

# **COMUNE DI CARMIGNANO**

---

REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CON D.C.C. N. 47/2013

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**SCHEDE NORMA**  
(Modifiche e integrazioni)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dott. Ing. Leonardo Mastropieri

CONSULENTI  
Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Dott. Arch. Alessandro Bertini



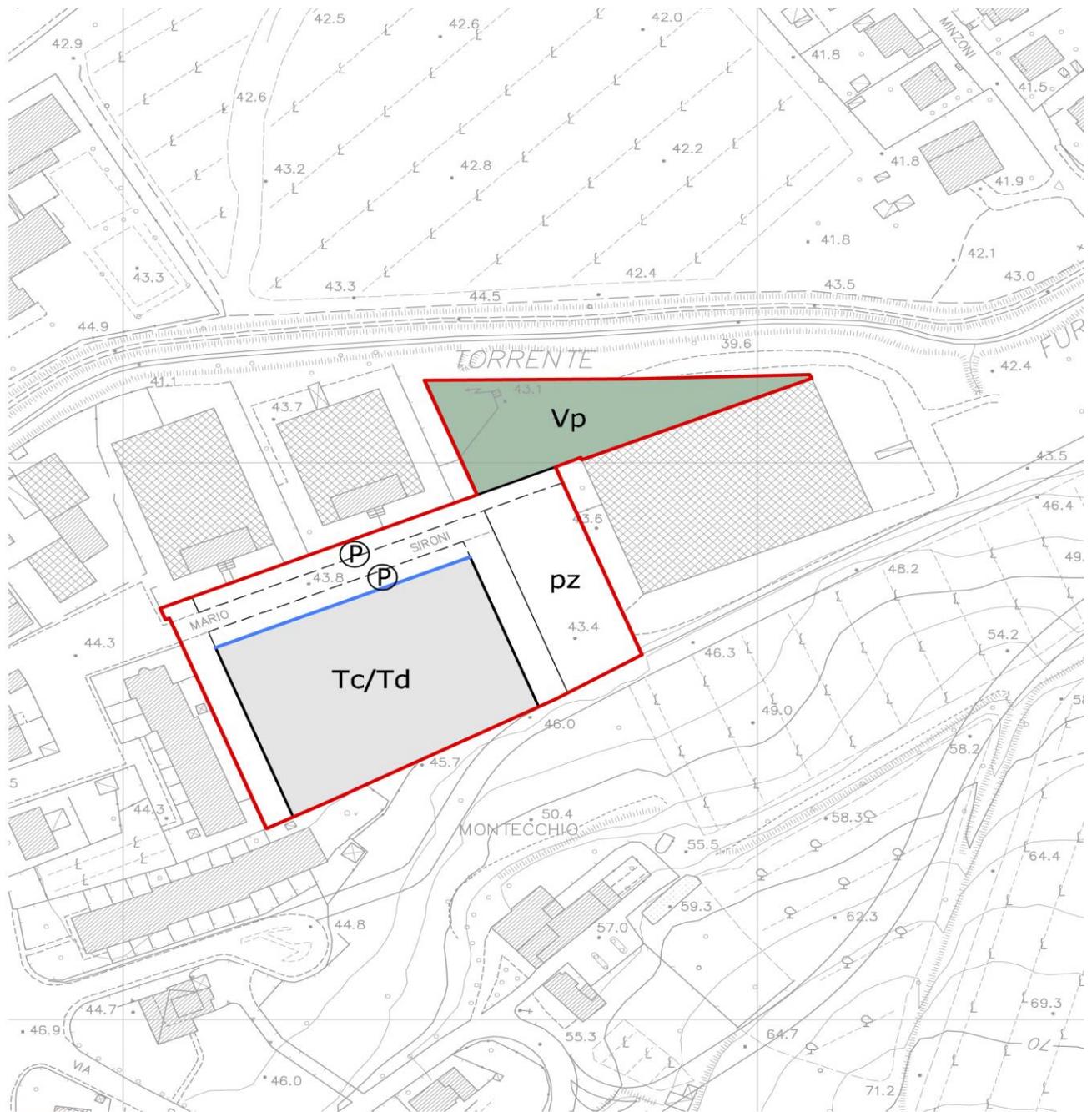
*Febbraio 2015*

## 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                            | 21 |
| UTOE 4 - SCHEDA NORMA N° 8 (RIF. TAV. P08) - PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO                                  | 24 |
| UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 9 (RIF. TAVV. P10 - P11) - PU 11 LUOGO CENTRALE LA SERRA                            | 27 |
| UTOE 5 - SCHEDA NORMA N°10 (RIF. TAV. P07) - RU 5 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DEL GRANAIO                    | 30 |

# 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.

## 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/F.3

Nelle zone I.4 il progetto prevede verde pubblico aree a parcheggio e una piazza che già sono presenti allo stato attuale. ~~Gli~~ Per 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 anche tramite sistemi di autosicurezza ~~(porte e/o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente)~~ 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 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 ~~P.1.1 (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.~~ **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.

