

Scheda Norma – S 10

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Iar Ics	UT 1.1 UT 1.1	U 4.2 (PAV02) U 3.2	Delocalizzazione sede Polizia Municipale Via Euclide (sub ambito A) Cambio destinazione d'uso a residenza con ampliamento - Via Aurelia – Via Lucca n. 1/3 (sub ambito B)

Inquadramento territoriale sub ambito A

Estratto cartografico



Estratto Aereofotogrammetrico



Estratto Catastale

Estratto Piano Operativo

Inquadramento territoriale sub ambito B

Estratto cartografico



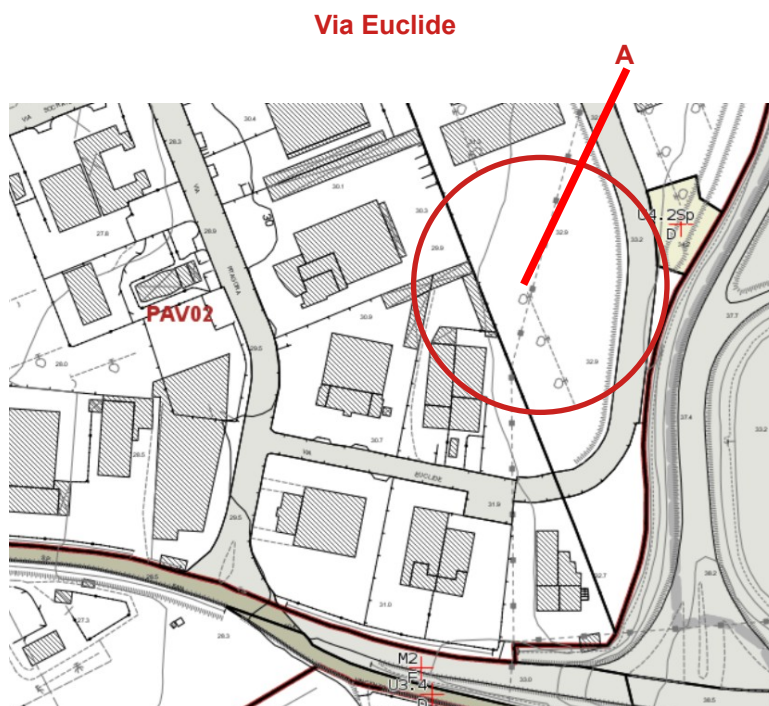
Estratto Aereofotogrammetrico



Estratto Catastale

Estratto Piano Operativo

1. Area oggetto d'intervento



Via Lucca



B

L'area di intervento, interamente di proprietà pubblica comprende:

- il lotto all'interno del PIP è ricompreso nel PAV02 vigente e attestante su Via Euclide ed è identificato come sub ambito A;
- l'immobile ubicato al piano terra dell'immobile collocato sull'angolo tra Via Lucca e Via Aurelia Sud, oggi sede della Polizia Municipale ed identificato come sub ambito B.

2. Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la delocalizzazione della sede del Comando della Polizia Municipale in un lotto di proprietà comunale all'interno del PIP al fine di migliorare l'accessibilità dell'utenza e al fine di accorpare sia gli uffici amministrativi del Comando che il garage dei mezzi di servizio attualmente ospitato in una struttura in affitto, al fine di rendere più agevole e funzionale il servizio.

Successivamente alla delocalizzazione del Comando l'immobile del sub ambito B potrà essere trasformato in residenza.

3. Norma	Per il sub ambito A si prevede di modificare la norma del PIP vigente (PAV 02) consentendo di realizzare anche immobili destinati a servizi amministrativi (su) e servizi tecnici (st) lasciando inalterati gli indici e i parametri derivanti dalla disciplina ancora vigente. L'intervento del sub ambito A è subordinato alle procedure di approvazione di progetto di opera pubblica e seguirà la norma del PIP. Per il sub ambito B la cui area di intervento (ST) è di 447 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo). E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza con ampliamento della superficie edificabile SE esistente al piano terra, sede del Comando di Polizia Locale fino ad un massimo di di 180 mq, compresa quella esistente, che risulta pari a circa 130 mq per un numero massimo di 3 alloggi. Altezza massima: 1 piano. L'intervento del sub. Ambito B è subordinato a permesso di costruire convenzionato e alla conseguente stipula di convenzione per la realizzazione di interventi di manutenzione sul patrimonio pubblico comunale da definire in tale sede, anche fuori comparto. Tali opere non potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione. Gli schemi riportati di seguito sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.  Edificio esistente Ampliamento
3. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Per il sub ambito B dovranno essere impiegati materiali e finiture, e tecniche costruttive coerenti con l'edificio adiacente e l'utilizzo di materiali leggeri ed ecologici (legno, ecc.) e comunque dovrà essere garantita l'eco-compatibilità, il risparmio energetico ed il migliore inserimento paesaggistico. Gli spazi scoperti di pertinenza non dovranno essere pavimentati ma dovranno garantire la permeabilizzazione. Le alberature dovranno essere salvaguardate. <u>Acqua</u> • Predisporre reti idriche duali all'interno dei fabbricati. • Adottare soluzioni impiantistiche di risparmio idrico coerenti con quanto previsto nei bilanci idrici espressi in sede di valutazione ambientale, quali ad esempio limitatori di flusso, erogatori a clickclak, scarichi a doppio pulsante, rubinetti con fotocellula (escluso residenziale), orinatoi senza acqua o altre soluzioni di uguale o migliore efficacia complessiva. • Limitare le aree irrigate dei giardini utilizzando specie macroterme o con fabbisogno idrico simile. • Prevedere il recupero per usi non potabili delle acque piovane provenienti dai tetti.

