

Ex Maglificio Algima, via Fontemorana, loc. Bacchereto, Carmignano (PO)

**OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNALE DEL COMUNE DI CARMIGNANO**

UTOE 4
Scheda Norma n° 8 (rif. Tav. Po8)
PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO



Proprietà:
Roberto GIROTTI

OSSERVAZIONE AL R.U.C. DEL COMUNE DI CARMIGNANO

Proprietà: Roberto Girotti

Ubicazione: Via Fontemorana, loc. Bacchereto, Carmignano

Identificativi Catastali: Foglio 19, part. 140, 141.

Premessa:

Il maglificio Algima rappresenta una presenza importante all'interno della piccola frazione di Bacchereto sia per l'estensione dell'area edificata che per la sua ubicazione fortemente integrata al tessuto urbano, ma anche per il ruolo rilevante che quella attività produttiva ha rivestito per molti anni nell'economia locale.

Il complesso è composto da tre corpi di fabbrica principali (oltre ad una serie di volumi secondari e superfetazioni tipiche degli insediamenti produttivi) posti a margine di via Fontemorana in stretta prossimità col centro abitato di Bacchereto.

Il vigente Piano Strutturale (allegato e1 art. 18.4) ha colto a pieno le potenzialità dell'area individuando in essa l'occasione per la "formazione di un nuovo luogo centrale" e per la realizzazione di strutture destinate alla ricettività urbana, in accordo con gli intenti di potenziamento del turismo enunciato dallo stesso Piano Strutturale all'art. 18.3.



1) Vista aerea del complesso industriale.

Analisi del contesto:

L'ex maglificio si trova in fregio a via Fontemorana, la strada principale che attraversa il centro di Bacchereto. Gli accessi all'area si trovano sulla stessa via Fontemorana e su via Sasso Carlo sul lato ovest. A sud l'area della fabbrica confina con il territorio aperto e in particolare con estese coltivazioni di ulivo, della stessa proprietà Girotti (vedi immagine 1). Il piccolo agglomerato di Bacchereto si è sviluppato lungo la direttrice viaria principale e pertanto, nella sua forma irregolare ed allungata, non presenta un vero e proprio centro che possa raccogliere funzioni sociali e servizi. Non sono presenti aree di aggregazione, mentre il sistema urbanistico e viario appare esile. La disponibilità di aree a parcheggio è scarsa, anche a causa dei notevoli dislivelli che caratterizzano la zona e che rendono difficile il reperimento di tali spazi.

Dunque i punti deboli del sistema insediativo appaiono risiedere essenzialmente proprio in questi aspetti sommariamente richiamati: carenza di parcheggi, limitatezza del sistema viario, mancanza di luoghi di aggregazione sociale.

Previsioni di R.U.C.

In continuità con il Piano Strutturale il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale, (adottato nel luglio 2013) ha sottolineato la centralità dell'area industriale dedicandole la Scheda Norma n° 8 (rif. Tav. P08) e riservandole un ruolo di primo piano nel prossimo sviluppo della frazione di Bacchereto. Nell'area sono state ubicate le seguenti destinazioni d'uso: residenza (R4), attrezzature ricettive (RTb), attrezzature commerciali, servizi (Sr). Inoltre due porzioni dell'area, a nord-ovest e a sud-est sono rispettivamente destinate a verde pubblico (Vp) e a parcheggio (P), mentre una porzione lungo la via è stata adibita a piazza pubblica (pz). Sul lato sud-est è stato introdotto un nuovo collegamento viario, anch'esso dotato di parcheggi, che lambisce la fabbrica e si raccorda con via Fontemorana poco più a valle.