## 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

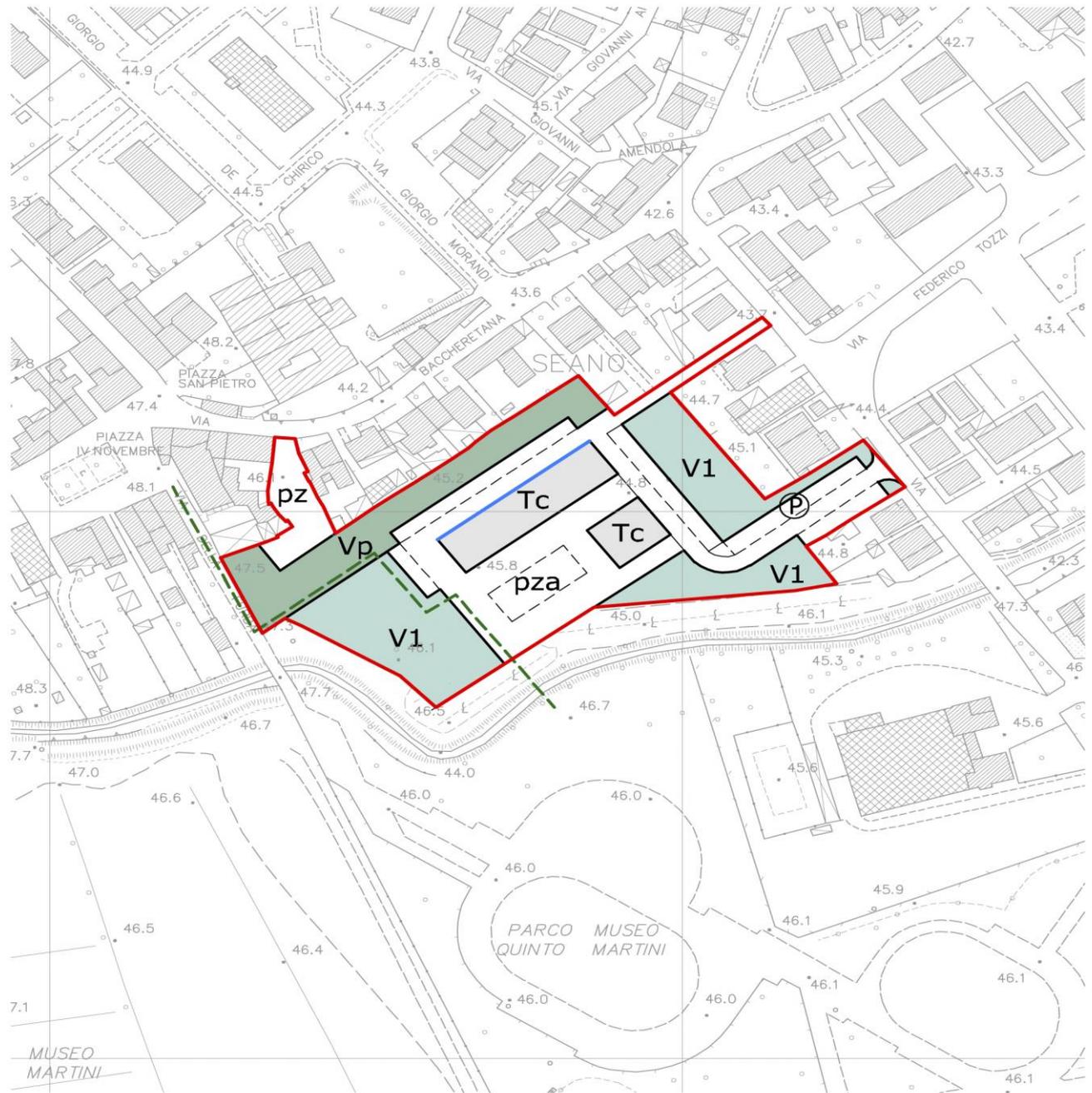
impatto acustico.

**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

# UTOE 1 - SCHEDA NORMA N° 2 (Rif. Tav. P04)

## 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 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 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 (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/F.3

Nelle zone I.4 il progetto prevede verde a giardino e una piazza che sono compatibili con le condizioni locali di pericolosità. Le nuove strutture edilizie ~~poiché già collocati in aree edificate, sono classificabili in fattibilità 3,~~ **dovranno essere messe in sicurezza** ~~In questo caso la messa in sicurezza~~ rispetto al battente idraulico atteso ~~ad~~ **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. può essere conseguita rispetto al battente idraulico atteso (nel caso di ricostruzione di nuovi edifici) o mediante sistemi di autosicurezza (nel caso in cui si ristrutturano l'esistente).** ~~Nel primo~~ **In questo** caso il battente idraulico da considerare è pari a 30 cm. più un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm.

~~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 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 P.1.2 (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.

**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



- 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

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.3~~ F.4

Per gli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione, poiché già collocati all'interno di aree urbanizzate 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 anche tramite sistemi di autosicurezza (porte o/o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori o/o vani tecnici isolati idraulicamente) 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 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 in gran parte all'interno della classe P.1.2 (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 arborei, 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'Ombrone, 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.



