



PISA
TRAININGCENTRE

PROPONENTE



Pisa Sporting Club srl
Via Cesare Battisti, 53 - 56125 Pisa
Codice SDI: USAL8PV
C.F./P.I.: 01932490509
Tel.: 050/555930 | Fax: 050/41233

STUDI DI PROGETTAZIONE

ATI | Project

ATIproject
Via G. B. Picotti 12/14, 56124 Pisa
Tel +39.050.57.84.60
Fax +39.050.38.69.084
P.I. : 02255140507

STAFF DI PROGETTAZIONE

Ing. Arch. Branko Zrnica
Ing. Luca Serri

COLLABORATORI:

Ing. Arch. Filippo Vallerini
Ing. Fabrizio Talocci
Ing. Fabio Bonci
Arch. Simona Scamera
Ing. Martina Valenza
Ing. Luca Lanatà
Arch. Giulia Aurelia Urbano
Arch. Gaetano Pompilio
Ing. Chiara Porroni
Arch. Nikol Mazzeo
Dott. Arch. Stefano Sciarpa
Ing. Maria Cerella
Per. ing. Samuele Barsotti
Per. ing. Ludovica Lombardo

Arch. Michela Russo
Arch. Marco Casalena
Ing. Michele Fascilla
Ing. Marco Sciarra
Ing. Giammarco Desantis
Arch. Paolo Carbonetti
Arch. Federica Armida Bellardita
Ing. Tiziano Seri
Ing. Chiara Bonomo
Arch. Roberto Somma
Ing. Gianluca Grassini
Ing. Valerio Bagagli
Per. ind. Lorenzo Nocilla
Per. ind. Giuseppe Romeo

Studi geologici:
- Geol. Mauro Allagosta

- Dott. Andrea Castellani
Studio Associato GEOLOGICA TOSCANA

Studi idraulici:
- Dott. Ing. Massimo Ascoli

- Ing. Jacopo Taccini
STA engineering s.r.l.

Studi archeologici:
- Dott.ssa Giulia Saviano

Studi ambientali:
- Studio di Architettura e Urbanistica Fornaciari & Brancadoro

Studi agronomici:
- Dr. Carlo Piovani

DOCUMENTO

Copyright © by ATIproject

STATO DI PROGETTO
Norme Tecniche di Attuazione

Codice Elaborato:

Scala:

2294_U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_01_02

DATI DI PROGETTO

DATA	N° PROGETTO	NOME PROGETTO
Dicembre 2024	2294-24	Pisa Training Centre

REVISIONI

N°	MOTIVAZIONE	DATA
00	Aggiornamento Piano Attuativo	Settembre 2024
01	Integrazione PA	24/09/2024
02	Integrazioni PA	Gennaio 2025

È vietata la riproduzione del presente elaborato tecnico con qualsiasi mezzo, compreso la fotocopia, qualora non autorizzata da Atiproject.

Art. 1

FINALITA'

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano Attuativo (di seguito anche "il Piano" o "il PA") relativo all'area di trasformazione della Scheda Norma 12.1 - Parco via Pietrasantina, riguardante nello specifico il Comparto 2 – Il Centro Sportivo.

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi, alle funzioni ammesse e definisce inoltre, l'organizzazione delle aree libere e delle infrastrutture collegate.