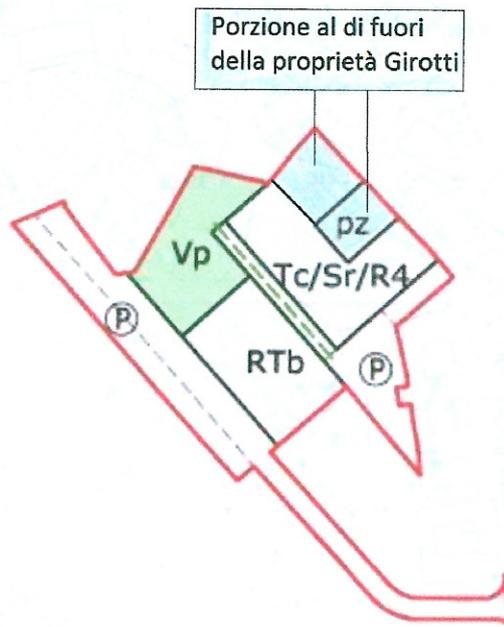
Le aree verdi vicine all'area della fabbrica sono classificate infine come V6.5, (uliveto), e V6 per quanto riguarda la piccola area stretta fra il lato sud-est della fabbrica, il tessuto residenziale lungo via Fontemorana e la nuova strada di progetto.

Nella sostanza il R.U.C., a nostro avviso, coglie tutti i punti essenziali del contesto indicando prospettive e soluzioni assolutamente condivisibili.

La presente osservazione nasce essenzialmente dall'esigenza della proprietà di modulare diversamente la zonizzazione del R.U.C., di per sé molto precisa e pertanto vincolante, per rendere più fattibile l'intervento che ha dimensioni importanti e richiede un notevole impegno economico, particolarmente gravoso in un momento così complesso per il mercato immobiliare e per l'edilizia in genere. Per questo crediamo che **una maggiore flessibilità** nelle previsioni urbanistiche **ed una rimodulazione delle stesse in modo da consentire un intervento conservativo**, siano dei punti fondamentali per poter realizzare le trasformazioni auspicate. **Naturalmente il progetto comporterà un intervento complessivo di riqualificazione degli immobili e delle aree limitrofe mirato a togliere l'impronta industriale al complesso.**