## 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. 5.351

SUL max mq. 1.450

Sc max mq. 800

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

Park pubblico mq. 250

Vp mq. 1.000

## Vincoli

Assenti

## Prescrizioni

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

Accesso all'area dalla Via Baccheretana.

**R5a** Tipologia edifici a schiera su 2 piani.

**Vp** (Art. 28.7.1 comma 1) Connessione con il verde pubblico adiacente previsto lungo la Via Baccheretana.

## Indirizzi progettuali

L'A.C. potrà richiedere che gli edifici vengano realizzati utilizzando le tecnologie della bioarchitettura con strutture in legno e completa autonomia energetica attraverso l'impiego di energie rinnovabili.

**Vp** (Art. 28.7.1 comma 1) Connessione con il verde pubblico adiacente previsto lungo la Via Baccheretana.

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

## 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.4/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.

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 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

 - Aree per Park Pubblici

 - 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 recupero e parziale sostituzione di fabbricati produttivi situati in situazione marginale e impropria per residenza, commercio, uffici e servizi di uso pubblico con l'obiettivo è 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 (Sr)

### 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 (ludoteca, circolo ricreativo, sale espositive).

### Parametri urbanistici

St mq. 6.467

### Nuova edificazione (R4/Tc)

SUL max mq. 835 di cui:  
- Residenza (R4) mq. 635  
- Commerciale (Tc) mq. 200  
Sc max mq. 665  
H max ml. 6,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)  
Aree filtranti 25% Area R/Tc.

### Ristrutturazione edilizia (Tc/Td/Sr)

SUL max mq. 2.625 (di cui Tc mq. 2.000)  
Sc max mq. 2.015  
Park pubblici mq. 1.120  
Vp mq. 1.050

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.

**R4/Tc** Gli edifici saranno disposti in modo da dar luogo alla formazione di una piazzetta.

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

**Vp** Parte della superficie da destinare a verde pubblico potrà essere ritrovata nelle aree adiacenti all'area di intervento.

### 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.

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 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~~ 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 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.

**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.

### Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

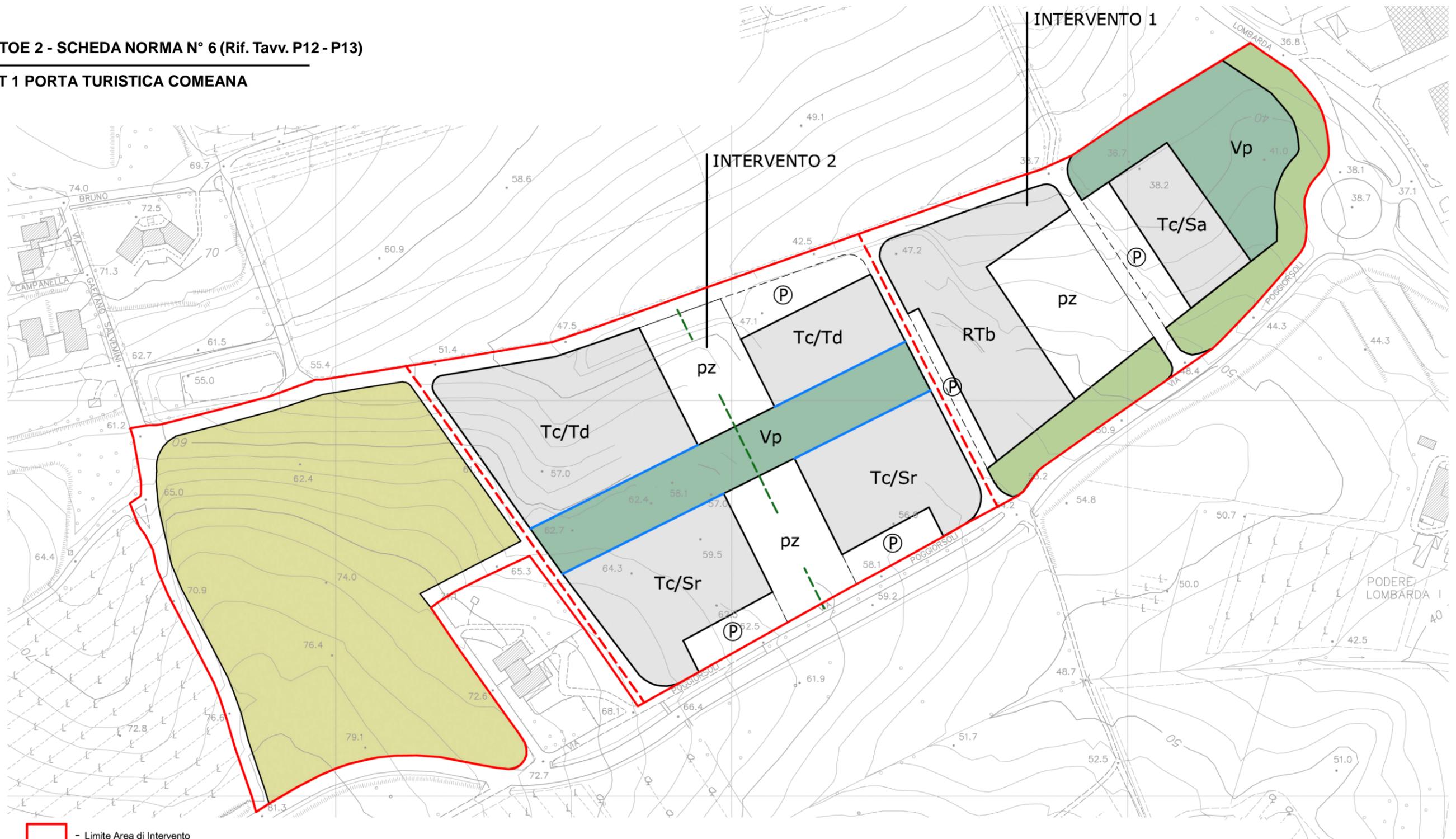
**Rifiuti:** valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

