



ALLEGATO 6

COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA PRODUTTIVA DI MONTACCHIELLO - UTOE n°36 -
AREE SPECIALISTICHE PER LA PRODUZIONE DI BENI DA QUALIFICARE
IN BASE A PROGETTI UNITARI (PQ3)

Proprietà:

Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.
Sig. Gori Giuliano e Sig.ra Nannicini Simonetta
Demanio dello Stato - Ramo Ferrovie

Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

B

COMUNE DI PISA

Progetto unitario di Piano Attuativo area per la produzione di beni e servizi, classificata PQ3, con ripermetrazione per accorpamento a più ampia zona denominata “Polo produttivo di Montacchiello”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Le aree comprese nel presente Piano Attuativo (P.A.), di cui si è previsto l'inserimento all'interno della perimetrazione del “Piano di Lottizzazione aree produttive di Montacchiello” (approvato con Delibera C.C. n° 84/95 e n° 29/96, nel seguito denominato P.L. Montacchiello), sono rappresentate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pisa al Fg. 103, dai mappali 93 e 87 di proprietà della Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., dai mappali 95, 149 e 152 di proprietà dei Sigg.ri Gori Giuliano e Nannicini Simonetta, e dal mappale 91 di proprietà delle Ferrovie dello Stato S.p.A. .

Nella perimetrazione definitiva del P.L. Montacchiello sono stati inseriti, in conformità alla variante approvata con Delibera C.C. n°9 del 19/02/2004, anche i terreni di proprietà della società Nuova Liscate S.p.A. compresi tra via Umberto Forti, via Delle Vacche e via del Fagiano, destinati a parcheggio e verde Pubblico.

I terreni oggetto del presente P.A. sono delimitati a sud da viabilità realizzata nell'ambito della lottizzazione dell'area produttiva di Montacchiello (trav. A di via Umberto Forti), a ovest dalla linea ferroviaria Pisa–Collesalvetti–Vada, a nord dalla via Comunale del Fagiano e a est da proprietà Nuova Liscate S.p.A. già inserita nel P.L. Montacchiello.

Articolo 2 DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA

L'area oggetto del presente Progetto Unitario, di cui è previsto l'accorpamento con l'ambito del P.L. Montacchiello, è individuata negli elaborati grafici dello strumento urbanistico come zona PQ3 e cioè "*Aree specialistiche per la produzione di beni, da qualificare in base a progetti unitari*", così come definita dall'articolo 1.2.2.10. del Regolamento Urbanistico.

Dall'analisi dello stato di fatto, con particolare riferimento alle utilizzazioni delle aree e fabbricati, è emerso quanto segue:

- sull'area di proprietà Demanio dello Stato–Ramo Ferrovie insistevano alcuni manufatti a servizio della linea ferroviaria; attualmente le strutture sono state demolite probabilmente a causa della loro fatiscenza dovuta ai consistenti problemi strutturali ed alla mancanza di manutenzione;
- sull'area di proprietà dei signori Gori e Nannicini insistono alcuni fabbricati utilizzati per civile abitazione e a fini artigianali e produttivi;
- l'area di proprietà della Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. è interamente libera e ineditata.

Constatato quanto sopra e tenuto conto che le Ferrovie dello Stato stanno riattivando e potenziando la linea ferroviaria, l'intera area è stata suddivisa in tre subcomparti, coincidenti con le singole proprietà, assegnando a ciascuna una specifica destinazione e norma di intervento.

Articolo 2.1 Sub comparto "A"-proprietà Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

Articolo 2.1.1 Destinazioni e funzioni ammesse

In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'articolo 1.2.2.10, comma 6, del Regolamento Urbanistico come meglio dettagliate nelle presenti N.T.A. e precisamente:

- **manifatture:**
 - artigianato di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;

- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- artigianato di servizio;
- artigianato di produzione, ricovero, manutenzione e riparazione di nautica;
- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio dei veicoli terrestri su gomma;
- **commercio all'ingrosso**, limitato a:
 - esercizi commerciali all'ingrosso;
 - centri commerciali all'ingrosso;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - commercio al dettaglio di carburanti;
 - pubblici esercizi e relativi servizi di pertinenza;
 - magazzini;
 - esposizioni merceologiche;
- **attività direzionali** connesse alle attività produttive, quali :
 - società di servizi contabili e affini;
 - società di pubblicità, di marketing e per studi di mercato;
 - agenzie di mediazione, intermediazione e import-export;
 - società di informatica;
 - agenzie e società di formazione professionale;
 - agenzie e società di consulenza, informazione, etc;
 - studi professionali;
 - servizi assicurativi e finanziari;
 - uffici aperti al pubblico;
- **attività di logistica** e autotrasporto merci conto terzi compresi quali magazzini e depositi di stoccaggio e distribuzione, relativi uffici e servizi di pertinenza;
- **servizi** di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server, etc;

- **servizi rivolti agli addetti**, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc;
- **strutture culturali** comprensive di attrezzature complementari, di servizio e supporto quali:
 - centri di ricerca;
 - archivi;
 - centri congressuali polivalenti
- **strutture associative**
- **strutture sanitarie ed assistenziali** limitate a:
 - poliambulatori
 - cliniche e ambulatori veterinari
- **attrezzature tecnologiche**
- **abitazioni ordinarie** nei limiti e con le modalità previste dal comma 7, art. 1.2.2.10. del Regolamento Urbanistico.

Articolo 2.1.2 Parametri Urbanistici

Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione sui lotti inedificati, devono rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto di Copertura Fondiario (**Rc**): 0,60 mq/mq;
- Indice di Utilizzazione Fondiario (**Ifs**): 2,0 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici: 15 (quindici) metri lineari, salvo particolari esigenze proprie di manufatti speciali, compresi fra questi ultimi anche i volumi edilizi necessari ai cicli produttivi; quota di riferimento individuata dal cordonato della viabilità pubblica nel tratto fronteggiante il lotto; determinazione altezza fabbricato in conformità alla specifica definizione riportata in “Appendice 1” del Regolamento Urbanistico.
- Distanza dai confini:
 - distanza dai confini di suddivisione fra i lotti: non inferiore alla metà dell’altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 (cinque) metri; nel caso di consenso scritto fra proprietari di lotti contigui è ammessa l’edificazione sul confine;

- distanza dalle strade: non inferiore a 11 (undici) metri misurati dalla zanella stradale; i predetti 11 metri comprendono anche la fascia di larghezza 6 metri destinata a parcheggi e/o verde pubblico. Tale distanza minima corrisponde quindi a 5 (cinque) metri dal confine lato strada del lotto edificabile.
- distanza dal verde pubblico: non inferiore a 5 (cinque) metri.
- Dotazione minima di spazi scoperti sistemati a verde pari al 25% della superficie fondiaria. La metà di tale area sarà piantumata con essenze di alto fusto.

Articolo 2.1.3 Dotazione di parcheggi

All'interno dei lotti dovranno essere individuati spazi a parcheggio nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio correlate alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni definite agli articoli 1.7.1. e 1.7.2. del Regolamento Urbanistico.

I parcheggi potranno essere realizzati a raso e, in quota parte non superiore al 50% del fabbisogno, interrati o sulla copertura dei fabbricati.

I parcheggi di pertinenza e di relazione a raso possono essere scoperti o coperti con tettoie, nel qual caso la superficie coperta è computata al 50% nelle verifiche del Rapporto di Copertura Fondiario (**Rc**).

Articolo 2.2 **Sub comparto “B”-proprietà Gori Nannicini**

I fabbricati esistenti in tale sub comparto sono riconducibili ad un impianto pre-urbano morfologicamente alterato con presenza di una casa colonica di impianto pre-novecentesco.

Articolo 2.2.1 Destinazioni e funzioni ammesse

Il sub comparto “B” viene classificato come “**ambito di impianto pre-urbano morfologicamente alterato**” e come tale viene regolato dall’art. 1.2.1.2. del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi su tale sub comparto saranno regolati da un progetto unitario con precisa individuazione delle caratteristiche e delle utilizzazioni delle singole unità edilizie.

