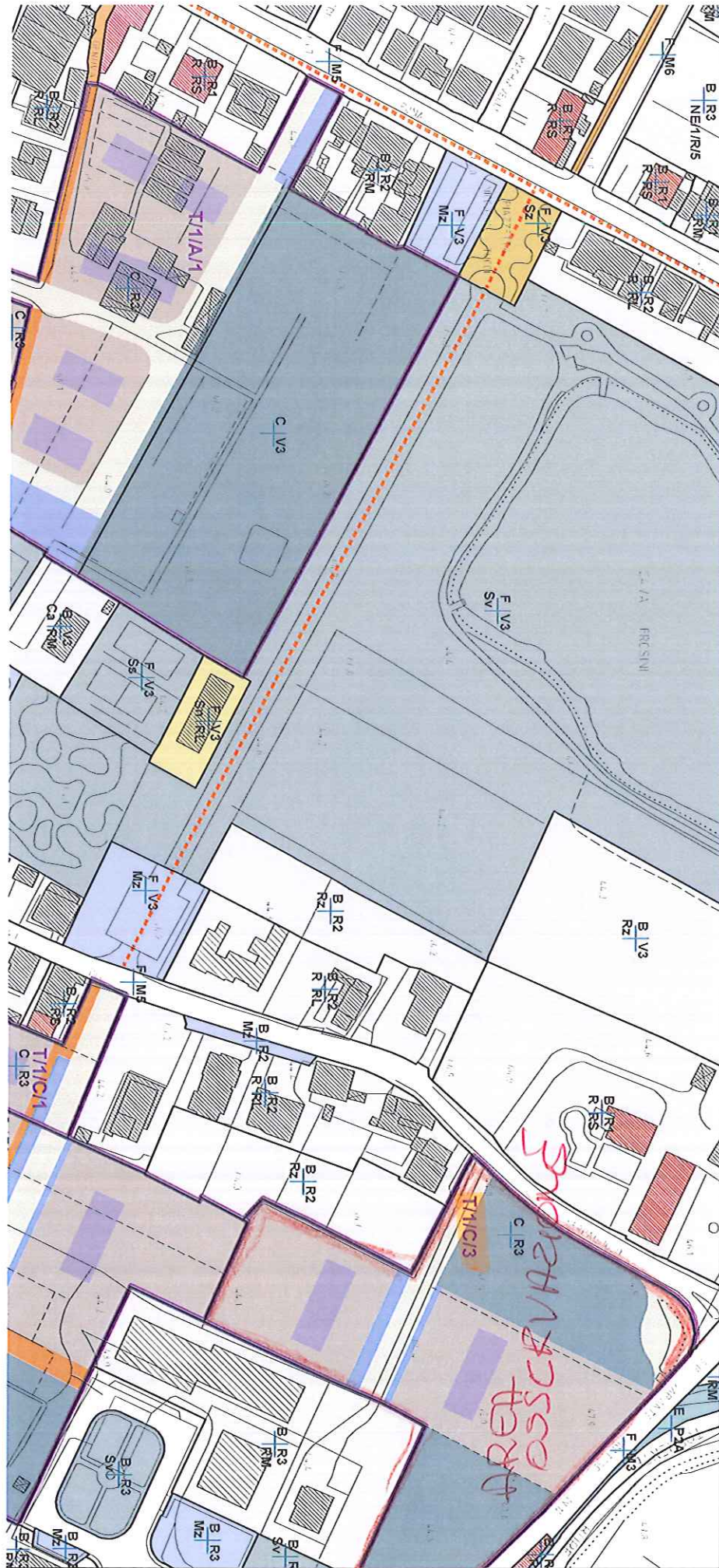


# REGOLAMENTO URBANISTICO





## 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Serragliolo, Via ex Provinciale, Piazza Binario 21
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

## 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto all'interno del territorio urbanizzato, interessato da un certo stato di abbandono se non per piccole colture a orto esistenti ed un boschetto sul margine settentrionale con un particolare stato vegetativo. Se su tre bordi l'edificazione è caratterizzata da interventi di natura episodica per abitazioni unifamiliari su lotto, a nord è in via di ultimazione il PdR de "La Fabbrichina", caratterizzato da edifici a condominio dotati di urbanizzazioni, come la Piazza Binario 21 e il vicino piccolo giardino per bambini.