**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 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.



- Limite Area di Intervento

- Suddivisione interventi

- Allineamenti edifici

- Connessioni Pedonali

- Aree per Park Pubblici

- 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 Attezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

- Aree escluse dalla Pianificazione del 1° Regolamento Urbanistico

In coerenza con le disposizioni di salvaguardia concernenti la formazione del "Parco Agricolo della Piana" (DCR 61/2014 - Art. 38 quater) viene corretto in termini di dislocazione delle previsioni e quantità di verde pubblico l'Intervento n. 1 ed eliminato l'Intervento n. 3.

### **Descrizione e obiettivi della trasformazione**

Intervento di sostituzione di fabbricato produttivo per la realizzazione di un sistema articolato di attrezzature e servizi di accoglienza turistica e per la promozione di luoghi e prodotti di qualità del territorio.

### **Vincoli**

Assenti

### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n° 3 Interventi

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 dell'intervento 1 marginalmente interessato dalle acque di esondazione per un evento di piena cinquecentennale. Per il resto la zona non è interessata 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 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.

In riferimento alla normativa del PAI la zona di intervento 1 risulta marginalmente all'interno della classe PI.1 e PI.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.

**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 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, in continuità con le aree verdi, laddove presenti e con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

## INTERVENTO 1

### ATTREZZATURE RICETTIVE E DI ACCOGLIENZA

#### Descrizione

Intervento di parziale 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, meeting point scolaresche, centri visita ANPIL e parchi archeologici;
- attrezzature commerciali e di ristoro.

#### Destinazioni d'uso

Ricettività (RT)

Servizi di accoglienza turistica (Sa)

Attività commerciali (Tc)

#### 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).

#### Parametri urbanistici

St mq. 27.972

SUL max mq. 5.700 di cui

- Ricettività (RTb) mq. 4.800
- Servizi di accoglienza e attività commerciali (Sa/Tc) mq. 900

Sc max mq. 3.500 di cui

- Ricettività (Rtb) mq. 1.700
- Servizi di accoglienza e attività commerciali (Sa/Tc) mq. 900

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

- Ricettività (Rt) ml. 13,00
- Servizi di accoglienza e attività commerciali (Sa/Tc) ml. 3,50

Park pubblici mq. 1.750

Verde pubblico (Vp) mq. 5.300

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.

**Pz** Formazione di piazzale per la sosta bus turistici.

**Tc - Sa** Realizzazione di edifici con strutture leggere (legno e metallo). Pannelli fotovoltaici integrati all'architettura.

#### Indirizzi progettuali

**Vp** Conservazione del fossato esistente. Sottolineatura del tracciato mediante alberatura a filare.

**RTb** La tipologia degli edifici e la loro sistemazione nell'area dovrà garantire un'ampia area di verde privato nella quale potrà essere realizzata una piscina con i criteri di cui all'Art. 28.4 comma 7.

## INTERVENTO 2 ATTREZZATURE CULTURALI E PER LA PROMOZIONE DEL TERRITORIO

### Descrizione

Intervento di sostituzione di fabbricato produttivo per realizzazione di un centro di promozione dei prodotti locali di qualità corredato da attrezzature commerciali, culturali e ricreative.

### Destinazioni d'uso

Attività commerciali (Tc)  
Attività direzionali (Td)  
Servizi culturali-ricreativi (Sr)

### Funzioni ammesse

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

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

Servizi ricreativi, culturali e per la formazione (Art. 28.8.1 comma 4).

### Parametri urbanistici

St mq. 38.083  
SUL max mq. 5.600  
Sc max mq. 4.500  
H max ml. 6,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)  
Park pubblici mq. 2.800  
Verde pubblico mq. 5.800

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.

**Tc - Td** Edifici per attrezzature commerciali e uffici eventualmente porticati allineati lungo la spina centrale di verde pubblico.

**Vp** Realizzazione di spina centrale alberata.

### Indirizzi progettuali

**Tc - Sr** Organizzazione delle attrezzature di promozione a padiglioni in struttura leggera (metallo o legno) attestate lungo la spina centrale di verde pubblico. Installazione di pannelli fotovoltaici integrati alla architettura. Parcheggi privati realizzabili in interrato.