	• Realizzare serbatoi nei pressi degli edifici per lo stoccaggio per l'accumulo e il recupero delle acque meteoriche, con volumi delle vasche da dimensionare ai sensi delle norme uni vigenti (UNI 11455:2012). • Prevedere sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia. • Prevedere serbatoi per accumulo delle acque dimensionati sul fabbisogno giornaliero. <u>Idrogeologia e suolo</u> • Favorire pavimentazioni ad alta permeabilità che consentano di raggiungere coefficienti di deflusso per l'intera area in linea con quelli definiti nel Rapporto Ambientale, ovvero 0.5-0.6, favorendo l'utilizzo di uso di tappeti erbosi rinforzati con ghiaia o grigliati per gli stalli, pavimentazione in calcestruzzo drenante o con canaletti di smaltimento, vialetti in ghiaia o in altra soluzione permeabile per l'accesso pedonale, ecc.. • Alternare zone impermeabili o zone modestamente permeabili ad aree permeabili (e.g. aiuole drenanti, alberature, ecc.) con elevata permeabilità, verso le quali far defluire l'acqua. <u>Aria</u> • Prevedere prioritariamente sistemi di produzione energetica senza emissioni locali. <u>Natura e biodiversità</u> • Prevedere la piantagione di essenze vegetali autoctone, non allergeniche e idonee per l'assorbimento di particolato e ozono. <u>Consumo di risorse</u> • Adottare criteri di bioedilizia ed edilizia sostenibile, mediante l'applicazione delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana o applicando un sistema di certificazione (Leed, Breeam, ecc.). <u>Energia</u> • Studio dell'orientamento degli edifici e del layout interno al fine di favorire il contenimento dei consumi (edilizia bioclimatica) • Realizzare di involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno, coerentemente con gli obiettivi di risparmio energetico, con particolare attenzione al contenimento dei consumi • Utilizzare sistemi illuminanti e loro modalità di regolazione in modo tale da minimizzare l'inquinamento luminoso.
4. Disposizioni specifiche	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere garantita l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche e quindi limitato il consumo idrico.
5. Vincoli e tutele	Sub ambito A Zona di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di presa per l'appropriamento idrico per il consumo umano erogato a terzi da pubblico acquedotto Fascia di rispetto dei metanodotti  Tavola QC.1 sub. Ambito A

