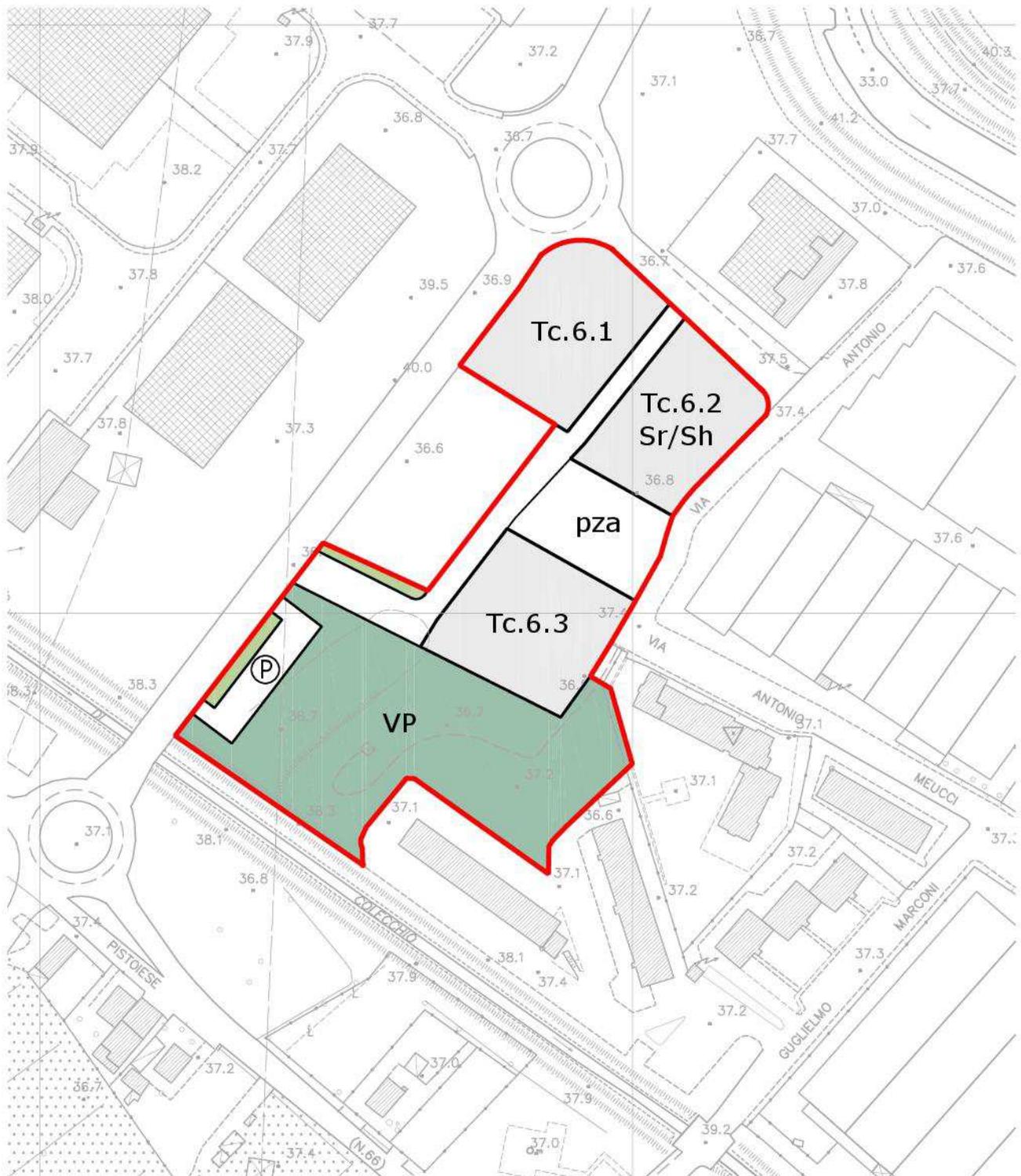
Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Trasferimento da altre UTOE SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
<b>Completamenti + nuova edificazione</b>	13.056	12.404	1.400	2.052	850	1.202

### 2.2 - STANDARD

Gli standard relativi a verde pubblico, parcheggi pubblici, istruzione di base, pur verificando le quantità indicate dal DM 1444/68 per l'intero territorio comunale, vengono in parte modificati nelle diverse UTOE dalla presente Variante che ne darà conto puntualmente nel progetto definitivo.

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

## RU 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 corredo stradale e Barriere verdi

- Verde Pubblico

- 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 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, a completamento del tessuto esistente, una parte dell'area viene destinata alla realizzazione di servizi.