## INTERVENTO 3 CENTRO FITNESS E AREA CAMPER

### Descrizione

Intervento di nuova edificazione per realizzazione di:  
centro fitness (piscina coperta - sauna - palestra - area relax);

area sosta per camper corredata di servizi e custodia.  
L'area è ubicata a corniera tra un contesto residenziale e la più specifica attrezzatura di "Porta".

### Destinazioni d'uso

Servizi sportivi (Ss)  
Area sosta camper (V5)

### Funzioni ammesse

Centro fitness (Art. 28.8.1 comma 5)  
Area di sosta camper (Art. 28.6.1 comma 5).

### Parametri urbanistici

St mq. 30.000  
SUL max mq. 4.700 di cui  
- Servizi sportivi (Ss) mq. 4.500  
- Attrezzature supporto area sosta camper (V5) mq. 200

Sc max mq. 3.500 di cui  
- Servizi sportivi (Ss) mq. 3.300  
- Attrezzature supporto area sosta camper (V5) mq. 200

H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):  
- Servizi sportivi (Ss) ml. 7,00  
- Attrezzature di supporto area sosta camper (V5) ml. 3,00

Park pubblici mq. 1.400  
Verde pubblico mq. 2.800

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.

Per la parte ricadente in zona "A rischio archeologico" come indicata dalla "Carta archeologica della Provincia di Prato" valgono le disposizioni dell'Art. 22 comma 4.

### Indirizzi progettuali

Centro fitness: edifici articolati, integrati con le aree verdi, possibilmente parzialmente interrati e comunque coerenti con la morfologia del terreno, coperture a giardino pensile ad eccezione degli impianti che necessitano di copertura apribile stagionale. Gli edifici dovranno tendere alla completa autonomia energetica mediante l'utilizzo di energie rinnovabili integrate all'architettura.

Area sosta camper: nell'ambito delle attrezzature di supporto potrà essere realizzata residenza per custode.

Aree non pianificate nel presente Regolamento Urbanistico per le quali valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 3 delle NTA ad esclusione di qualsiasi nuova edificazione anche temporanea.

**UTOE 4 - SCHEDA NORMA N° 7 (Rif. Tav. P03)**

**PU 8 LUOGO CENTRALE VANNUCCI - COLLE**



 - Limite Area di Intervento

 - Suddivisione interventi

 - Allineamenti edifici

 - Connessioni Pedonali

 - Aree per Park Pubblici

 - 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

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

## 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. ~~900~~ 500

**R5a/Tc** mq. 500

**R5a** mq. 500

**Tc/Sr** mq. ~~350~~ 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 ~~E.1~~ 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.

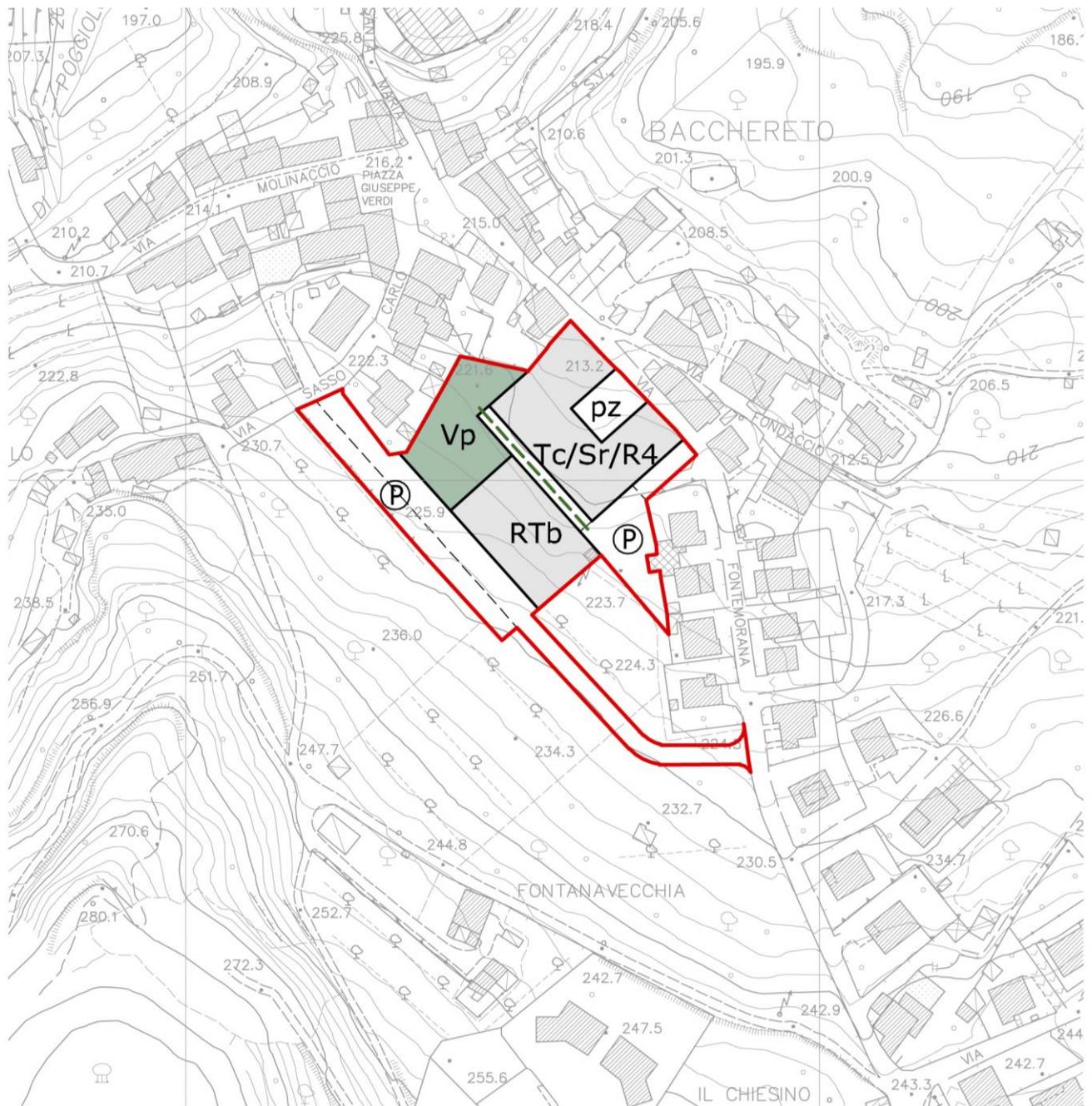
**Clima Acustico:** predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

