

OTTOBRE

2023

[Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per recupero Ex Consorzio Agrario con destinazione commerciale per la media distribuzione]

SINDACO

Simona De Caro

DIRIGENTE SETTORE FRONT OFFICE

U.O.C. Territorio e Sviluppo

Dott. Antonio Pileggi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Jenny Innocenti

PROGETTISTI

Arch. Sergio Bertini

COMMITTENTI

omissis

[Scheda Norma RU4]

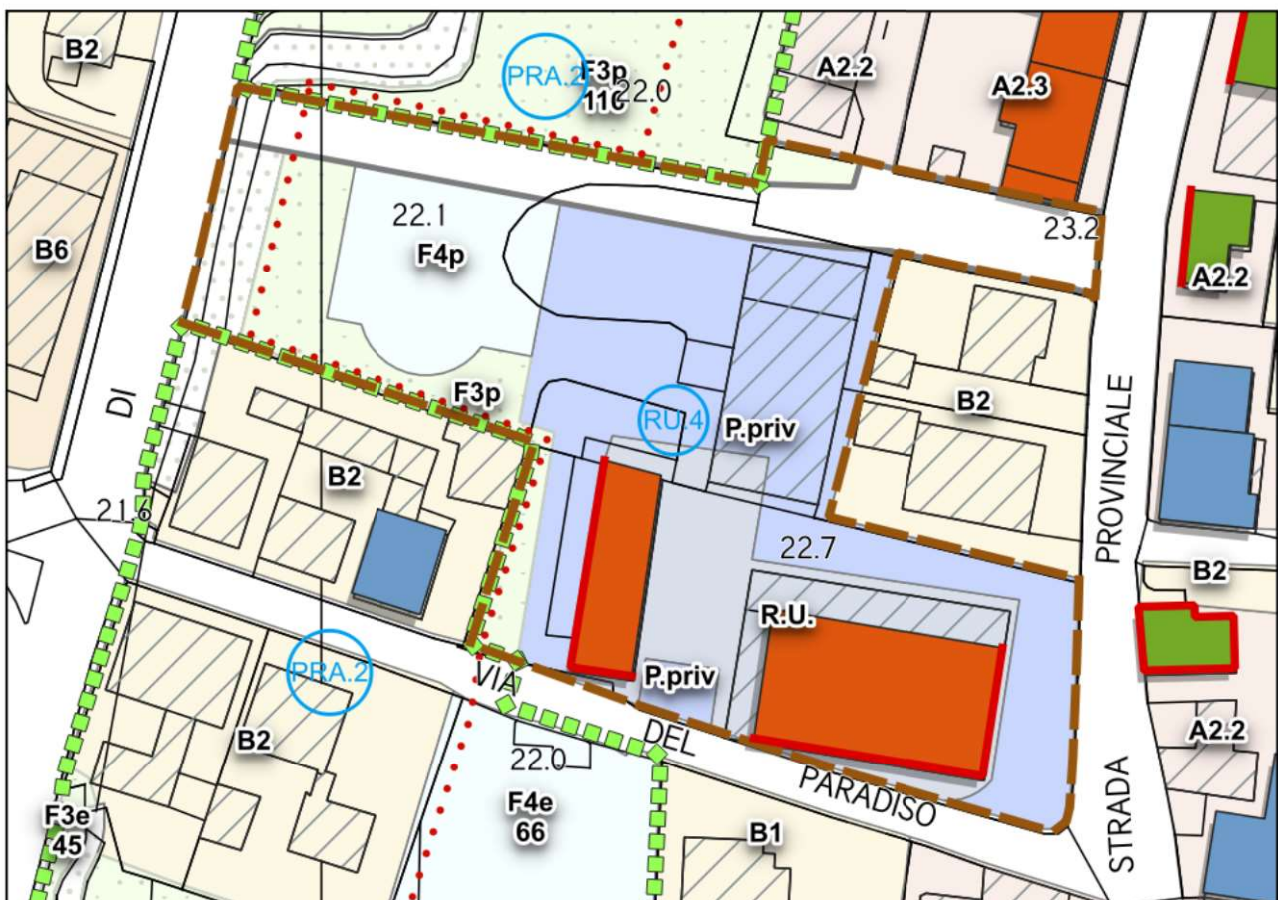
RU4 – Capoluogo. Via Paradiso – Via Francesca Nord

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	SC mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
6.218	1.450	6,50	1.500	580 **	630

*NB: In riduzione rispetto alla Sul esistente quantificata in 1.567,67 mq

** Comprensivo del percorso ciclo-pedonale di progetto



Scala 1:1.000

Destinazioni d'uso ammesse:

- Commerciale fino alla media distribuzione, con cambio d'uso dei fabbricati esistenti;
- turistico-ricettivo;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni f19, f22;
- sportivo-ricreativo.

E' ammessa la demolizione e accorpamento delle volumetrie esistenti interne al comparto.

Per i fabbricati ex consorzio agrario non di valore sono ammessi ampliamenti volumetrici e il rialzamento fino al raggiungimento della quota dell'altezza massima dei fabbricati di valore esistenti (6,5 mt).

