



Clara Assurini  
Zanni e Associati

Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 45% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

### **P3**

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalmente soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.

## **6 - Criteri per gli interventi**

Eventuali prescrizioni e criteri specifici di cui al presente articolo prevalgono qualora contrastino con i criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa e specifica indicazione, la massima altezza per gli edifici a destinazione industriale e artigianale ammessa è di ml. 7,00. Sulla base di dimostrata necessità produttiva, l'Amministrazione Comunale può derogare al limite di altezza massima. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza e della SUL volumi per impianti tecnologici, silos e ciminiere. Nelle nuove edificazioni gli impianti tecnologici devono, comunque, essere contenuti all'interno della SUL massima ammessa.

Nelle Aree **P1b**, **P2b**, e **P3** e negli interventi di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici devono essere progettati secondo regole di edilizia sostenibile bio-compatibile. Per la realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile devono essere adottate soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto.

Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione o ampliamento degli edifici esistenti comportanti un incremento della Sc superiore a mq. 500 dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili rispetto all'esistente.

In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 60 mm per ogni metro quadro di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso  $C=0,4$  per le aree semipermeabili e  $C=1$  per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente  $C=0,2$  per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

Piazzali e spazi di pertinenza:

- le pavimentazioni dei piazzali devono essere realizzate utilizzando materiali adeguati che consentano il percolamento delle acque al fine di ridurre al minimo le aree impermeabili;
- gli impianti di illuminazione devono essere tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

Parcheggi pubblici e privati:

- sulla base delle destinazioni presenti nelle diverse articolazioni, per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- le aree di parcheggio sono computate come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
- le aree a parcheggio saranno preferibilmente alberate con essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale;
- possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici. Se la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

### **Art. 28.6 - Aree di Verde privato (V)**

- 1 - Sono aree scoperte private che il Regolamento Urbanistico vincola alla non edificabilità. E' ammessa la realizzazione degli interventi e delle strutture specificamente indicati dalle presenti N.T.A. per ogni tipologia di Aree.
- 2 - Sulla base delle loro caratteristiche il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
  - **V1** Giardini privati
  - **V2** Giardini storici e/o di pregio paesistico di pertinenza degli edifici
  - **V3** Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani
  - **V4** Aree sportive ricreative private
  - **V5** Aree di sosta camper

*Clara Casarpe  
Sany. 1/1/2017*

- **V6** Aree agricole periurbane interstiziali, di frangia con funzione di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto
  - **V7** Aree di pertinenza delle attrezzature di ricettività urbana
- 3 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche e, in tal caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

4 - **Criteria generali per gli interventi**

Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e reintegrato, in caso di morte e deperimento, con specie dello stesso tipo se ecologicamente coerenti con il contesto locale. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, ecc.) dovrà riferirsi a specie autoctone e ecologicamente coerenti con il contesto locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio; in ogni caso non è ammessa l'introduzione di specie alloctone infestanti. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati limitando l'alterazione dei luoghi e conservandone le peculiarità e non dovranno comunque costituire impatto negativo sul paesaggio. Eventuale e motivato abbattimento di alberi deve essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto.

I progetti non devono alterare in alcun modo la morfologia del terreno, eliminare i terrazzamenti, modificare la rete di regimazione idraulica originaria, comportare la riduzione delle formazioni vegetali non colturali presenti (siepi, filari arborati), comportare il taglio o lo sradicamento di qualsiasi pianta a fusto legnoso di età superiore a 50 anni (olivi, altre piante da frutto, arbusti o alberi forestali di cui all'Allegato A della L.R. 39/00 e s.m.i).

L'alterazione della morfologia del terreno è ammessa nelle aree **V1**, nei limiti in cui si rende necessaria per la realizzazione di piscine, e **V4**, nei limiti in cui si rende necessaria per la realizzazione degli impianti sportivi consentiti. Gli interventi devono, comunque, adottare soluzioni tecniche e progettuali tali da ridurre al minimo l'impatto paesistico-ambientale.

I manufatti isolati e gli elementi della cultura materiale quali tabernacoli, fontanili, cisterne ecc. e comunque tutti i manufatti di interesse storico-documentale a questi assimilati devono essere conservati e restaurati.

5 - **Categorie di intervento per gli edifici esistenti**

Salvo diversa specifica indicazione, in tutte le aree ad esclusione delle aree **V6**, per gli edifici esistenti non aventi carattere precario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree **V6** per gli edifici esistenti valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6, 25.7 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa specifica indicazione, per gli edifici esistenti si conferma la destinazione esistente. Nelle aree **V4**, **V5** e **V7** sono ammesse destinazioni d'uso per servizi di supporto alle attività ammesse.

Clara Dessy  
 Ing. Cl...

**Art. 28.6.1 - Articolazione delle aree di Verde Privato**

1 - **V1 - Giardini privati**

Oltre alla sistemazione a giardino, salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- a) - piscine ad uso privato connesse con la residenza con le limitazioni e prescrizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.;
- b) - orti ad uso familiare;
- c) - serre stagionali ad uso familiare;
- d) - piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
  - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
  - non sia mai stato realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione di volumi secondari;
  - vengano posizionati nella parte tergale del lotto e non prospicienti pubbliche vie;
  - siano realizzate con caratteri coerenti a quelli dell'edificio principale e del contesto. Non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;

- e) - parcheggi scoperti;
- f) - autorimesse interrato di uso privato a condizione che non siano già stati realizzati parcheggi pertinenziali anche in altra localizzazione.