**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

# UTOE 4 - SCHEDA NORMA N° 8 (Rif. Tav. P08)

## PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO



 - Limite Area di Intervento

 - Suddivisione interventi

 - Allineamenti edifici

 - Connessioni Pedonali

 - Aree per Park Pubblici

 - 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

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

## Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento finalizzato alla realizzazione di un'area di centralità per la frazione di Bacchereto mediante sostituzione dei fabbricati produttivi esistenti con edifici per attività ricettive (max 60 posti letto), commerciali comprese attrezzature di ristoro, servizi ricreativi e culturali. Residenza nella quantità attualmente presente. L'intervento tiene conto della morfologia del terreno in forte acclività caratterizzato da terrazzamenti e della necessità di prevedere una nuova viabilità di accesso all'area.

## Destinazioni d'uso

Ricettività (RT)  
Commerciale (Tc)  
Servizi uso pubblico (Sr)  
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).  
Residenza.

## Parametri urbanistici

St mq. 6.900  
SUL max mq. 4.300 di cui:  
- Ricettività (RT) mq. 2.200  
- Commerciale (Tc) mq. 1.000  
- Servizi uso pubblico (Sr) mq. 400  
- Residenza (R4) mq. 700

Sc mq. 1.850 di cui  
- Ricettività (RT) mq. 850  
- Commerciale e Residenza (Tc/R4); Commerciale (Tc);  
Servizi ricreativi e culturali (Sr) mq. 1.000

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

RT ml. 10,00

Tc/R4 ml. 10,00

Tc ml. 6,50

Sr ml. 6,50

Park pubblici mq. 1.000

Vp mq. 950

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. Localizzazione delle attrezzature commerciali e dei servizi in fregio alla Via Fontemorana con formazione di piazzetta (pz).

## Indirizzi progettuali

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 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** 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 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.