3

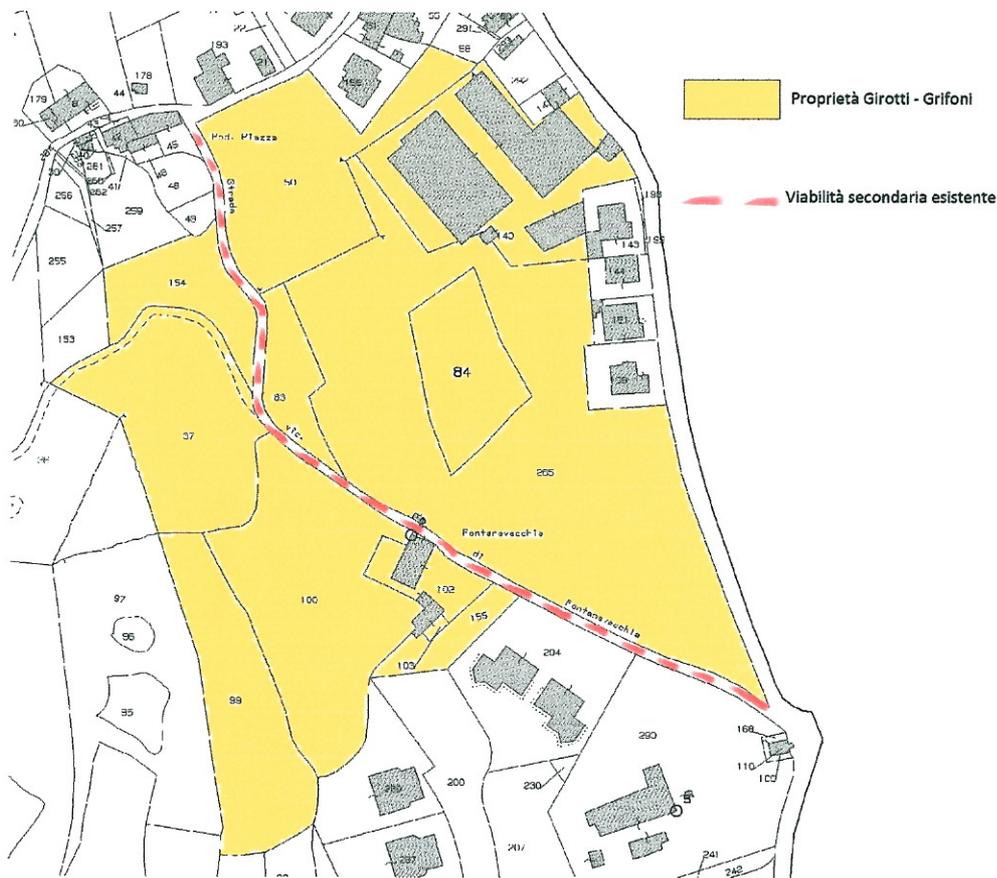


2) Estratto di R.U.C. adottato.

Osservazione al R.U.C.:

Le nostre proposte di modifica/integrazione del Regolamento Urbanistico si fondano sugli stessi punti introdotti al R.U.C. proponendosi di risolvere le criticità evidenziate. Ovvero:

- **Spazio pubblico**
- **Parcheggi**
- **Verde Pubblico**
- **Servizi**
- **Potenziamento del sistema viario.**
- **Attività ricettive**
- **Residenza**
- **Commerciale**



3) Estratto catastale con evidenziata l'area di proprietà.

Anzitutto, come si può osservare dall'immagine 2, l'area di intervento unitario individuata dal R.U.C. non interessa solamente l'area dell'ex maglificio ma coinvolge anche altre proprietà, precisamente là dove viene ricavata la piazza.

Per **garantire una CONCRETA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI è molto importante che questi ricadano tutti all'interno della proprietà Girotti che è, peraltro, molto estesa** (vedi immagine 3). Tutto questo non deve comportare la rinuncia alla creazione di spazi pubblici, ma può comportare solamente una diversa distribuzione degli stessi. Tra l'altro, guardando la dimensione e l'ubicazione degli accessi (immagini 1 e 2) sembra preferibile dare la priorità alla direttrice su via Sasso Carlo, dal momento che il collegamento con via Fontemorana è di scarsa ampiezza e di difficile integrazione con il sistema viario.

Spostando dunque il baricentro verso via Sasso Carlo riteniamo che si possano soddisfare tutti i punti prima nominati come di seguito illustrato.

Spazio pubblico: su via Sasso Carlo si apre l'accesso più ampio dell'area; il maggior respiro degli spazi può consentire di creare un nuovo spazio urbano, opportunamente progettato, arredato e integrato con le nuove funzioni che il complesso edilizio andrà ad ospitare. Lo spazio di fronte ai fabbricati potrebbe consentire di creare una zona esclusivamente pedonale, non più una piazza, dunque, ma una sorta di corso, luogo di incontro e socializzazione servito da punti commerciali e

Girotti 5

servizi al pubblico in diretto contatto con le aree a verde pubblico. All'interno del fabbricato industriale più grande potrà anche essere realizzata una sorta di galleria commerciale interna che risulterà la naturale prosecuzione del percorso esterno.

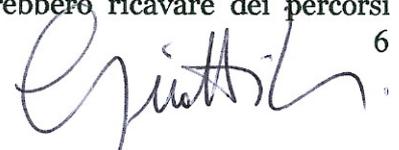
Parcheggi: a fianco della strada di accesso al complesso si trova già un'area a parcheggio che i richiedenti hanno dato in comodato d'uso gratuito al comune di Carmignano. Questa dotazione di posti auto, così come previsto dalla presente proposta, potrebbe diventare definitivamente pubblica. Inoltre, con una soluzione analoga a quella contenuta nel R.U.C. adottato, proponiamo di collocare i posti auto (vedi aree P1 tavola 4) lungo il nuovo tratto stradale il quale viene leggermente traslato proprio per consentire l'inserimento dei parcheggi in misura superiore a quanto previsto dal R.U.C. La traslazione del tratto stradale a nostro avviso dovrebbe essere ammissibile mantenendo la stessa relazione con il Piano Strutturale del tratto stradale già contemplato nel regolamento adottato.