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

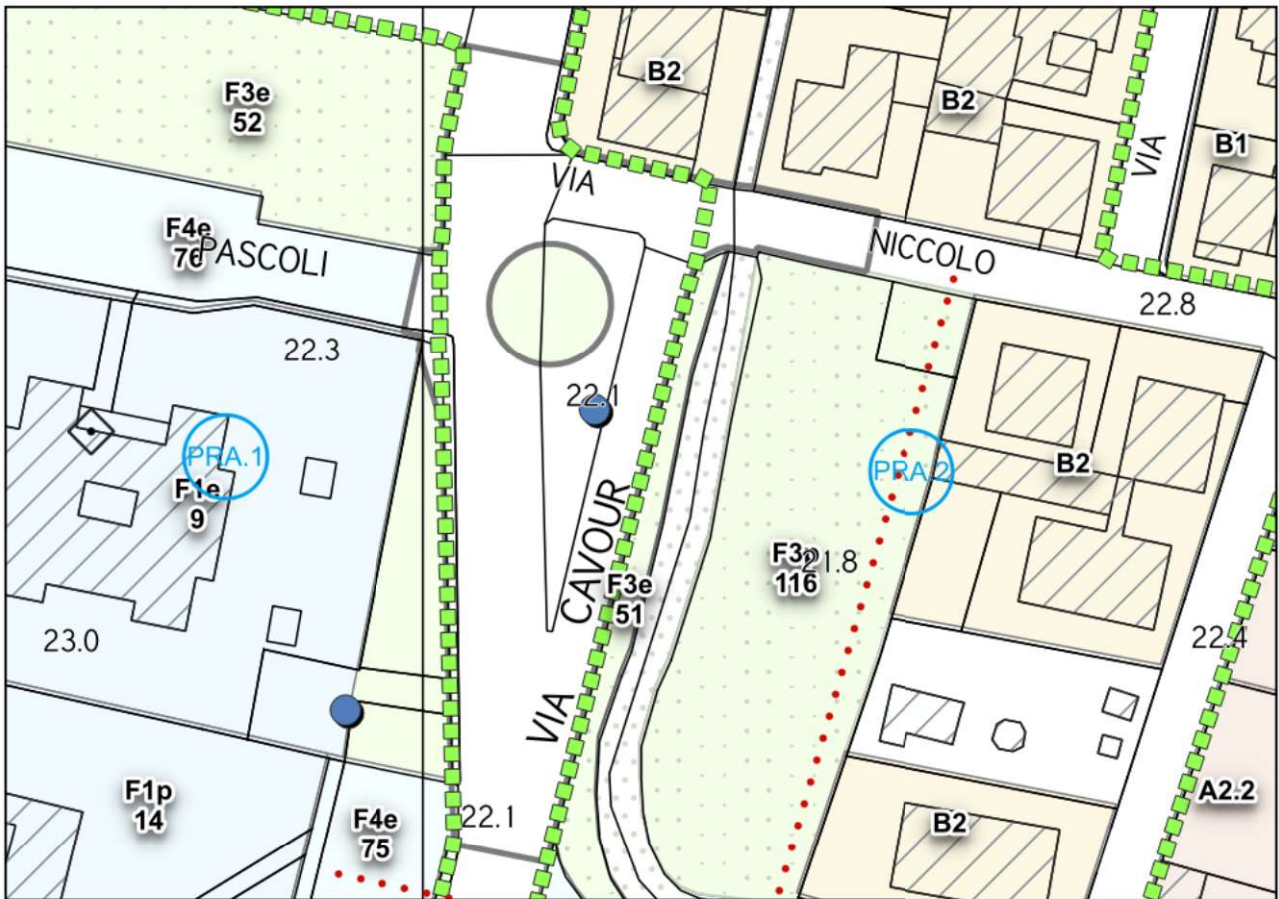
- tutela dei fronti dei fabbricati indicati con apposita simbologia negli elaborati grafici;
- demolizione del fabbricato artigianale posto all'interno del comparto lungo Via Francesca Nord (traversa) e accorpamento della Sul ai fabbricati esistenti (ex consorzio agrario) posti lungo Via Paradiso – Via Francesca Nord;
- realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento tra la Via Francesca Nord e la Via Cavour mediante il prolungamento e sistemazione dell'attuale Via Francesca Nord (traversa);
- realizzazione di parcheggi pubblici, parcheggi per la sosta stanziale e parcheggi privati secondo quanto disposto all'art. 16, 17 e 18 delle NTA per la destinazione d'uso commerciale;
- realizzazione di una fascia di verde pubblico a tutela del corso d'acqua ad ovest del comparto;
- realizzazione di un corridoio pedonale di larghezza minima pari a 1.5 mt, per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale collegata al Progetto di Riqualficazione Ambientale PRA.2

Elementi vincolanti fuori la perimetrazione del Piano:

- realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli su indicazione dell'Ufficio Tecnico;

Misure di mitigazione:

- nelle aree pertinenziali e nelle aree a parcheggio dovranno essere utilizzate piantumazioni di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- impiegare meccanismi e progettualità in linea con gli indirizzi dell'edilizia sostenibile al fine di ridurre l'effetto *isola di calore estiva*, in particolar modo le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e le aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli dovranno avere un indice SRI (Solar Reflectance Index, Indice di riflesso solare) di almeno 29, come indicato al punto 2.3.3 dell'allegato al DM 23/06/2022 (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183);
- il progetto di pista ciclo-pedonale dovrà essere coerente con gli indirizzi e obiettivi della *Strategia Nazionale per uno Sviluppo Sostenibile (SNSS)* da coordinare con le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- gli interventi non dovranno comportare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, e non dovranno determinare deterioramenti del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.