Delle unità edilizie residenziali presenti del sub comparto “B” sono compatibili le utilizzazioni previsti al comma 14 dell’art. 1.2.1.2.; per le unità edilizie non residenziali sono compatibili le utilizzazioni previsti al comma 15 del medesimo articolo oltre che quelle previste nel comparto “A” (art. 2.1.1) compatibilmente con l’impianto edilizio esistente ed i parametri urbanistici di cui all’art. 2.1.2 e la dotazione di parcheggi richiamata con l’art. 2.1.3.

Articolo 2.3 Sub comparto “C”- proprietà Ferrovie dello Stato

Il sub comparto “C” viene classificato come “Parco Ferroviario” e come tale viene disciplinato dall’art.1.4.4. del Regolamento Urbanistico.

Salvo deroghe da concedersi esclusivamente per specifiche necessità connesse al potenziamento della linea ferroviaria, è ammessa la realizzazione di fabbricati per una volumetria massima pari a quella preesistente. Tale consistenza volumetrica dovrà essere dimostrata con apposita documentazione.

Articolo 2.3.1 Parametri Urbanistici

- Rapporto di Copertura Fondiario (**Rc**): 0,25 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici: 6,50 m;
- Distanza dai confini: non inferiore a 5 m .

Articolo 3 AREA A VERDE PUBBLICO

Tutte le opere di sistemazione delle aree a verde dovranno essere eseguite contestualmente alle altre opere di urbanizzazione. La sistemazione delle aree a verde pubblico fa parte delle opere realizzate a scomputo oneri da regolamentarsi da apposita appendice o atto integrativo alla convenzione urbanistica del P.L. Montacchiello.

La perimetrazione del verde pubblico potrà subire modifiche in conseguenza di mutamenti dimensionali, del numero e dell’ubicazione degli accessi ai lotti o altre esigenze di carattere specifico. Non sono ammissibili

modifiche che comportino una diminuzione complessiva degli spazi a verde. La gestione e manutenzione delle aree a verde pubblico sarà regolata, sia in fase transitoria che definitiva, dalla citata convenzione.

Articolo 4 FASCE DI RISPETTO E SERVITÙ

Linea ferroviaria Pisa-Collesalveti-Vada: lungo il tracciato della linea ferroviaria è prevista una fascia di rispetto di 30 (trenta) metri così come definita dall'articolo 1.5.1. del Regolamento Urbanistico. I fabbricati esistenti che ricadono in tale fascia potranno essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia o, nel solo caso venga dimostrata l'assenza di caratteristiche storico-architettoniche di pregio e/o interesse, di demolizione e recupero della capacità edificatoria al di fuori della fascia di rispetto della linea ferroviaria.

Metanodotto ex Snam: servitù di inedificabilità per una fascia di 12 (dodici) metri da entrambi i lati della tubazione; obbligo di mantenimento di tale fascia a verde o protezione della tubazione secondo le specifiche ex Snam. L'eventuale onere di protezione del metanodotto è a carico della società di gestione del metanodotto (ex Snam) o del soggetto proprietario del terreno sul quale ricadono le opere che rendono necessaria la protezione della tubazione.

Elettrodotto Enel a 132 Kv: servitù di inedificabilità a distanza minore di 10 (dieci) metri dal cavo elettrico più vicino così come definito dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e dall'articolo 1.5.5. del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda i requisiti di "qualità" in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsti dalla Legge Reg. Toscana n°51 del 11 agosto 1999 e relativo Regolamento di attuazione n°9 del 20/12/2000 o da altre leggi che dovessero essere emanate in tema, potranno essere rilasciate concessioni edilizie ad edificare purché nel progetto siano dettagliatamente indicate le utilizzazioni ed i presumibili tempi di permanenza in quelle porzioni di fabbricato eventualmente ricadenti nelle zone di superamento dei limiti normativi di qualità per "*luoghi di abituale permanenza di persone*"; tali zone potranno essere individuate da apposita documentazione dell'Ente gestore dell'elettrodotto o da misure in sito.

Si ritengono ammissibili modifiche al tracciato dell'elettrodotto a 132 Kv sia con lo spostamento dei tralicci, sia mediante interrimento; il nuovo tracciato potrà interessare anche le aree a verde pubblico.

Modalità dello spostamento e relativi oneri da regolarsi nella citata convenzione urbanistica.

I metanodotti, gli acquedotti e le fognature realizzate nel corso del P.L. Montacchiello o del presente P.A. non costituiscono condotte principali; non si è quindi prevista una specifica fascia di rispetto.