La dotazione complessiva di parcheggi viene leggermente ridotta, in accordo con la riduzione della superficie commerciale prevista, come illustrato più avanti. Crediamo comunque che, proprio per la rilevanza dell'intervento in oggetto, sia opportuno prevedere un'ulteriore zona a parcheggio che potrebbe essere individuata nell'area verso via Sasso Carlo (indicata nella tavola 4 come P2), laddove il precedente P.R.G. collocava proprio un parcheggio di progetto. In tal modo si potrebbero agevolmente raggiungere e superare i 1000 mq di parcheggi pubblici.

Per rendere l'intervento compatibile oggi con le connotazioni urbanistiche dell'area verde sulla quale verrebbe ad insistere, si potrebbe trattare la stessa come una zona verde alberata, mantenendo l'uliveto esistente e limitandosi al terreno in parte con materiale drenante in modo da poter ricavare una zona a parcheggio da utilizzare all'occorrenza per particolari manifestazioni o eventi. In tal modo l'area manterrebbe un rapporto di perfetta continuità con la cortina di verde adiacente. Altrimenti la zona potrebbe essere collocata nelle categorie V4 o V7 previste dal Regolamento Urbanistico, in modo da consentire la realizzazione di parcheggi necessari a soddisfare le esigenze delle attività private previste e che potrebbe anche servire le aree di verde pubblico, attraverso idonea convenzione.

Nella sostanza auspichiamo che i parcheggi si possano ricavare lungo la strada di progetto, in maniera anche più estesa di quanto previsto dal piano adottato (secondo quanto indicato nella tavola 4 allegata) e comunque al di fuori dell'area della fabbrica. Proponiamo infatti di eliminare la piccola area a parcheggio interna, dalla forma approssimativamente triangolare, che era stata ricavata nel R.U.C. adottato; infatti la sua posizione all'interno del complesso risulta fortemente vincolante senza peraltro portare benefici sensibili, vista l'esiguità della superficie disponibile.

Verde Pubblico: la proprietà Girotti, come detto, si estende agli uliveti circostanti, offrendo quella che a noi appare una preziosa opportunità. In queste aree si potrebbe infatti collocare il verde pubblico, in modo da valorizzare le colture esistenti, alle quali si legano tanti aspetti della nostra identità territoriale, e questo appare di gran lunga preferibile rispetto a standardizzate o anonime soluzioni di "giardino urbano". Negli spazi verdi si potrebbero ricavare dei percorsi

 6

didattici per far conoscere le tradizioni agricole e culturali locali e magari predisporre dei veri e propri orti dedicati alle scolaresche che dovranno curarli o degli orti urbani da assegnare con bando comunale. A nostro avviso questa funzione non dovrebbe risultare incompatibile con la funzione di schermatura e di elemento di transizione fra il tessuto edificato e il territorio aperto che sia il piano strutturale che il R.U.C. assegnano a queste aree. Peraltro il R.U.C. dice che **le aree V6** <<possono essere oggetto di specifica convenzione con L'amministrazione Comunale per l'uso pubblico, anche temporaneo, e **possono essere attrezzate per la sosta con l'introduzione di elementi di arredo urbano**>>. Dunque l'area, che è attualmente classificata come V6.5, potrebbe essere portata a V6 o anche a Vp senza tradire l'impostazione dei regolamenti comunali.