	Sub ambito B - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) D.M. 1953 - D. M. 1967.	 Tavola QC.1 sub. Ambito B
6. Condizioni alla trasformazione	GEOLOGIA E LITOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio Geologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. I dati di base esistenti permettono meglio di discriminare sui terreni presenti nelle aree in esame. La loro interpretazione lascia presumere che si abbia un primo strato di 1,50m di sabbie, a seguire un orizzonte calcarenitico fino a circa 2,50m, poi nuovamente sabbie prevalenti fino almeno a 10,0m.. GEOMORFOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio geomorfologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. Non sono presenti fenomeni d'erosione diffusa né fenomeni di cedimento, come del resto confermato dalle carte di pericolosità e dal P.A.I. PENDENZE: l'area risulta subpianeggiante. La classe topografica è T1 avendo l'acclività valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA: classe di vulnerabilità elevata, in ragione di Depositi incoerenti o semi-coerenti a permeabilità medio-elevata. Da dati di base purché datati, si desume potenziale presenza di falda acquifera superficiale almeno nei primi 5,0m dal piano campagna. Dalle isopieze invece si desume la presenza di una falda acquifera posta a circa 11,0m di profondità. PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020: (G.1) bassa. PERICOLOSITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 E QUINDI DELLA DELLA L.R. 41/2018: P1 - Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1). FATTIBILITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Pur Essendo l'area caratterizzata da pericolosità geologica bassa (G1), si ritiene che le condizioni di attuazione siano funzione di specifiche indagini da redarre ai sensi delle Normative vigenti quali il D.P.G.R.1/R – Allegato 1 – Art.5. Il tutto finalizzato a non modificare negativamente le condizioni presenti nell'area. FATTIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità idraulica (P1), la fattibilità degli interventi non prevede particolari limitazioni. Tuttavia si dovrà tener conto della l.r.41/2018 in merito alle considerazioni sulla classe di rischio. Riferendosi al più recente quadro conoscitivo, cioè allo studio Idrologico-idraulico del P.O., è possibile verificare quali siano i battenti idrici per Tr=200 anni attesi nell'area "Via Lucca" a seguito di potenziale esondazione dei Fossi Renaiione e Delle Prigioni. A conferma delle pericolosità di cui sopra non si hanno battenti idrici che vadano ad interessare l'area detta.	
7. Valutazioni delle	L'intervento riguarda il trasferimento della sede della Polizia Municipale in via	

azioni e delle previsioni	Euclide, all'interno delle previsioni del PIP, dall'attuale sede in via Lucca. La nuova collocazione, pur più decentrata rispetto al centro urbano, consente di migliorare l'accessibilità con mezzi motorizzati e favorisce una gestione più razionale dei flussi veicolari legati al personale e agli utenti, con un incremento di traffico limitato e compatibile con la rete stradale locale. L'intervento comporta un moderato aumento del carico urbanistico solo per le funzioni strettamente legate alla riconversione, mentre completa un'area già pianificata per quanto riguarda la nuova sede; in particolare la nuova struttura permette un significativo efficientamento energetico e idrico, grazie a impianti moderni e tecnologie a basso consumo, con conseguente riduzione degli impatti ambientali rispetto all'edificio esistente del secolo scorso. Anche gli scarichi e i consumi sono contenuti e gestibili all'interno del contesto urbano. Dal punto di vista funzionale e urbanistico, il trasferimento libera aree centrali congestionate, migliorando la distribuzione delle funzioni nel tessuto urbano e aumentando la sicurezza e l'efficienza operativa della Polizia Municipale. Complessivamente, l'intervento rappresenta un bilancio positivo: pur con un incremento di traffico e di carico limitato, migliora l'efficienza della struttura e la coerenza con le esigenze del quartiere e della comunità.
8. Verifica prescrizioni PIT	Verifica <i>prescrizioni della scheda vincolo DM 156-1967 (D. Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c e d)</i> <i>2.c.1, 2.c.6, 2.c.7, 3.c.2, 3.c.8, 3.c.9, 3.c.10, 3.c.11, 4.c.3</i> Gli interventi non riguardano tali prescrizioni. <i>2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e del paesaggio agricolo.</i> Non in contrasto in quanto gli interventi avvengono in aree che non interessano aree costiere o paesaggio agricolo. <i>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno " porsi l obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</i> Non in contrasto in quanto gli interventi avvengono in aree che non interessano vegetazione ripariale. <i>2.c.4. Nella realizzazione di impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso.</i> Coerente con le misura di sostenibilità previste. <i>2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa, ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione.</i> Non in contrasto in quanto gli interventi avvengono in aree che non interessano la costa. <i>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</i> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale. - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); " - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. Non in contrasto in quanto gli interventi non riguardano complessi architettonici, manufatti di valore

	storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale. 3.c.3. <i>Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originari.</i> Non in contrasto in quanto gli interventi non riguardano fortificazione costiere. 3.c.4. <i>Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno Non si prefigura un'alterazione dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali.</i> Non si prefigura un'alterazione dell'intorno territoriale dei tracciati di collegamento. 3.c.5. <i>Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</i> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines.); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. Non in contrasto in quanto gli interventi rispettano tale prescrizione. 3.c.6. <i>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</i> Le nuove previsioni riguardano aree già parte del territorio urbanizzato e quindi non si prefigurano nuclei isolati. 3.c.7. <i>Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</i> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; " - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di naturalità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto. Non si prefigura un'alterazione dell'intorno territoriale dei tracciati di collegamento. 4.c.1. <i>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</i> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. Gli interventi non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche perché posizionati a una certa distanza dalla costa e/o ripropongono la riqualificazione dell'esistente senza alterazioni. 4.c.2. <i>L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza</i>
--	--

	<i>stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</i> Gli interventi non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche.
--	--