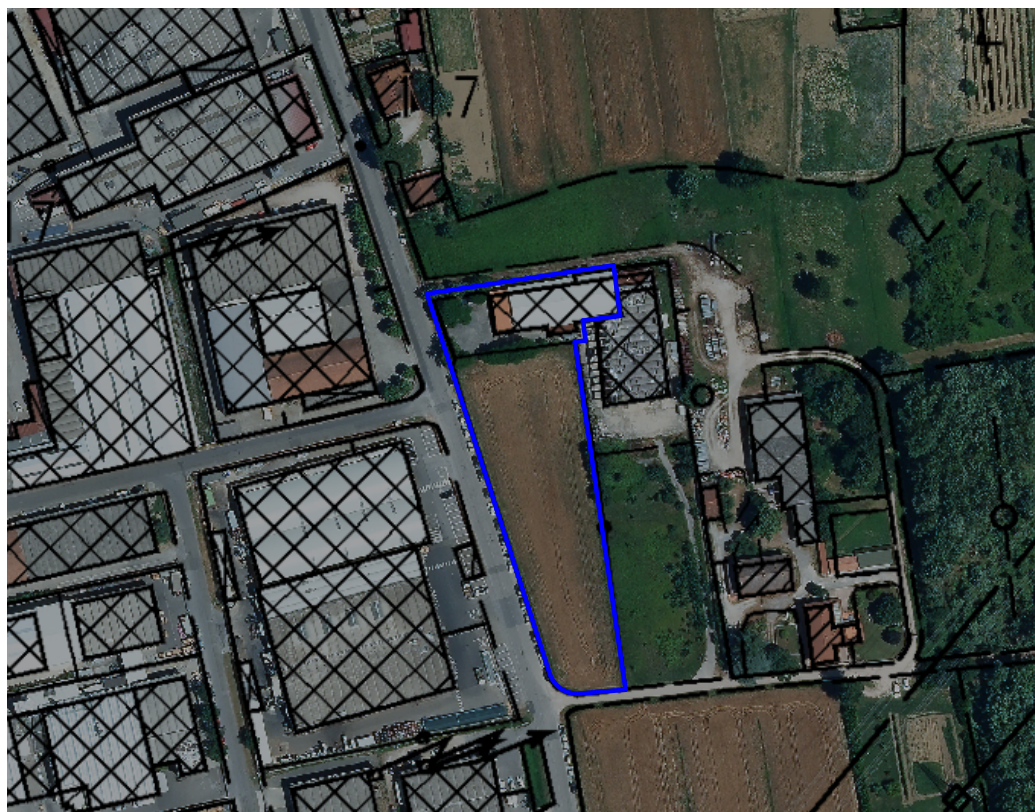


*Variante al Regolamento
Urbanistico Vigente
e
Variante al Piano Operativo
adottato*