Servizi: Il piano strutturale vigente e il nuovo Regolamento Urbanistico individuano in quest' area la possibilità di sviluppare un importante polo turistico e ricettivo e per questo crediamo che la dotazione di servizi sia indispensabile per aumentare l'appeal turistico della località e rendere il progetto concretamente realizzabile.

Oltretutto la presenza di servizi all'interno del nuovo complesso è di centrale importanza anche per rendere il complesso stesso vivo e concretamente legato alla comunità di Bacchereto. Per queste ragioni crediamo che la dotazione di servizi (allo stato attuale di 400 mq) potrebbe essere incrementata fino a 700 mq (compensando tale incremento con la riduzione dei mq destinati al terziario, lasciando quindi invariata la S.U.L. complessiva). In tal modo si potrebbe introdurre una maggiore differenziazione dei servizi offerti.

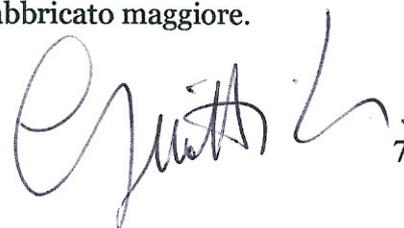
Per attrarre i flussi turistici oggi è necessario pensare ad offerte ricche e variegate. In un centro, che certamente non potrà avere il carattere caldo e pittoresco di un complesso colonico né le connotazioni tipiche di un antico centro urbano, è opportuno che vi sia il maggior numero di confort possibile. Per questo abbiamo pensato a dei servizi orientati verso la persona, come un centro benessere - beauty farm e, eventualmente, una piscina coperta che, grazie ad una struttura perimetrale vetrata ed apribile potrebbe funzionare anche durante il periodo estivo.

Inoltre, per orientare una parte dei servizi verso la cittadinanza più anziana (la meno disponibile a spostarsi e dunque più penalizzata dall'isolamento) si potrebbe pensare anche ad un pallaio, ad una scacchiera di grandi dimensioni, a dei percorsi naturalistici (percorsi salute e simili) e altri luoghi ricreativo-sportivi per attività orientate al contempo al benessere, allo svago e alla socializzazione.

La dotazione di servizi potrebbe anche comprendere una sala polifunzionale a servizio della comunità di Bacchereto per riunioni, assemblee, incontri culturali, mostre ed eventi di vario genere.

Per tutte queste ragioni abbiamo nella nostra proposta illustrata nella tavola 4 aggiunto ai servizi ricreativi previsti (Sr) la destinazione Ss (attrezzature sportive) .

In nome della maggiore elasticità che secondo noi dovrebbe essere adottata crediamo che i servizi potrebbero essere quanto meno previsti nei volumi accessori e nel fabbricato maggiore.



7

Viabilità: Condividiamo l'ubicazione del nuovo tratto di viabilità previsto dal R.U.C. a margine dell'area occupata dalla fabbrica; dunque questa viene mantenuta nella nostra proposta anche se leggermente traslata per ricavare maggiori aree a parcheggio, come già illustrato.

Inoltre potrebbe anche essere valutato un adeguamento dell'attuale percorso campestre evidenziato nell'immagine 2, per fornire un anello ulteriore per la viabilità locale, alleggerendo il sistema viario esistente.

Residenza: il R.U.C. adottato prevede 700 mq con destinazione residenziale. A nostro avviso questi possono essere confermati sia come quantità che come ubicazione nel corpo di fabbrica verso via Fontemorana, (immagine 4).

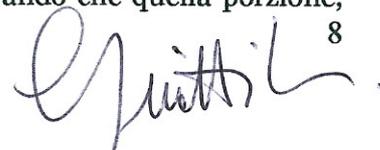
Attività ricettive: Come nel caso precedente riteniamo soddisfacenti i 2.200 mq destinati alla ricettività dal R.U.C. adottato, chiediamo solamente di adottare un'indicazione più elastica che ne consenta la realizzazione in entrambi i corpi di fabbrica.