## 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare una microconnessione interna a verde attrezzato di carattere longitudinale, incentrata sulla piazza in corso di ultimazione, con spazi per verde sportivo di base;
- realizzare una rotatoria urbana all'intersezione tra via del Serragliolo e la via ex provinciale pratese giusto il ruolo di queste due arterie all'interno della macchina urbana di Agliana.

## 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/C/1 - Con la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale si prevede la costituzione del primo tratto della strada di penetrazione all'area e un contenuto parcheggio di urbanizzazione; per tale UMI vista la sua contenuta superficie non si prevede la realizzazione di aree a verde o la cessione di superfici all'amministrazione.

T/1/C/2 - L'unità centrale dell'area d'intervento prevede la realizzazione del tratto più consistente della nuova strada senza sfondo ed un percorso solo pedonale verso via S. Lavagnini; se gli edifici residenziali previsti dovranno essere realizzati come schiere allungate, un'ampia area verde dovrà essere realizzata e ceduta nella sua porzione orientale, al fine di ospitare attività sportive di base (skate); questa UMI potrà attuare l'intervento solo in coordinamento con la UMI T/1/C/1 oppure previo valutazione della possibilità di realizzare un autonomo collegamento con la Piazza Binario 21, la cui eventuale previsione non costituisce variante al presente Regolamento, ma solo semplice approfondimento progettuale eseguito in sede attuativa.

T/1/C/3 - la terza unità prevede il completamento della connessione interna a verde attrezzato, attraverso l'allargamento dello spazio gioco esistente; edifici residenziali, distribuiti grazie ad una strada di penetrazione con parcheggio, realizzata sulle tracce di una viabilità privata esistente; una nuova rotonda di tipo urbano all'intersezione delle due arterie di carattere principale.

## 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
T/1/C/1	1.811	56	150	0	0
T/1/C/2	13.622	70	282	846	3.627
T/1/C/3	13.995	90	290	869	3.636
Totale	29.428	216	722	1.715	7.263

## 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	ADP	SC	SUL R	H
Id.	mq	mq	mq	mq	ml
T/1/C/1	1.811	1.101	35%ADP	181	7.50
T/1/C/2	13.622	8.167	35%ADP	1.362	7.50
T/1/C/3	13.995	8.300	35%ADP	1.400	7.50
Totale	29.428	17.568	35%ADP	2.943	7.50

## 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee (D.Lgs 152/06).

## 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/C/1	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale
T/1/C/2	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/C/3	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica

Fattibilità Idraulica:	F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Per la realizzazione dell'intervento non occorre eseguire alcuna verifica di tipo idraulico.
Fattibilità Geomorfologica:	F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Per la realizzazione dell'intervento non si rileva la necessità di prescrivere indagini geognostiche particolari rispetto a quanto già previsto dal DM Infrastrutture 14 Gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni) e dal DPGR 36/R del 09/07/2009.
Fattibilità Sismica:	F2 - Fattibilità con normali vincoli. Per la realizzazione dell'intervento non si rileva la necessità di prescrivere indagini geognostiche particolari rispetto a quanto già previsto dal DM Infrastrutture 14 Gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni), dal DPGR 36/R del 09/07/2009 e dall'art.1.2.2.5 delle presenti norme.

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

L'approvazione dell'Atto di Governo del Territorio, attuativo delle previsioni, è soggetta alla verifica del rispetto delle seguenti disposizioni, finalizzate alla tutela ambientale :

Infrastrutturazione del territorio	prevedere un idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui, in accordo con il Gestore del Servizio Idrico Integrato
	per garantire l'approvvigionamento idrico all'intervento oltre la realizzazione della rete interna deve essere potenziata l'infrastruttura esistente sulla via Serragliolo (da via Provinciale a via Gioberti) in accordo con il Gestore del Servizio Idrico Integrato
Interventi sugli spazi aperti	prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge (25%)
	prevedere per gli spazi carrabili impermeabili, sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia
	valutare l'opportunità di conservare la pinetina esistente, previo analisi del suo stato vegetativo, quale area a verde privato
	prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica
Realizzazione degli edifici	imporre l'adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo
	imporre l'adozione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale
	imporre l'adozione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili
	adottare una corretta esposizione degli edifici