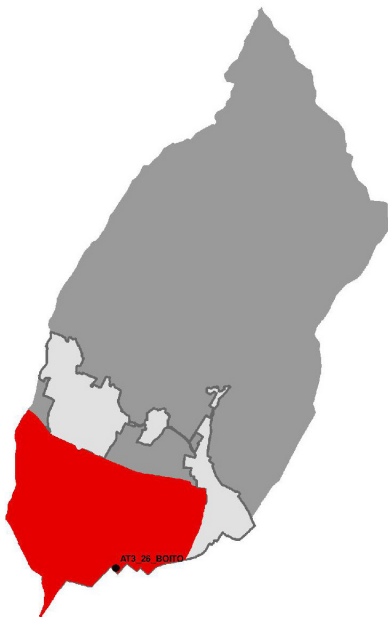


AT 3.25 Boito 2



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

ubicazione
via Boito

Dati dimensionali
Area di intervento mq 10.400

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea D

Dimensionamento PS
Nuova edificazione

AT 3.25 Boito 2

Descrizione e obiettivi

Si tratta di una area di completamento a destinazione produttiva posta tra Via Boito e Via Palarciano, a confine con il comune di Prato. L'intervento di nuova edificazione va a completare l'isolato produttivo di via Boito, prevedendo la realizzazione di alcune urbanizzazioni che vanno a riqualificare quest'area di margine attualmente piuttosto degradata.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 5100

Sc mq 3640

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

H max 10

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici
Parcheggi e verde privato, secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato nella misura non inferiore a 1560 mq.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard sopra indicati, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

- la sistemazione completa di via Boito, relativamente al tratto che va dall'area di intervento all'innesto con la viabilità principale, e la cessione del tratto di competenza.

Inoltre l'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art.153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Dovranno essere previsti filari alberati lungo i lati dell'area di intervento che confinano con l'area agricola. Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC;

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell' Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3. Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

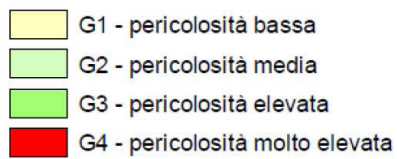
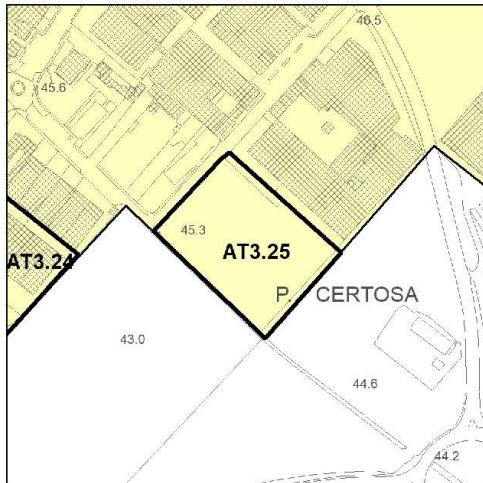
- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

AT 3.25 Boito 2

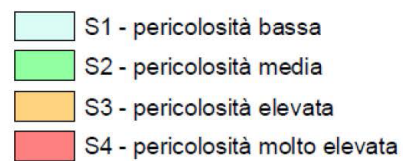
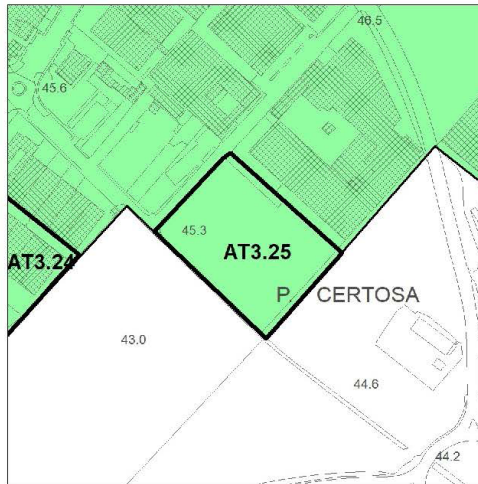
Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

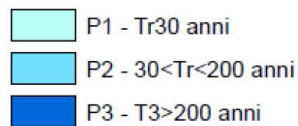
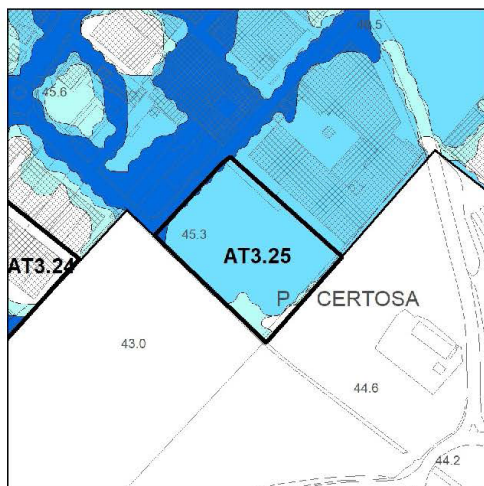
Pericolosità geologica: G1
Pericolosità PAI: non presente