Terziario: a fronte dell'incremento della superficie destinata ai servizi riteniamo che possa essere ridotta la superficie destinata al terziario, da 1000 mq a 700. Inoltre, per consentire una differenziazione dell'offerta proponiamo sia la destinazione Tc (commerciale), già prevista, ma anche quella direzionale (Td). Si richiede inoltre di non escludere la possibilità della media distribuzione (che viene esplicitamente negata dal R.U.C.): infatti il piccolo complesso che verrà a crearsi sarà costituito in prevalenza da unità residenziali e ricettive e pertanto non potrà che trarre giovamento dalla disponibilità di questo servizio che comunque potrà risultare utile a tutta la comunità di Bacchereto.

Come già detto, all'interno della fabbrica, in continuità con i percorsi pedonali pubblici potrebbe essere ricavata una sorta di galleria commerciale interna su cui si aprirebbero non solo gli esercizi commerciali ma anche altri eventuali spazi destinati alla comunità come la sala polifunzionale prima descritta.

Aree verdi: come detto su due lati l'area di intervento è circondata da zone verdi classificate come V6. 5 e V6. Per quanto riguarda l'area V6.5, condividiamo l'impostazione del Piano Strutturale che attribuisce a queste fasce di verde una funzione paesistica di raccordo e di mediazione fra il territorio edificato e quello aperto, crediamo però che questa funzione non sia incompatibile con quanto prospettato ai punti precedenti che non prevedono delle soluzioni invasive e che, comunque, interessano solo una parte dell'uliveto.

Per consentire la realizzazione del progetto nel suo insieme sarebbe auspicabile che, limitatamente alle zone indicate nella nostra proposta (tavola 4), venisse introdotta la previsione V4 (aree sportive o ricreative private) oppure V7 (aree di pertinenza delle attrezzature di ricettività urbana). Nel primo caso si potrebbero ricavare delle attrezzature sportive rivolte a tutte la comunità, eventualmente convenzionate con le strutture ricettive, mentre, nel caso del V7, si creerebbero degli spazi ad esclusivo servizio delle attività ricettive e turistiche. Auspichiamo che quanto meno nella piccola area a ridosso della nuova strada (attualmente V6) la nostra richiesta possa venire accolta per consentire una dotazione minima di servizi, anche considerando che quella porzione,

 8

interclusa fra aree edificate, non può avere la funzione di schermatura e di raccordo col territorio aperto che è invece lecito attribuire all'uliveto.

Per quanto riguarda, infine, la localizzazione del parcheggio all'inizio dell'area V6, verso via Sasso Carlo, crediamo che tale opera, così localizzata, verrebbe a costituire una risorsa molto importante non solo nell'ottica degli sviluppi futuri dell'area ma anche per risolvere gli attuali disequilibri infrastrutturali della zona.

Per questo auspichiamo che codesta amministrazione faccia proprie le nostre proposte eventualmente attivando (per l'area a parcheggio o anche per le aree verdi), se ritenuto indispensabile, un processo di variante del piano strutturale che possa offrire una soluzione alle problematiche illustrate.

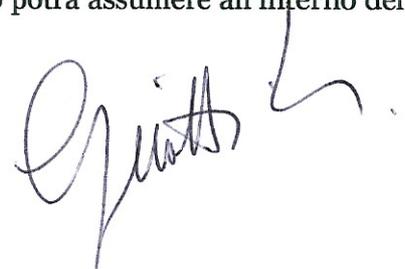
Conclusioni:

Riassumendo, i punti fondamentali della nostra richiesta risiedono anzitutto nella individuazione dell'area di intervento unitario esclusivamente nell'area di proprietà Girotti, punto per noi imprescindibile, che incide in maniera determinante sulla fattibilità dell'intervento. Oltre al già segnalato slittamento sulla proprietà limitrofa in corrispondenza della piazza prevista ravvisiamo anche sul lato sud-est (a confine con le particelle 143 e 144 -vedi immagine 3) un'imprecisione nella perimetrazione dell'area della fabbrica e, di conseguenza, della zona V6 che si sovrappone leggermente con l'edificato.