Articolo 5 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La superficie del lotto minimo è fissata in 1500 mq. La suddivisione in lotti indicata negli elaborati grafici di progetto è da intendersi indicativa e potrà subire modifiche, anche sostanziali, per divisioni o accorpamenti in conseguenza delle esigenze delle varie attività che si insedieranno nell'area.

Si ritiene ammissibile la realizzazione di tratti stradali privati per accesso a eventuali lotti non fronteggianti la viabilità pubblica.

Articolo 7 ATTUAZIONE

Il presente P.A. sarà attuato mediante rilascio di concessioni edilizie o atti equivalenti sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che per i singoli edifici.

Le opere di urbanizzazione in progetto saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria; il secondo lotto funzionale della via comunale del Fagiano sarà realizzato a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria così come già definito nella convenzione stipulata fra Comune di Pisa e Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. per la costruzione del primo lotto funzionale (Deliberazione C.C. n°35 del 29/04/1997 e Atto Aggiuntivo alla convenzione Comune di Pisa/Nuova Liscate del 12/06/1996 ai rogiti Notaio Siciliani del 31/10/1997).

L'attuazione dei singoli interventi edificatori è effettuata dai proprietari delle aree interessate.

La validità del presente Piano Attuativo è fissata in dieci anni dalla firma della convenzione.

Articolo 8 REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico e l'ampliamento della via Comunale del Fagiano (2° lotto funzionale) saranno eseguite dalla Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. con modalità da disciplinarsi in apposita appendice o atto integrativo alla convenzione urbanistica del P.L. di Montacchiello.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata in più fasi. Tali opere dovranno comunque essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente ai singoli edifici cui danno accesso garantendo la funzionalità del collegamento agli impianti a rete (acquedotto, metanodotto, rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica).

Le opere e gli impianti sopra menzionati dovranno essere ultimati prima della dichiarazione di abitabilità dei singoli edifici e dovranno garantire l'accessibilità dalla viabilità pubblica o privata e il completo collegamento agli impianti a rete.

Articolo 9 MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

FASE DI CANTIERE

Al fine di ridurre al minimo le interferenze tra la fase di cantiere ed il contesto degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, si definiscono le seguenti condizioni alle trasformazioni e misure di mitigazione.

Sistema Acqua

Consumi idrici

Nel caso in cui durante questa fase sia previsto l'allacciamento all'acquedotto comunale per le esigenze di cantiere, dovrà essere escluso l'uso della risorsa idropotabile per le lavorazioni maggiormente idroesigenti come ad esempio la preparazione del calcestruzzo.

Acque reflue

I reflui dei servizi igienici dovranno essere depurati.

Sistema Aria

Emissione di polveri:

Tutte le lavorazioni dovranno essere svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri; dovranno comunque essere previsti adeguati sistemi di contenimento; in caso di necessità potranno essere effettuate bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

Emissioni sonore:

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia. Nel Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale l'area di intervento ricade in classe V ed i limiti per le emissioni sonore diurne / notturne sono 70 / 60 dBA; per eventuali superamenti di tali limiti dovrà essere fatta richiesta di superamento in deroga.

Emissioni in atmosfera

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

Sistema Rifiuti

Rifiuti solidi

I rifiuti solidi dovranno essere gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.L. 5.2.97, n° 22, modificato dal D.L. 8.11.97, n° 389). In particolare, saranno avviati a riciclaggio ove consentito e possibile, per il resto saranno conferiti in discariche autorizzate.

Sistema Suolo

Sversamenti

Se il cantiere prevede aree per lo stoccaggio e/o il rifornimento di olii e carburanti e aree per la manutenzione ordinaria dei mezzi esse dovranno prevedere l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di cordoli di contenimento; i rifornimenti dovranno essere eseguiti alla presenza dell'operatore.

Stoccaggio materiali

Tutte le aree dedicate a tale scopo dovranno essere opportunamente delimitate ed attrezzate per il corretto contenimento dei materiali stoccati.

Sistema Mobilità

Gli accessi al cantiere dovranno essere realizzati in modo da non interferire con la viabilità principale della zona.