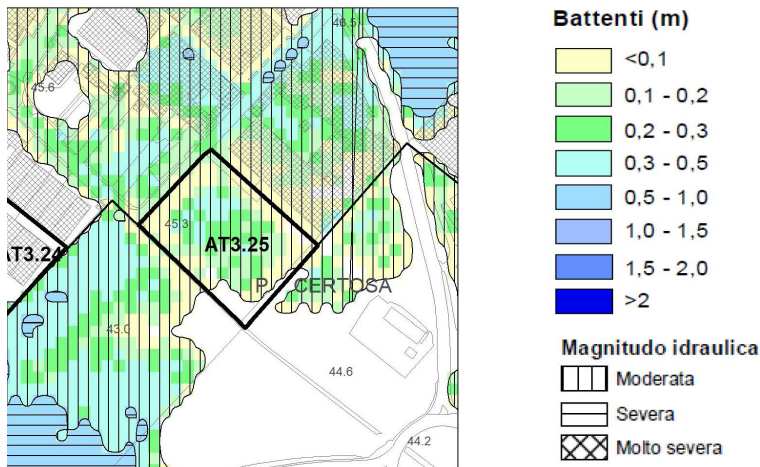
Pericolosità sismica: S2



Pericolosità da alluvione: P2/P1/P3



AT 3.25 Boito 2



Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: l'area intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ($T_r=200$ anni) e in minima parte, sul lato nord-ovest, frequenti ($T_3=30$). La magnitudo idraulica risulta moderata con la possibilità del verificarsi di un battente idraulico medio di 30 centimetri. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente medio atteso di 30 cm. oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate e/o utilizzo delle superfici permeabili a verde per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati dalle nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

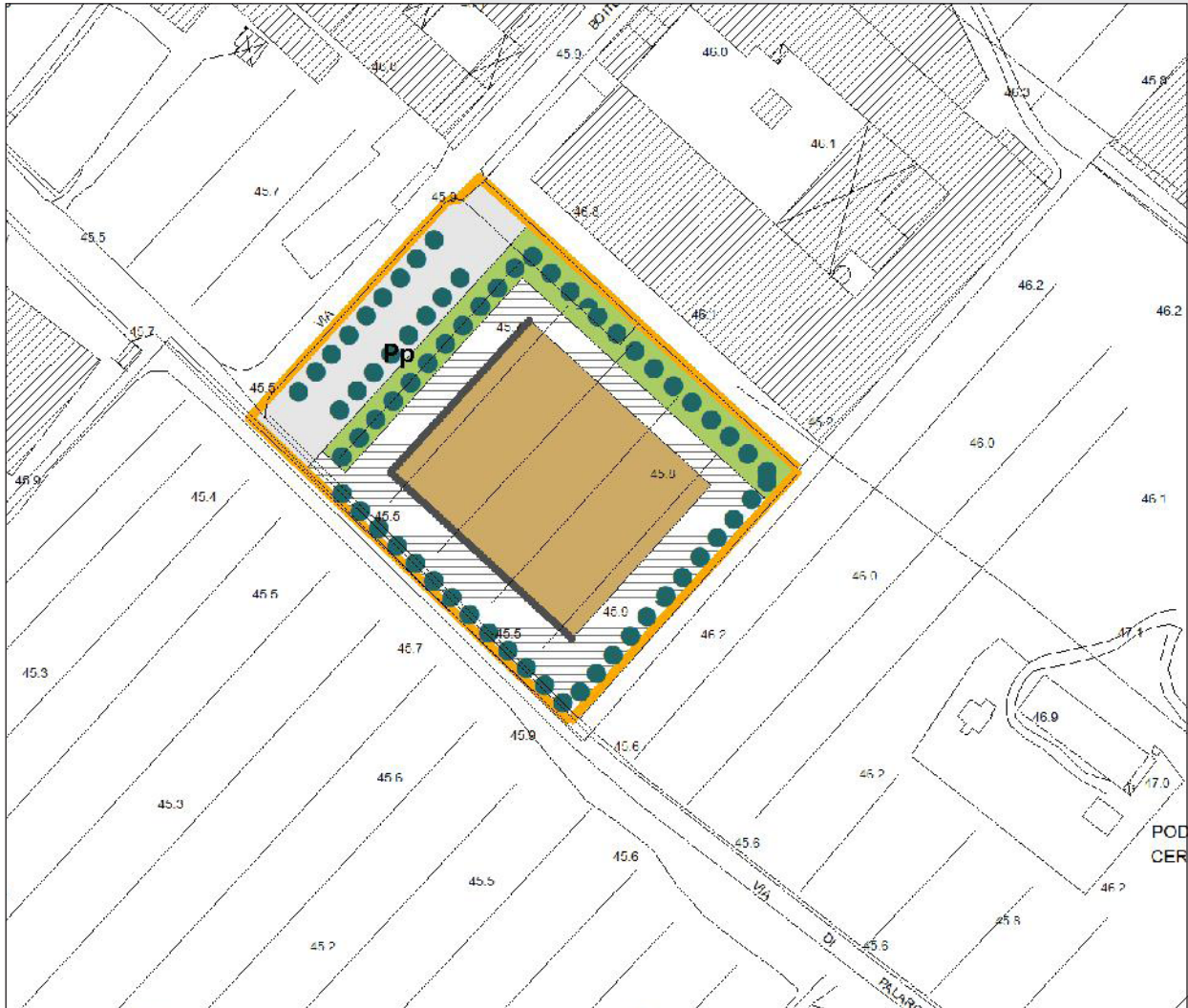
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione della nuova struttura edilizia.

Problematiche idrogeologiche: la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

AT 3.25 Boito 2



scheda progettuale - scala 1:2000

Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	