Si richiede inoltre l'incremento dei servizi con l'introduzione di attrezzature sportive e la conseguente riduzione dello spazio commerciale e l'introduzione del direzionale.

Per contenere al minimo le demolizioni, e ottimizzare la fattibilità dell'intervento si è aumentata la superficie coperta (mentre la SUL è rimasta invariata) anche considerando che la superficie complessiva dell'area di intervento risulta incrementata avendo localizzato tutto il parcheggio e l'area di verde pubblico (oltretutto incrementata di oltre 500 mq) al di fuori dell'area della fabbrica. Ribadiamo comunque che il progetto, pur conservando i volumi esistenti, comporterà un intervento complessivo di riqualificazione degli immobili e delle aree limitrofe mirato a togliere l'impronta industriale.

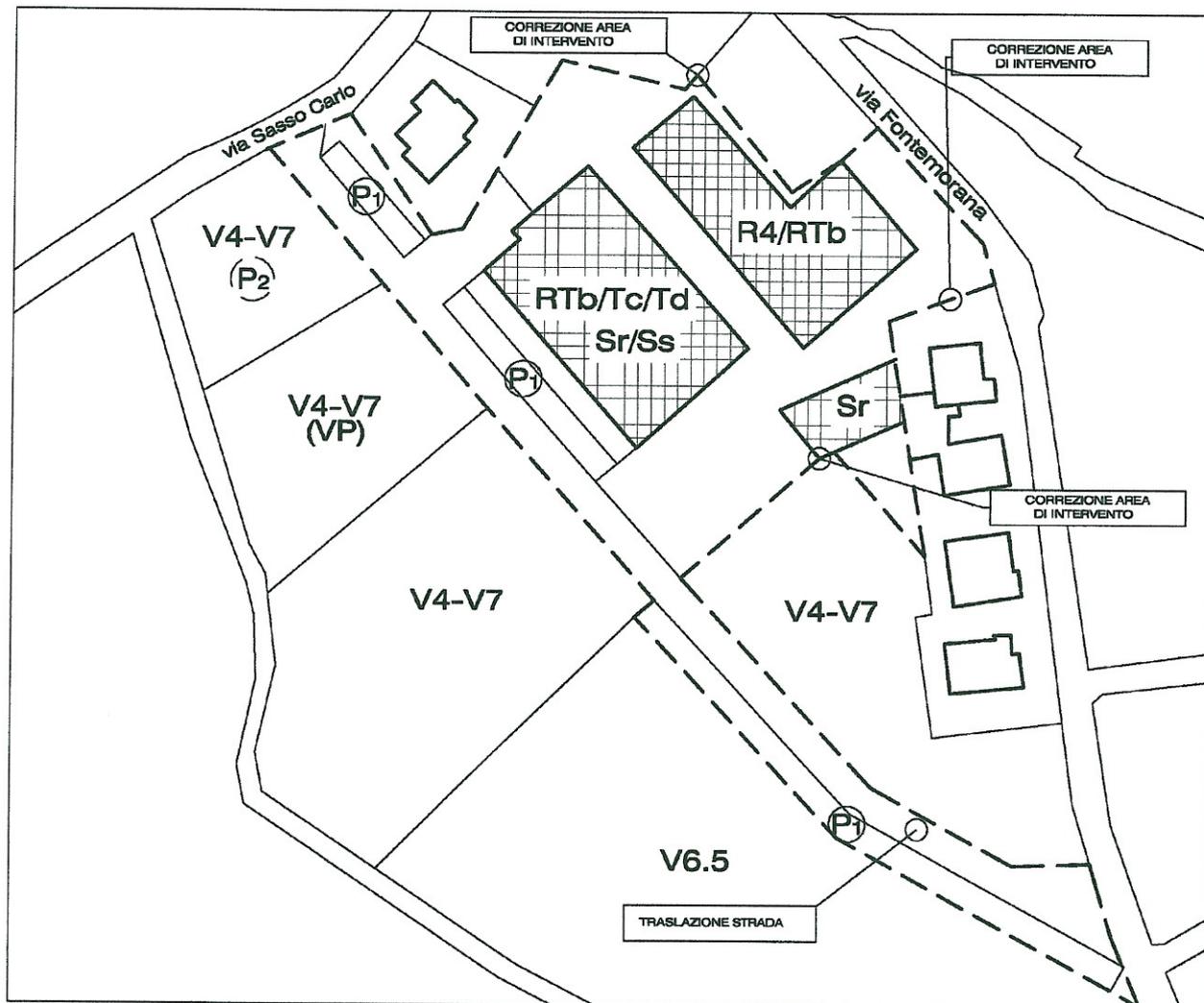
Auspichiamo che le nostre richieste possano essere accolte e che, anche qualora alcune modifiche dovessero risultare in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, si possa dare inizio ad un iter di variante che le renda possibili. Crediamo, infatti, che l'entità dell'intervento non possa prescindere da una rilettura complessiva delle previsioni generali che riguardano l'area anche considerato il notevole rilievo urbanistico e sociale che il nuovo polo potrà assumere all'interno del centro abitato di Bacchereto.