Scala 1:1.000 [individuazione dell'area per la rotatoria all'altezza di Via Forteguerria-Via Pascoli]

L'individuazione delle singole sottozone è indicativa e può subire modifiche in sede di Piano Attuativo.

In mancanza di Piano Attuativo possono essere realizzati interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (Piano di recupero di iniziativa privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

CLASSIFICAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ		
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA		pericolosità geologica bassa G.1
PERICOLOSITÀ SIMICA		pericolosità sismica media S.2
PERICOLOSITÀ ALLUVIONE	DA	pericolosità idraulica bassa P.1

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ	
ASPETTI GEOLOGICI	
Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:	
<ul style="list-style-type: none"> • 3.2.4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare 	

condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico

Si sottolinea comunque la necessità di eseguire approfondimenti con indagini di caratterizzazione geognostico - geotecnica del sottosuolo, il tutto nell'ambito delle indagini geognostiche e geofisiche a livello di progetto esecutivo, ai sensi delle NTC 2018 e della DGRT 1/R/2022 sulle costruzioni.

ASPETTI SISMICI

Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:

- 3.6.5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

ASPETTI IDRAULICI

Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:

Si riportano di seguito stralci delle considerazioni conclusive dei criteri di fattibilità dello studio effettuato dall'ing. SIMONE GALARDINI da cui risulta quanto segue:

Rispetto alla cartografia del P.G.R.A. vigente l'area di interesse è ubicata in P1, corrispondente ad alluvioni rare, ovvero con ricorrenza compresa fra 200 e 500 anni.

Sulla base della cartografia tratta dal nuovo studio idraulico del Comune di Pieve a Nievole, che produce allagamenti anche sul territorio di Monsummano Terme, si osserva che la zona oggetto di intervento ricade coerentemente con il PGRA in un'area classificata in P1, con una piccolissima frangia di battenti non significativi sull'area attualmente adibita a verde.

Relativamente alle aree di intervento non caratterizzate da esondazioni Tr 200 anni, e pertanto in P1, non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento ha la piena fattibilità idraulica.

Le minime porzioni di esondazioni Tr 200 anni, di entità inferiori a 30 cm, interessano l'area prevista per i parcheggi; da un punto di vista normativo l'intervento risulta attuabile ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 e smi, in quanto gli stessi si trovano già in una condizione di rischio R2, essendo il battente inferiore a 30 cm. Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 potranno essere realizzati alla quota attuale, senza necessità di compensazioni volumetriche; quest'ultime dovranno invece essere attuate qualora in fase esecutiva si proceda invece con rialzamenti. Gli stessi dovranno essere realizzati a distanza di 10 metri dal piede d'argine del Torrente Nievole, come previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi.

Le precipitazioni meteoriche, che attualmente si infiltrano nel terreno, a seguito della realizzazione degli interventi andranno invece, a gravare sul reticolo dei deflussi superficiali, a seguito dell'impermeabilizzazione parziale delle superfici, con incremento della portata istantanea di deflusso; questo surplus è quantificabile sulla base delle caratteristiche delle superfici utilizzate ed è stato calcolato così come previsto dalla normativa comunale vigente: questo quantitativo di acqua deve essere stoccato temporaneamente con opportuni metodi (sistemi di accumulo dedicati come vasche interrato; aree verdi depresse; autoinvaso nel reticolo fognario, etc) prima di essere

impresso nel reticolo superficiale.

Per non creare aggravio sulla rete e sulla situazione esistente si deve prevedere un sistema di stoccaggio temporaneo con capacità di almeno 84.15 mc e rilascio con bocca tarata che non sia superiore a 73.08 l/s, ovvero pari al deflusso in stato attuale.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Non sussistono particolari criticità attinenti l'assetto idrogeologico del sottosuolo.

Pur trovandosi infatti all'interno del perimetro di rispetto dei pozzi situati lungo via Cavour, la tipologia degli stessi, la cementazione dei primi metri di terreno perforato, l'esistenza di intercalazioni argillose tra il p.c. e la profondità dei livelli acquiferi produttivi, l'assenza di importanti scavi realizzativi delle opere previste, la assenza di criticità di sversamento di inquinanti e la previsione di impermeabilizzazione e regimazione dei flussi di ruscellamento indirizzandoli dai piazzali di progetto verso il reticolo fognario delle viabilità che cingono il terreni di intervento, definiscono condizioni di piena fattibilità di quanto previsto e positiva compatibilità nei confronti dei criteri di salvaguardia e protezione della risorsa idrica ipogea.