### **Destinazioni d'uso**

Commerciale (Tc)

Servizi (S)

### **Funzioni ammesse**

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. 18.300

#### **Tc.6.1**

- SUL max mq. 1.200

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

#### **Tc.6.2/Sr/Sh**

- SUL max mq. 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. 1.200

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

**Park pubblici** mq. 650

**Vp** mq. 6.900

### **Vincoli**

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

### **Prescrizioni**

**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**, 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 FI3-1-TU, FI3-3-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 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.

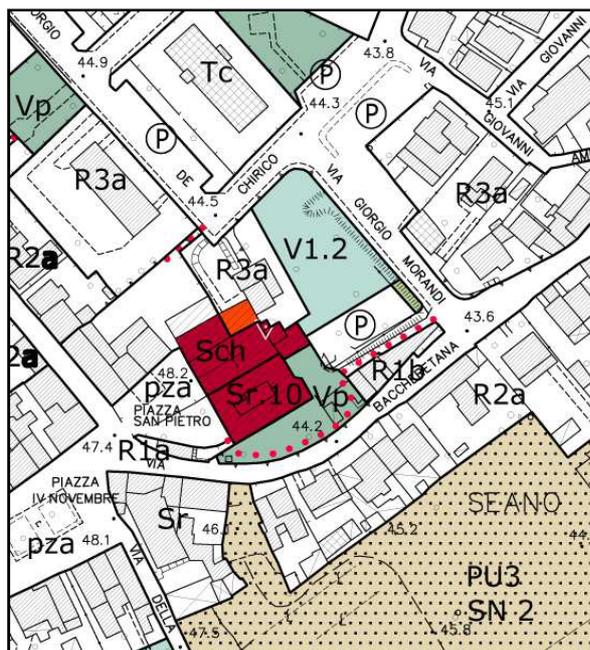
**Energia:** favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici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

## UTOE 1 – AREA SR.10 (Rif. TAV. P04)



### Art. 30.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

#### 6.1 - Sr.10 Piazza S. Pietro (Tav. P04)

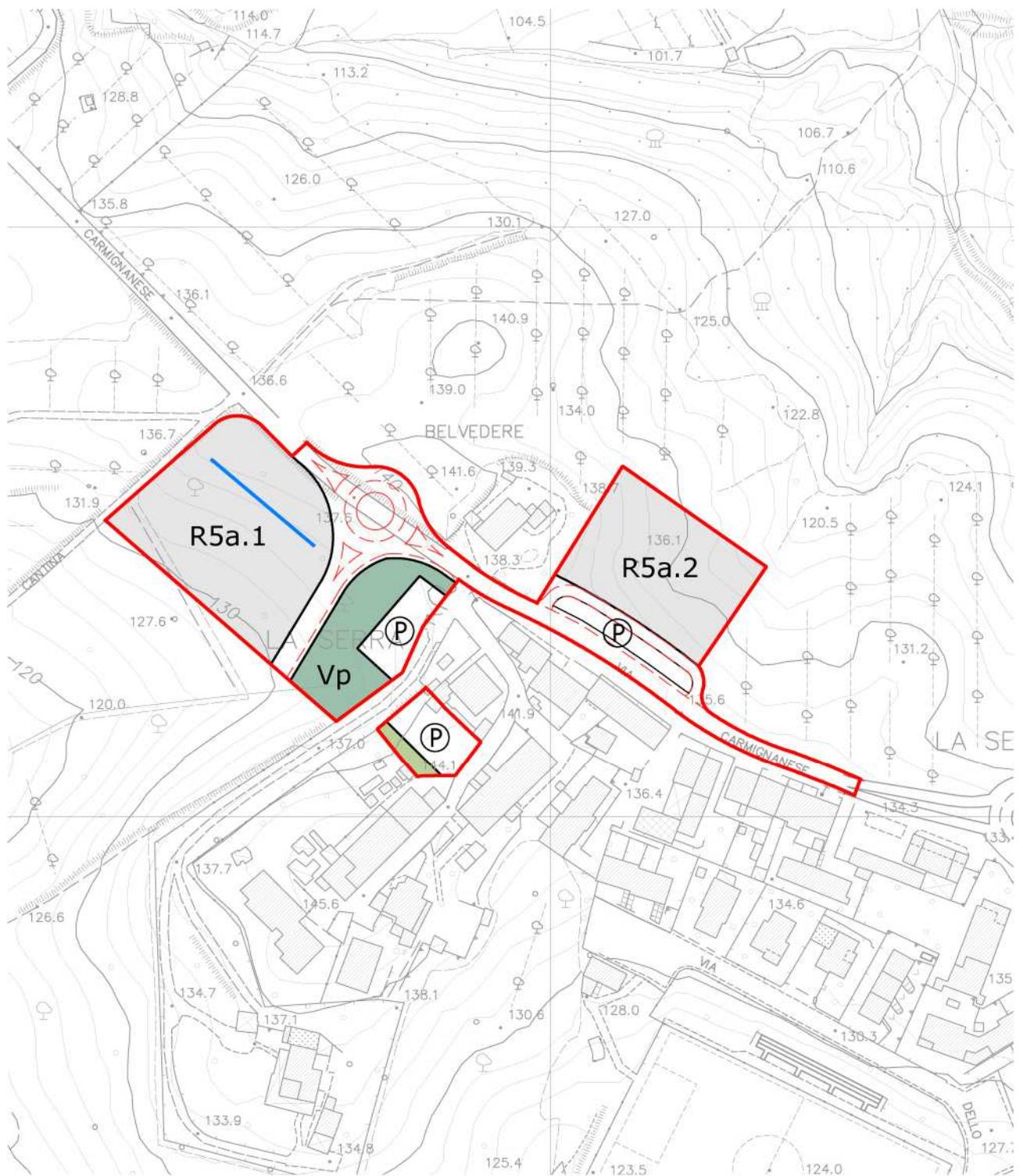
Edificio destinato ad attività sociali e culturali.