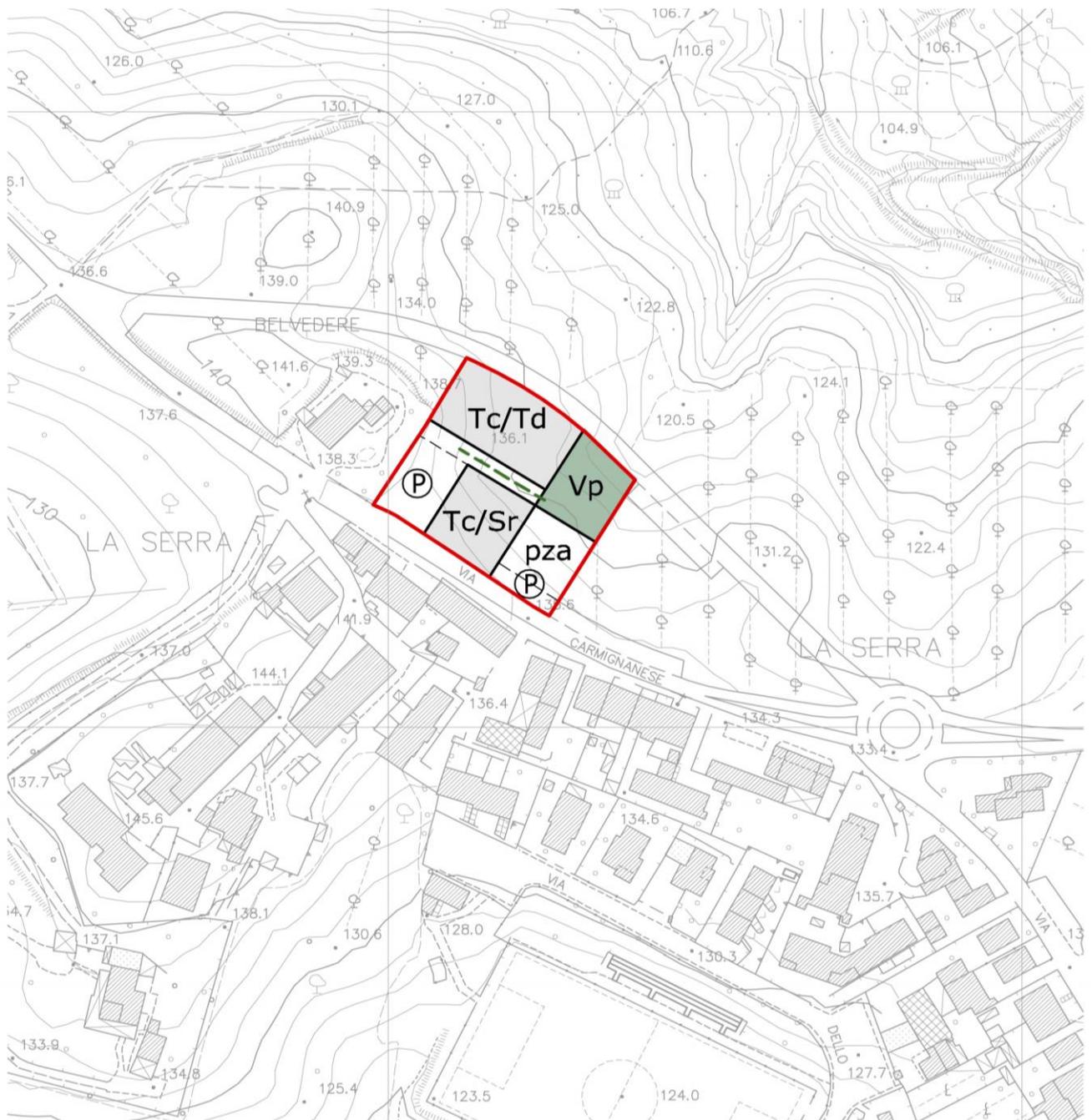
**Clima Acustico:** predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

**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.

**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.

**UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 9 (Rif. Tavv. P10 - P11)**

**PU 11 LUOGO CENTRALE LA SERRA**



- Limite Area di Intervento

- Suddivisione interventi

- Allineamenti edifici

- Connessioni Pedonali

- Aree per Park Pubblici

- 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.1~~ 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.

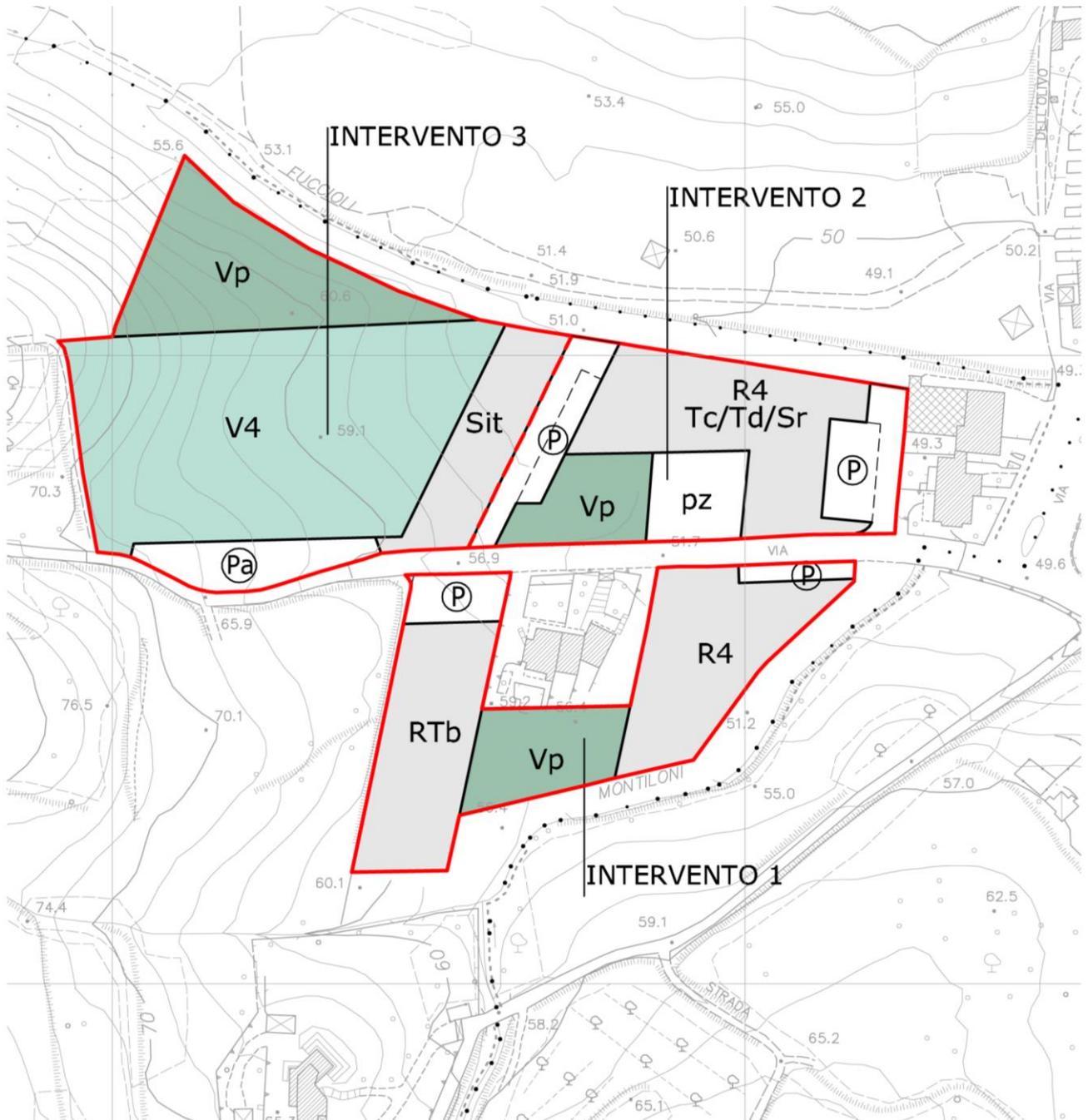
**Energia:** favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici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