Art. 2

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

Codice	Descrizione
Documentazione VAS	
<u>Valutazione ambientale</u>	
2294_U_VA_SP_GE00_D_16_000-0_01_01	Rapporto Ambientale
<u>Studi specialistici</u>	
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_01_00	Studio del Traffico Veicolare
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_02_00	Quadro conoscitivo idrogeologico
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_03_00	Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_04_00	Relazione Agronomica
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_05_00	Relazione sul rischio idraulico
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_06_00	Verifica preventiva d'interesse archeologico
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_07_01	Relazione sulle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche - R.A. art.104 LR 65/2014
2294_U_VA_SP_GE00_D_17_000-0_08_00	Studio del Traffico Veicolare - Integrazione Park e Bus
Piano Attuativo	
<u>Elenco elaborati</u>	
2294_U_PA_SP_GE00_D_00_000-0_01_03	Elenco elaborati - Piano Attuativo e VAS
<u>Quadro conoscitivo</u>	
2294_U_PA_SF_GE00_D_24_000-0_01_00	Documentazione fotografica
2294_U_PA_SF_GE00_T_33_000-0_01_00	Rilievo plano-altimetrico
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_01_00	Caratterizzazione tipologica
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_02_00	Corografia area
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_03_00	Inquadramento infrastrutturale e territoriale
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_04_00	Vincoli esistenti
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_05_00	Caratterizzazione morfologica
2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_06_02	Inquadramento catastale e aree di cessione
<u>Quadro progettuale</u>	

2294_U_PA_SP_GE00_D_16_000-0_01_02	Relazione tecnica generale
2294_U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_01_02	Norme Tecniche di Attuazione
2294_U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_02_00	Relazione sul rischio idraulico
2294_U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_03_01	Relazione sulle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche - R.A. art.104 LR 65/2014
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_01_02	Planimetria generale
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_02_02	Planivolumetrico
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_03_02	Planimetria UMI
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_04_02	Planimetria opere di urbanizzazione
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_05_00	Planimetria quotata
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_06_00	Sezioni altimetriche
2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_07_00	Planimetria sistemazioni esterne

Art. 3

AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano comprende l'area posta nel contesto della zona S. Jacopo/Pietrasantina, confinante con:

- il Parcheggio Scambiatori / Park Pietrasantina a sud,
- col fronte edificato di via S. Jacopo ad est,
- con la viabilità di servizio del Cimitero Suburbano a nord,
- con il fosso del Marmigliaio (afferente al Fiume Morto) ad ovest.

L'esatta perimetrazione è indicata negli elaborati grafici ed in particolare nella Tav. 2294_U_PA_SF_GE00_T_34_000-0_03_02 - Inquadramento infrastrutturale e territoriale 2294_U_PA_SF_GE00_T_33_000-0_01_00 - Rilievo plano-altimetrico e normata dal Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Pisa dalla corrispondente Scheda Norma 12.1 - Parco via Pietrasantina – Comparto 2.

Art. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le Funzioni ammesse nell'ambito del Piano, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alle previsioni di cui alla Scheda citata all'art. 3 sono le seguenti:

- Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi)
- Commerciale – Bar – Ristorazione
- Direzionale
- Foresteria
- Parcheggi e Verde Pubblico.

La Foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva.

Sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali di superficie non superiore a mq 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi ed alla somministrazione di alimenti e bevande.

E' ammessa la realizzazione di spazi per l'allenamento indoor e la chiusura di zone coperte da tettoie senza ulteriore aggravio sul calcolo della Superficie Utile Lorda.

La destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo.

Art. 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano si attua per U.M.I., individuate negli elaborati grafici, attraverso i singoli progetti e il relativo rilascio di Permesso a Costruire e/o mediante Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.) per quanto previsto dalla L.R. n° 65/2014, in conformità al Piano ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Si fa riferimento alle definizioni dei parametri urbanistici contenuti nel Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R.

La distribuzione interna, ovvero le modifiche spaziali interne al corpo edilizio e le destinazioni d'uso possono variare, pur rimanendo all'interno delle tipologie previste dal piano e dalla Scheda Norma.

L'impianto planivolumetrico e i progetti architettonici così come definiti nelle tavole del Piano, possono essere suscettibili di modifiche esterne relative agli assetti progettuali in fase di progettazione delle singole U.M.I., pur rimanendo nell'impianto originario ovvero, orientamento degli edifici con le aree verdi esterne, rapporti con le opere di urbanizzazione ed i principali accessi alle strutture.

Art. 6

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Il Piano, in conformità alla Scheda Norma, come riportato nelle Tav.