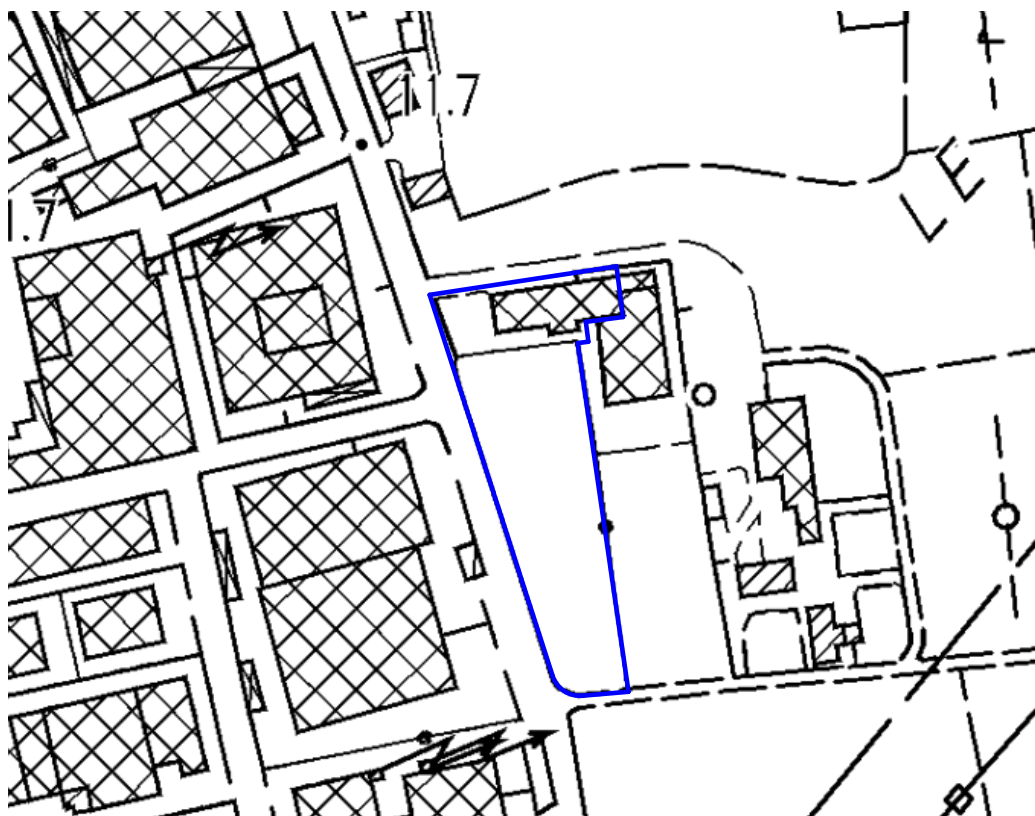
L.R. n. 65/2014 e s.m.i

***Scheda Norma
Complessiva per le due aree***

INQUADRAMENTO SU OFC - Regione Toscana



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



Descrizione e Obiettivi

Consentire l'ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive essendo già insediato in un contesto produttivo secondo l'Art. 25 comma 2 lett. c della Legge Regionale 65/2014 essendo già in un contesto produttivo esistente. Tale Variante andrà a completare e consolidare i margini di un area interclusa fra altri edifici già presenti con destinazione artigianale/Industriale, andando a migliorare l'illuminazione pubblica e il manto stradale sul tratto adiacente la nuova costruzione e la possibilità di ampliare l'accesso a Via Vespucci prevedendo la cessione di un area adiacente a tale viabilità.

Funzioni e Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 delle NTA è:

b) Industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2,4,5;

Parametri dimensionali

S.F. TOTALE: mq.5460

S.E.TOTALE IN AMPLIAMENTO: mq .1650

S:E. GIA EDIFICATA: mq 720

I.C.: 50 %

H max: ml. 10

Strumenti Attuativi

Permesso Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 12. 2 - Permesso di Costruire Convenzionato NTA - Art. 28 bis TU Edilizia

Orientamento per la Progettazione

Il progetto dovrà assicurare la coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: nello specifico i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati mantenendo una continuità tipologica con i fabbricati esistenti circostanti considerato che gli interventi si

configurano come completamento del nucleo produttivo esistente e ampliamento delle attività già esistenti sul territorio.

Condizioni alla trasformazione

Il progetto dovrà prevedere:

- La cessione di una porzione di terreno tale da consentire l'ampliamento di Via Vespucci a Sud del lotto per una larghezza complessiva della viabilità di 7,00 ml compreso la viabilità esistente;
- La recinzione del lotto su Via S. Piero dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di 1,5 ml;
- Gli accessi sia pedonali che carrabili dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni della normativa vigente;
- La realizzazione dell'illuminazione pubblica in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- La realizzazione del nuovo manto stradale in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- Una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.
- Una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito;
- Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1 - Direttive correlate

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico.

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art. 27.2 NTA)

T. P. S. 1. TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città:

Azioni:

- a) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- c) Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- d) Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA).

f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

Prescrizioni di carattere ambientale

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali definite nella parte IV delle NTA, ed in particolare:

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

Rispetto della fattibilità idraulica , geologica e sismica delle trasformazioni Appendice 1 e le disposizioni di cui agli artt. 19 e 21 delle NTA.

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere ripulite e risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità;

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali e per le aree destinate a parcheggi.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico/potabile collegate con quelle esistenti e se necessario adeguare anche i tratti esterni pubblici esistenti, se inadeguati, in accordo con l'ente gestore della risorsa.

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi. Mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente da adeguare, dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire nel sistema fognario; Per particolari attività produttive che abbiano lavorazioni specifiche e carichi inquinanti dovranno essere realizzati impianti depurativi ad hoc in accordo con l'ente gestore delle risorse .

ARIA :

Qualità dell'aria:

negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica . In particolare anche durante le fasi di cantiere si dovranno prendere le necessarie misure atte a ridurre la produzione e diffusione di polveri.

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del PO. Anche in questo caso particolare attenzione si dovrà avere nelle fasi di cantiere al fine di ridurre o mitigare le fonti di rumore.

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti industriali

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti industriali; nel caso di isole ecologiche interne, queste devono essere opportunamente mitigate al contorno con vegetazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio (fotovoltaico, minieolico)

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

sul lato est dell'area dovrà essere predisposta una quinta a verde da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.