Valgono le disposizioni degli Artt.28.8.e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- è ammessa l'introduzione di "residenziale di accoglienza" di cui all'Art. 4.4 comma 2 punto a.2) fino al limite del 30% della SUL complessiva, riferita all'intero edificio, esclusivamente a supporto dei servizi presenti. (Osservazione 44 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)

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

## RU 6 RIQUALIFICAZIONE URBANA LA SERRA



- Limite Area di Intervento

- Nuova viabilità

- Suddivisione interventi

- 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

- Centro fitness

- 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

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.

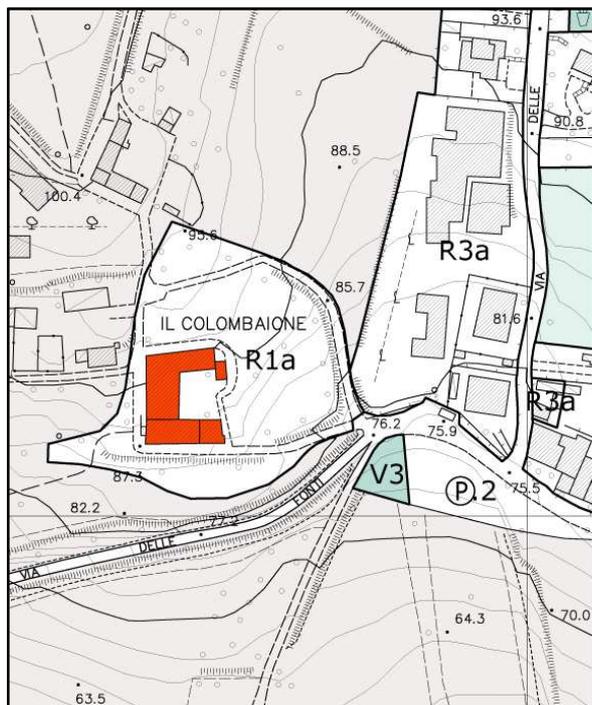
**Energia:** favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

**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 – AREA R1a (Rif. TAV. P13)



### Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

- 1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
  - 2.1 - **R1 Tessuto storico**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipomorfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.  
La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
    - a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
    - b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
    - c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.

....

### 6 - **Categorie di intervento**

Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:

#### a.1 **R1a**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo

### 7 - **Criteri specifici per gli interventi**

Eventuali criteri e prescrizioni specifiche di cui al presente articolo prevalgono, qualora in contrasto, sui criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

#### a) - Interventi nelle classi **R1** e **R2**:

- devono salvaguardare, recuperare e conservare tutti gli elementi decorativi e architettonici nonché preservare la riconoscibilità tipologica (epoca e caratteristiche architettoniche) sia nella scelta dell'impianto che dei materiali;

- se interessano un intero edificio dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del tessuto edilizio di appartenenza prevedendo l'eliminazione degli elementi impropri e/o delle superfetazioni con particolare attenzione alle facciate prospicienti le strade pubbliche urbane;
- quando possibile, devono essere restaurati e mantenuti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.);
- non devono prevedere l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici esterni; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali. Gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria;

....

b) - Interventi relativi agli spazi di pertinenza:

- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto paesaggistico-ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
- nel caso di manufatti legittimati ma fatiscenti e/o realizzati con materiali inquinanti o di riciclo, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume anche con diversa collocazione nel lotto. E' consentito l'accorpamento;
- la realizzazione di piscine ad uso privato a corredo della residenza deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - è consentita, negli spazi di pertinenza degli edifici ad esclusione della classe R1, nei verdi privati V1 asserviti in tutte le classi salvo diversa specifica indicazione e nel caso che l'edificio sia destinato ad attività residenziale turistico come definito dall'Art. 4.4 comma 2 lettera a.3 delle presenti N.T.A.