2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_01_02 - Planimetria generale;

2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_02_02 – Planivolumetrico;

2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_03_02 - Planimetria UMI;

2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_04_02 - Planimetria opere di urbanizzazione;

- Superficie territoriale: 122.000 mq;
- Superficie fondiaria: 108.300 mq;
- Superficie a standard: 13.700 mq
- Superficie Utile Lorda (SUL): 5459 mq

Art. 7

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE E INVARIANTI

1. Condizioni alla Trasformazione

L'attuazione del Piano è da intendersi condizionata da:

- a) cessione dell'area a confine con il cimitero per la realizzazione di area a parcheggio e verde pubblico di rispetto e accesso al Tumulo etrusco.
- b) rispetto delle condizioni alla trasformazione previste dalla Scheda Norma 12.1 - Parco via Pietrasantina.

- c) rispetto delle condizioni di fattibilità idraulica e geologica riportate negli elaborati specialistici del Piano Attuativo.
- d) rispetto delle condizioni e delle pattuizioni reciproche tra il Comune e la proprietà dell'area, così come previste nella Convenzione oggetto di sottoscrizione.

2. Sono da intendersi invarianti le seguenti opere:

- e) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- f) Realizzazione di opere a verde in coerenza con il progetto di inserimento paesaggistico
- g) Realizzazione di una fascia verde alberata di larghezza analoga a quella esistente all'interno del parcheggio scambiatore con un viale alberato di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero.

Art. 7 bis

VARIANTI NON SOSTANZIALI

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse purché conformi al Piano approvato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A.) le seguenti modifiche.

- a) variazioni nella composizione dei progetti e nella distribuzione e articolazione degli spazi interni, sempre che ciò non alteri la tipologia edilizia individuata e descritta dal piano e dalle N.T.A. approvate;
- b) variazioni nella composizione dei volumi e compositiva delle sagome fatte salve le modifiche che possano determinare variazioni sostanziali nell'impostazione del progetto originario;
- c) variazioni all'impianto autonomo di smaltimento reflui che derivino da prescrizioni relative alla definitiva autorizzazione allo scarico di acque domestiche in recapito diverso dalla pubblica fognatura da pareri degli Enti gestori ;
- d) distribuzione interna dei locali per ogni singola destinazione d'uso;
- e) realizzazione, modifica e dimensionamento di locali tecnici, funzionali all'esercizio degli impianti tecnologici.
- f) variazioni nella forma e composizione delle sistemazioni esterne quali campi da giochi, percorsi interni, aree a verde e parcheggio, nel rispetto dei parametri urbanistici dimensionali

Art. 7 ter

VARIANTI SOSTANZIALI

Le Varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente articolo e quelle previste dalle N.T.A. del Piano, sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere eventualmente autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano secondo quanto disposto dalla LR Toscana n°65/2014 e s.m.i. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da determinazioni/deliberazioni ovvero atti impositivi del Comune.

Art. 8

FASI D'ATTUAZIONE E U.M.I.