Le aree **V1** individuate quali pertinenza di aree diverse dalla residenza sono disciplinate singolarmente nell'ambito delle UTOE di appartenenza o nell'ambito della specifica Scheda Norma.

2 - **V2** - Giardini storici e/o di particolare pregio di pertinenza degli edifici

All'interno delle aree **V2**:

- è prescritta la conservazione dell'assetto storicizzato, delle alberature, degli elementi significativi di arredo e decoro originari;
- non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi;
- non è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti o autorimesse interrato di uso privato;
- non sono ammesse nuove edificazioni;
- eventuali interventi di sistemazione e/o integrazione del verde devono essere corredati da progetto botanico a firma di tecnico abilitato che indichi le specie utilizzate e la disposizione degli individui.

3 - **V3** - Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani.

Salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- serre stagionali nelle aree ortive;
- orti non recintati;
- piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
  - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
  - non siano posizionati verso pubbliche vie;
  - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;
- non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi.

4 - **V4** - Aree sportive ricreative private

Salvo diversa e specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- impianti sportivi scoperti fino al 40% dell'area. La restante area, con esclusione dei parcheggi e delle attrezzature di supporto, deve essere progettata con sistemazioni a verde;
- manufatti destinati a servizi di supporto alle attività sportive (spogliatoi, tribune e servizi di accoglienza) realizzati nelle quantità richieste dalle normative vigenti con riferimento alla tipologia e alla categoria degli impianti;
- parchi gioco con aree libere per attività sportive e ludiche;
- manufatti destinati a servizi di supporto alle attività ricreative (servizi igienici, ristoro) da realizzare con strutture leggere in legno o metallo per una SUL max di mq. 300 e H max ml. 3,50;
- parcheggi in quantità adeguata alla tipologia degli impianti. Laddove non indicati nelle Tavole del Regolamento Urbanistico devono essere posizionati limitrofi alle strade e preferibilmente alberati.

Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

5 - **V5** - Aree sosta camper

Salvo diversa e specifica indicazione, all'interno delle aree **V5**:

- almeno il 40% dell'area deve essere mantenuta permeabile e progettata con sistemazioni a verde;
- in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura pubblica è prescritta la realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento e gestione delle acque reflue;
- per la produzione di energia elettrica è obbligatoria l'installazione di fonti energetiche rinnovabili;
- la progettazione dell'impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso;
- è ammessa la realizzazione dei servizi di supporto adeguati alla dimensione degli interventi.

Per l'attuazione e la gestione di tali aree l'Amministrazione Comunale può stipulare con i soggetti attuatori apposite convenzioni che ne garantiscano l'uso pubblico parziale o esclusivo.

Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

6 - **V6** - Aree agricole interstiziali, di frangia con funzione di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto.

*Clara Assunpta  
Branzi*

#### **Art. 30.4 - Aree di Verde Privato (V)**

- 1 - **V1**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **V1.1** Area attigua "Casa Rossa" SR 66 (Tav. P01)  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - per gli interventi ricadenti all'interno delle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.
- 3 - **V1.2** Via G. Morandi (Tav. P04)  
Area adiacente al complesso Chiesa di S. Pietro e opere parrocchiali.  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - non è ammessa la realizzazione di piscina, orti, serre stagionali, ricovero attrezzati, parcheggi e autorimesse interrati.
- 4 - **V3**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 5 - **V6.1**  
Aree agricole periurbane situate tra la nuova viabilità di piano (parte del collegamento tra Via Pistoiese e la tangenziale Ovest di Prato) per le quali il Regolamento Urbanistico indica prevalentemente il ruolo di raccordo paesistico con il territorio aperto attraverso la conservazione degli impianti colturali anche con finalità didattiche in relazione alla contiguità del Polo scolastico.  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

#### **Art. 30.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)**

- 1 - **Vp**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Vp.1** Area attigua al cimitero (Tav. P04)  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - l'A.C. potrà prevedere nell'area la realizzazione di un cimitero per piccoli animali secondo le prescrizioni che verranno dettate dal Regolamento Edilizio.
- 3 - **Va**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Vs**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Vpr.1** Parco Museo Quinto Martini (Tav. P04)  
Il Parco è destinato all'esposizione permanente di sculture dell'artista carmignanese Quinto Martini.  
Dovrà essere conservata la sistemazione attuale. Eventuali interventi dovranno tendere a migliorare l'abitabilità degli spazi anche mediante introduzione di alberature e sedute, ed a sottolineare con eventuali alberature a filari la presenza del Torrente Furba.  
Dovrà essere previsto il collegamento con l'area di ampliamento del Parco (**PU 4**).

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

- 1 - **Si**  
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Sh.1** Località Bocca di Stella (Tav. P02)  
L'intervento è finalizzato alla realizzazione di sede e ambulatori ASL.  
Per l'area che ricade all'interno di Area destinata ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno è stata concessa dalla stessa

*Clara Casarini  
Martini*