Gli automezzi in uscita dal cantiere dovranno garantire il totale contenimento di liquidi, polveri, detriti etc. provenienti dal carico trasportato.

Per tutti gli automezzi in uscita dal cantiere è prescritto il lavaggio delle ruote e la completa rimozione di fango o altro materiale depositato sulle stesse.

Sicurezza

In aggiunta a quanto sopra si fa presente che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto dalla legge, deve essere prevista la redazione di un apposito Piano di sicurezza, che sarà redatto conformemente all'art 11 del D.L. 528/99 decreto di modifica al D.L. 494/96 e alle linee guida della Regione Toscana.

FASE DI ESERCIZIO

Non essendo immediatamente ammissibile l'insediamento di attività:

- che necessitino di un adeguamento sostanziale delle infrastrutture attualmente esistenti legate al fabbisogno di acqua potabile, gas ed energia elettrica,
- che comportino forti consumi idrici con conseguente immissione di grandi quantitativi di reflui nelle acque superficiali e, nel caso di consumi industriali, richiesta di prelievi di acque di falda in grado di ridurre significativamente la risorsa;
- che producano emissioni di rilevante impatto sul sistema aria e sul sistema acqua,

nei primi due casi dovranno essere redatti specifici studi di valutazione che dimostrino la sostenibilità ambientale complessiva dell'opera da realizzare; nel terzo caso dovranno essere redatti ed eseguiti idonei piani di monitoraggio delle componenti ambientali sulle quali è esercitata la pressione ed individuate ed attuate misure di mitigazione, il tutto in collaborazione con l'ARPAT.

Sistema acqua

Approvvigionamento

Le condizioni alle trasformazioni contenute nella VEA del RU stabiliscono che le trasformazioni soggette a Piano Attuativo, laddove si prevede un incremento del carico urbanistico o laddove interessino livelli di consumo idrico dell'ordine di 10.000 mc/anno, siano subordinate alla verifica dell'efficienza della rete acquedottistica, con riduzione delle perdite al 20% e all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici.

Per il consumo idrico non potabile dovranno essere reperite fonti alternative di approvvigionamento; le misure di mitigazione da realizzare non in alternativa tra loro sono:

- obbligo di recupero dell'acqua, se il processo produttivo lo consente;
- adozione di tecnologie e metodi di gestione finalizzati al risparmio idrico

- realizzazione di pozzi subordinata, considerato lo sfruttamento delle falde derivante dagli emungimenti per uso industriale in atto nella zona, a opportuni studi tesi ad accertare l'attuale grado di sfruttamento delle falde stesse e verificare la possibilità di ulteriori prelievi senza riduzione significativa e irreversibile della risorsa;
- realizzazione di vasche per la raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare a scopo irriguo
- obbligo di approvvigionamento per i cicli produttivi con acque reflue nel caso di realizzazione di una condotta e di distribuzione di acqua destinata ad uso industriale e utilizzabile nei processi produttivi; si consiglia la predisposizione di una rete idrica industriale all'interno dell'area di intervento.

per il consumo idrico potabile

- impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari

I sistemi indicati per il risparmio idrico consentono di risparmiare fino al 30% sul consumo di acqua fredda e acqua calda: ridurre sensibilmente i consumi di acqua consente di risparmiare non solo acqua potabile ma anche il combustibile per riscaldarla con un conseguente risparmio energetico e una diminuzione dell'inquinamento dell'aria e dell'effetto serra.

Questi sistemi evitano i depositi di calcare, riducono i costi di manutenzione migliorando la pressione degli impianti idrosanitari. Inoltre l'installazione non necessita di interventi tecnici.

Smaltimento

Lo smaltimento delle acque nere deve obbligatoriamente avvenire mediante collettamento a idoneo impianto di depurazione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà documentare l'esito positivo della verifica relativa alla residua portata dei collettori e alla residua capacità di

depurazione dell'impianto di pertinenza rispetto agli incrementi di carico che saranno calcolati. (Una previsione correlata all'attuale stadio di progettazione è indicata al punto 3.1.2.)

Gli interventi di mitigazione relativi all'impermeabilizzazione di nuova superficie ed all'incremento di acque bianche da allontanare sono previsti nel documento di "Analisi idrologica ed idraulica e verifica sistema fognario"(in allegato).