1. L'area soggetta a piano attuativo è suddivisa in tre Unità Minime di Intervento (U.M.I.) ognuna delle quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di realizzare un centro sportivo in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico.
2. Ogni U.M.I. è costituita dalla Unità Edilizia e dalle sue pertinenze (quali aree scoperte, infrastrutture e annessi vari) ed è realizzabile per parti, previa acquisizione dei titoli abilitativi di cui alla L.R. 65/2014.
3. La 2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_03_02 - Planimetria UMI individua la seguente suddivisione in U.M.I. per i quali possono essere rilasciati i singoli permessi a costruire.
4. Il Piano suddivide l'area oggetto di intervento in tre U.M.I. in base al tipo di destinazione prevalente, così come è indicato nella Tav 2294_U_PA_SP_GE00_T_01_000-0_03_02 - Planimetria UMI:
 - a) U.M.I. 1 denominata "Centro sportivo Prima squadra, campi da gioco" e aree pubbliche a standard;
 - b) U.M.I. 2 denominata "Foresteria, tribune e Area fans caffè";
 - c) U.M.I. 3 denominata "Campi allenamento Settore giovanile, Pisa store e servizi settore giovanile";
5. La numerazione delle U.M.I. non è intesa come ordine cronologico di realizzazione, ma come semplice enumerazione ed individuazione, ad eccezione della U.M.I. 1 che dovrà essere la prima da realizzare.
6. La U.M.I. 1 è a sua volta suddivisa in due subcomparti:
 - a) Subcomparto 1.a: Edifici di supporto all'attività della prima squadra e opere di urbanizzazione
 - b) Subcomparto 1.b: Campi sportivi
7. La U.M.I. 2 è a sua volta suddivisa in due subcomparti:
 - a) Subcomparto 2.a: Foresteria
 - b) Subcomparto 2.b: Tribune Mini arena A
 - c) Subcomparto 2.c: Area Fans caffè
8. La U.M.I. 3 è a sua volta suddivisa in tre subcomparti:
 - a) Subcomparto 3.a: Edifici di supporto all'attività del settore giovanile
 - b) Subcomparto 3.b: Campi sportivi
 - c) Subcomparto 3.c: Pisa Store

Art. 9

U.M.I. 1 - Centro sportivo Prima squadra, campi da gioco" e aree pubbliche a standard

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nella Suddetta U.M.I., fermo restando la destinazione d'uso prevalente del comparto Direzionale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi)
- Commerciale – Bar – Ristorazione
- Direzionale

- depositi e/o locali tecnici, parcheggi privati e viabilità di accesso.
- viabilità pubblica, Verde Pubblico e Parcheggi pubblici.
- Aree di laminazione idraulica.

.Art.10

U.M.I. 2 – Foresteria, tribune e Area fans caffè

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nella suddetta U.M.I., fermo restando la destinazione d'uso prevalente del comparto Direzionale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi)
- Commerciale – Bar – Ristorazione
- Direzionale
- parcheggi privati e viabilità di accesso;
- Locali tecnici o di servizio quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;

A corredo delle tribune sarà possibile realizzare servizi igienici (o sotto o nei pressi)

.Art.11

U.M.I. 3 – Campi allenamento Youth Academy, Pisa store e servizi settore giovanile

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Nella suddetta U.M.I., fermo restando la destinazione d'uso prevalente del comparto Direzionale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi)
- Commerciale – Bar – Ristorazione
- Direzionale
- Residenziale - Foresteria
- parcheggi privati e viabilità di accesso;
- Locali tecnici o di servizio quali: garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia;

Art.11 bis

ALLOCAZIONE DIMENSIONALE DELLA S.U.L. NELLE UMI

1. E' sempre consentita una diversa allocazione delle quantità di SUL indicata agli articoli 9 e 10 all'interno delle UMI, nel rispetto del dimensionamento massimo ammissibile, delle destinazioni d'uso, dei parametri urbanistici e della fattibilità idraulica degli interventi.
2. Gli spazi per l'allenamento indoor e la chiusura di zone coperte da tettoie, unitamente alle superfici da destinare a servizio igienici per gli spettatori delle tribune, e le superfici derivanti dall'attribuzione di premialità non comportano aggravio sul calcolo della Superficie Utile Lorda.

3. La diversa allocazione dimensionale tra le UMI, nei limiti ed alle condizioni di cui al comma 1, si applica anche ai casi di traslazione delle fasi di realizzazione dei servizi funzionali agli edifici principali ed a quanto previsto dall'art. 8 delle presenti Norme.

4. Sarà possibile spostare porzioni di progetto da una UMI ad un'altra all'interno della richiesta del titolo abilitativo, qualora venga riscontrata una necessità tecnica e/o di destinazione d'uso che possa risolvere problemi di realizzazione dell'opera.