Dati urbanistici:

Sul. Max 4.300 mq di cui
Ricettività (RT) mq 2.200
Terziario (Tc-Td) mq 700
Servizi (Sr-Ss) mq 700
Residenza (R4) mq 700
Sc. mq 2.500
St. mq 7.800,00
Vp mq 1.500 (incrementato di circa mq 500)
Vs mq 4000

Sup. Parcheggio mq 700 (estendibili fino a 1000- con P2)
H max esclusa eccedenza solai oltre 30 cm –
salvo mantenimento altezze esistenti.
Rt. ml 10.00
Tc/R4 ml 10.00
Tc/Ta. Ml 10.00
Sr/Ss Ml 10.00

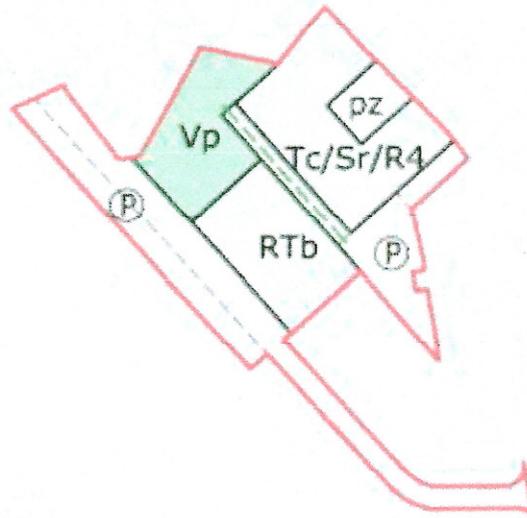


4) Proposta di modifica al R.U.C:

Certi che le nostre proposte riceveranno la Vostra attenzione vi porgiamo i nostri più cordiali saluti

Carmignano, 11 dicembre 2013

PU 9 LUOGO CENTRALE BACCHERETO



 - Limiti Area di intervento

 - Suddivisione interventi

 - Allineamenti edifici

 - Conessioni Pedonali

 - Aree per Park Pubblico

 - Aree per Park Pubblico 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 arredo stradale e Barriere venti

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Atrezzato

Vl - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Campari

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

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

Fattibilità sismica F.2

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

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

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

Aria: non si rilevano particolari criticità.

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

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

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

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

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

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

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

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

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

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

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

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.