Nel caso che le attività in insediamento producano reflui qualitativamente diversi da quelli civili, dovrà essere realizzato un depuratore ad hoc.

Sistema aria

Un effetto mitigante degli impatti negativi dell'intervento sul sistema aria è collegato alle misure di mitigazione stabilite per il sistema energia.

Le attività produttive che si insedieranno dovranno utilizzare le migliori tecnologie per l'abbattimento delle emissioni.

Sistema rifiuti

La progettazione urbanistica dovrà prevedere lo spazio per il posizionamento dei contenitori dei RSU considerando il parere preliminare del gestore del Servizio, in allegato.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà verificare col gestore del servizio la validità della soluzione preliminarmente individuata.

In caso di produzioni qualitativamente o quantitativamente eccezionali o speciali dovrà essere dimostrato di aver provveduto ad individuare idonei modi e tempi di smaltimento concordati con il gestore del Servizio e con la Direzione Ambiente del Comune di Pisa.

Sistema suolo

Le pavimentazioni relative alle sistemazioni esterne previste dovranno essere realizzate, ove possibile in relazione all'utilizzo della superficie, in materiali permeabili.

Sistema energia

Attualmente non sono disponibili dati sui consumi in gas metano dell'UTOE 36 successivi al 1996; non è pertanto possibile stabilire se debba essere attivato il meccanismo del bilanciamento.

A meno che non sia dimostrato che per il riscaldamento degli ambienti la trasformazione nel suo complesso necessita di una potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico, è obbligatorio l'uso della cogenerazione elettrotermica e degli impianti integrati.

In caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo l'impianto cogenerativo deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni.

Per il condizionamento degli ambienti, in alternativa alla cogenerazione, potrà essere realizzato il collegamento con la centrale elettrica a biomasse attualmente in progetto nel Comune di Cascina purché questa offra concretamente la possibilità del teleriscaldamento.

Il riscaldamento di tutta l'acqua necessaria per uso sanitario dovrà essere effettuato mediante impianti solari termici.

E' prescritta l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzare eventualmente anche per l'alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica; la potenzialità minima dell'impianto fotovoltaico dovrà essere pari almeno al 10 % di quella necessaria complessiva per l'illuminazione dei locali, presupponendo di norma l'esigenza di 1 kW ogni 300 mc.

In relazione alla presenza dell'elettrodotto di alta tensione, per quanto riguarda i requisiti di "qualità" in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsto dalla Legge regionale Toscana n°51 dell'11 Agosto 1999 e relativo regolamento d'attuazione n. 9 del 20/12/2000, o da altre Leggi che dovessero essere emanate in materia, potranno essere rilasciate concessioni edilizie purché nel progetto siano dettagliatamente indicate le utilizzazioni e i presumibili tempi di permanenza in quelle porzioni di fabbricato eventualmente ricadenti nelle zone di superamento dei limiti normativi di qualità per "luoghi di abituale permanenza di persone".

Flora e vegetazione

L'intervento potrebbe rappresentare l'occasione per una riqualificazione degli spazi non costruiti, attraverso la redazione di uno specifico e puntuale progetto di sistemazione del verde. Comunque, verificate le caratteristiche pedologiche e microclimatiche, dovrà essere impiantata idonea vegetazione autoctona, ad alto rendimento fotosintetico, resistente agli inquinanti e, per quanto riguarda alberi e/o arbusti, con effetto fonoassorbente e disponibilità di una superficie scoperta di terreno di almeno 1 metro quadrato attorno al fusto di ogni esemplare; unitamente alle misure sopra descritte dovrà essere adottato ogni altro intervento necessario al corretto sviluppo della vegetazione, in modo da conferire significato all'intervento di mitigazione previsto in relazione soprattutto al sistema aria.

Mobilità

Tenuto conto delle previsioni di sviluppo complessivo della zona di Ospedaletto, si rileva l'opportunità di una progettazione della viabilità sull'asse via Emilia in un quadro più ampio.

Articolo 10 NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto e precisato in queste Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alle norme del vigente Strumento Urbanistico, di cui il presente P.A. è intervento attuativo, e dal Regolamento Edilizio comunale.