Art.12

AREE PUBBLICHE E VERDE PUBBLICO

1. Le aree pubbliche sono state dimensionate in base al D.M. 1444/68 e la scheda norma
2. Il progetto delle sistemazioni a verde delle aree pubbliche e la perimetrazione del verde privato dell'area di intervento, dovrà essere totalmente inerbita con tappeto plurispecifico e plurivarietale a ridotto consumo idrico e potrà essere piantumata con alberature in accordo al regolamento comunale con adeguato sesto d'impianto.
3. In fase di progettazione definitiva dovranno essere rispettate le condizioni espresse dall'Ufficio del Verde Pubblico del Comune.

Art.13

PARCHEGGI

1. I parcheggi pubblici previsti dal piano devono essere dimensionati rispettando i parametri previsti dal D.M. 1444/1968.
2. Il parcheggio dovrà prevedere un numero di posti auto come previsto dal DM 14 Giugno 89 n°236.
3. Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi privati si dovrà privilegiare l'uso di piante arboree con funzione ombreggiante nonché ornamentale tenendo conto dei seguenti aspetti:
 - a) comportamento naturale dell'apparato radicale in modo da non provocare danneggiamenti alle opere edilizie.
 - b) appropriatezza della specie in chiave agronomica (tipo di suolo ed ambiente) e paesaggistica.
 - c) rapporto sesto d'impianto/ombra creata.
 - d) Capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici.

Art.14

SISTEMAZIONI AREE A VERDE

All'interno delle aree a verde privato si devono privilegiare essenze autoctone, peculiari e caratteristiche della pianura circostante, con capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici. Le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del contermino e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, ove possibile mettendo in risalto i connotati caratteristici

dell'ambiente esterno; le perimetrazioni, infatti, dovranno suggerire senso di non sbarramento sui lati dotati di profondità spaziale.

Le essenze di riferimento sono riportate nella apposita tavola del Progetto del Verde.

All'interno della fascia dei 10 metri dal FOSSO PIETRASANTA (Codice Id. n. 14296) è vietata la piantumazione di essenze di qualsiasi tipologia.

Art.15

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per elementi di arredo urbano si intendono annessi e opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine etc.

Art.16

PERCORSI (agibilità e sicurezza)

Il presente ambito si articola su un sistema di viabilità interna. Si prevede che tali percorsi siano di dimensioni minime di 3.00 ml così da essere percorribile con mezzi meccanici atti alla manutenzione e alla gestione generale del complesso e dai mezzi di soccorso (ambulanze e VV.FF.).

Nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione ricadenti nella UMI 1 sarà possibile la realizzazione di accessi di servizio al centro sportivo per soli mezzi di soccorso e manutenzione.

Art.17

TERRAPIENI, SCAVI, STRUTTURE DI CONTENIMENTO E MURI DI CINTA

È ammessa la realizzazione di nuove strutture quali terrapieni, scavi per eventuali prescrizioni di carattere idraulico, strutture di contenimento che in rapporto alle preesistenze dovranno avere caratteristiche simile ed omogenee.

È ammessa la recinzione dell'intero complesso con rete a maglia sciolta fino a 4.00 ml massimo di altezza (ad esclusione di recinzioni di tipo sportivo per evitare la perdita di palloni o attrezzature simili) e ove possibile la piantumazione verde di siepi con essenze scelte in accordo al regolamento comunale.

Art.18

LOCALI TECNICI

È ammessa la realizzazione di locali tecnici interrati o seminterrati o fuori terra (tali locali verranno realizzati in coerenza con gli interventi di messa in sicurezza idraulica prevista), cabine elettriche, anche con copertura verde. I suddetti locali non costituiscono volume utile né s.u.l.. Per tali locali si possono prevedere interventi di mitigazione con elementi arborei anche mediante apposito progetto paesaggistico di inserimento. Non è ammessa una presenza/permanenza continua di persone.

Art.19

LOGGE

Le logge costituiscono elemento prevalentemente architettonico e sono conteggiate ai fini del calcolo della S_{nr} in conformità con le disposizioni vigenti. Le tettoie, quali gate di ingresso, non concorrono alla determinazione della S_{UL} .