- Aree per Park Pubblici

- Aree per Park Pubblici alberati

- Piazza

- Piazza alberata

- Residenza

- Attrezzature Ricettive

- Attrezzature Commerciali

- Attrezzature Direzionali

- Servizi Ricreativi e Culturali

- Servizi di Intrattenimento - Club House

- Centro fitness

- Servizi Accoglienza

- Aree di corrido 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 di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva 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

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n° 3 Interventi

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 2 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 dell'intervento 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 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.3~~ F.4/F.2

Per l'intervento 2, 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) o/o mediante~~ anche tramite sistemi di autosicurezza di cui al punto 2 dell'art.44.4 delle NTA 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 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 contigui 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 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.

Agli interventi 1 e 3 si attribuisce la fattibilità 2 che non comporta particolari condizioni per le attuazioni.

In riferimento alla normativa del PAI vigente l'intervento 2 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.

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 per gli interventi 2 e 3 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, 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:** 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.

## INTERVENTO 1

### ATTREZZATURE RICETTIVE E RESIDENZA

#### Descrizione

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale e ricettiva (max di 60 posti letto).

#### Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Attrezzature ricettive (RT)

#### Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 2)

Albergo o residence (Art. 4.4 comma 5 - Art. 4.5 comma 4).

#### Parametri urbanistici

St mq. 6.938

SUL max mq. 3.000 di cui

- Residenza (R5a) (R4) mq. 1.200

- Ricettività alberghiera (RTb) mq. 1.800

Sc

- Residenza (R5a) (R4) mq. 700

- Ricettività alberghiera (RTb) mq. 600

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

- Residenza (R5a) (R4) ml. 6,00

- Ricettività alberghiera (RTb) ml. 13,00

Park pubblici mq. 700

Verde pubblico mq. 1.300

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.

## **INTERVENTO 2 RESIDENZA E ATTREZZATURE COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI**

### **Descrizione**

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

### **Destinazioni d'uso**

Residenza (**R**)

Attività commerciali (**Tc**)

Attività direzionali (**Td**)

Servizi ricreativi e culturali (**Sr**)

### **Funzioni ammesse**

Residenza (Art. 4.4 comma 2).

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.

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

### **Parametri urbanistici**

St mq. 6.938

SUL max mq. 3.000 di cui:

- Residenza (**R4**) mq. 1.800

- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (**Tc/Td/Sr**) mq. 1.200

Sc mq. 1.500

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

Park pubblici mq. 800

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.

### **Indirizzi progettuali**

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

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

## **INTERVENTO 3 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI**

### **Descrizione**

Realizzazione di impianti sportivi aperti (piscina scoperta); club house con servizi di supporto agli impianti sportivi accoglienza, ristoro e custodia.

### **Destinazioni d'uso**

Area sportiva privata (**V4**)

Servizi di intrattenimento (**Sit**)

### **Funzioni ammesse**

Area sportiva privata (Art. 28.6.1 comma 4) a esclusione dei servizi di supporto che dovranno essere integrati alla Club house.

Servizi di intrattenimento (Art. 28.8.1 comma 13) realizzazione di club house e servizi di supporto agli impianti sportivi.

### **Parametri urbanistici**

St mq. 13.369

SUL max mq. 350

Sc mq. 350

H max ml. 3,50

Park pubblici alberati mq. 900

Verde pubblico mq. 2.800

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.

Impianti sportivi copribili stagionalmente. Potranno occupare fino al 40% dell'area **V4**.

### **Indirizzi progettuali**

La progettazione degli impianti sportivi terrà conto della morfologia del terreno evitando rilevanti movimenti di terra.

Realizzazione di club house e servizi con strutture leggere (legno - metallo) e tecniche di bioarchitettura.

Realizzazione di percorso pedonale di connessione al Caposaldo turistico Villa Fuccioli.