Art.20

RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

Al fine di perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle emissioni inquinanti negli edifici, il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti del D.Lgs n.192 del 19 agosto 2005 e del D.Lgs n° 311 del 29 dicembre 2006.

Potranno essere previsto l'introduzione di pannelli fotovoltaici, da inserire sulle coperture, o su tettoie di posti auto. Potranno essere inoltre utilizzate fonti energetiche rinnovabili, quali geotermico, eolico, biomasse, cogenerazione, nel rispetto delle normative regionali e nazionali.

Art. 21

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti delle normative in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Art.22

INDAGINI GEOLOGICHE E STUDI IDRAULICI

Il progetto definitivo dovrà rispettare le prescrizioni del Piano derivanti dagli esiti delle indagini geologiche e degli studi idraulici, con particolare riferimento alle condizioni di fattibilità.

Art.23

SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

La rete di smaltimento delle acque reflue, a totale gestione privata, dovrà prevedere le linee separate fra acque bianche e nere, con collettori esterni agli edifici.

Fino all'esterno degli edifici dovranno essere inoltre separate le acque nere dalle grigie e dalle gialle (o saponose). Per queste ultime deve essere previsto come trattamento primario un degrassatore, prima della confluenza nel collettore delle acque nere.

La rete di smaltimento delle acque bianche dovrà raccogliere le acque meteoriche, provvedere al relativo collettamento in apposita area di laminazione e, mediante impianto di spinta, recapitare all'interno del reticolo idraulico superficiale in idoneo fosso ricettore.

Per le acque nere non è previsto trattamento del refluo, ma dovrà essere realizzato apposito allaccio alla rete di fognatura nera presente in via San Jacopo.

Art.24

ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ENEL, TELECOM, GAS E ACQUEDOTTO

L'illuminazione Pubblica dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti a LED.

La progettazione definitiva dovrà rispettare i pareri espressi da ciascun ente gestore, qualora pervenuti.

Art.25

ACUSTICA

Nella progettazione degli edifici da realizzare nelle UMI dovranno essere rispettate le norme di isolamento acustico al calpestio per i solai, per la trasmissione del rumore attraverso le pareti e dovranno essere scelti infissi e serramenti con adeguato grado di isolamento acustico.

Art.26

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In merito alle norme di carattere igienico-funzionale, per quanto non specificato nel Piano, si fa riferimento alle norme regolamentari comunali, regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Le indicazioni grafiche desunte dal Masterplan non hanno carattere prescrittivo; in particolare le indicazioni sulle disposizioni interne di campi da gioco, percorsi, parcheggi interni ed elementi secondari potranno subire variazioni nel rispetto del masterplan, da gestire nelle fasi di richiesta del titolo abilitativo.

Art.27

PRESCRIZIONI PER LA FASE AUTORIZZATIVA/ESECUTIVA

E' prescritta la Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico al momento della redazione e trasmissione del "progetto di fattibilità dell'intervento".

E' prescritta la verifica con il Gestore del Sistema Idrico Integrato dell'effettiva disponibilità del servizio pubblico di fognatura e depurazione richiamando nel contempo le limitazioni all'utilizzo non potabile della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

Si prevede la rivalutazione della classe di pericolosità geologica del comparto in elevata G.3, con prescrizioni conformi a quelle delle NTA vigenti per tale classe.

E' prescritta la redazione di specifiche analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2).

E' prescritto che la quota di intradosso dei solai degli edifici sia a + 2,66 m slm.

Art.28

NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Le misure di mitigazione per la fase di esercizio e per la fase di cantiere contenute nel Capitolo "Quadro delle Mitigazioni" del Rapporto Ambientale VAS sono da intendersi cogenti e prescrittive.

Per la progettazione si raccomanda di fare riferimento, ove applicabili, ai criteri di cui al DM 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6

agosto 2022, n.183)" all'Allegato al medesimo DM e modificazioni di cui al successivo DM 5/08/2024 (Pubblicato Gazz. Uff. 22 agosto 2024, n. 196).