

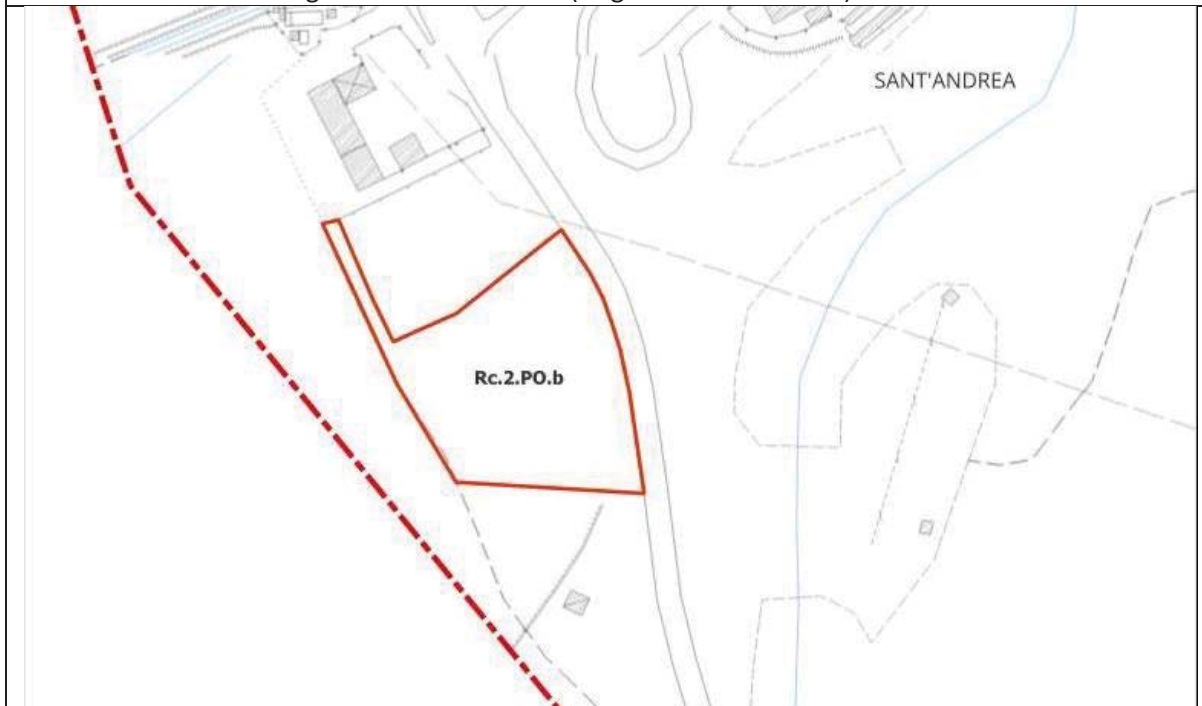
Rc.2.PO.b NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN LOC. SANT'ANDREA (SUD)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 16 – Mappali: 883 parte della 935, 884, 881, 339, 335, 334, 333

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.2.PO.b
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	PO.2 Podenzana [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	5.000
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	4.000
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	1.500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	600
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	1.900

* Si tratta di una previsione che interessa aree inutilizzate in parte insediate e trasformate in relazione ai contermini insediamenti produttivi e alla presenza di viabilità esistenti da adeguare.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	1.300
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	*300
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	40%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso
--

(*) La sopraindicata superficie commerciale all'ingrosso può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione artigianale – industriale, senza costituire variante al POI

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di una porzione di area agricola abbandonata e inutilizzata interposta tra l'insediamento produttivo artigianale esistente ubicato lungo la viabilità SP.13, in loc. Pagliadiccio e il rilevato dell'Autostrada E.80 (Genova – Rosignano).

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (PO.02 Ampliamento insediamento produttivo (artigianale) in loc. Pagliadiccio) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. Il POI articola la previsione di cui sopra, in due diversi lotti, al fine di qualificare l'insediamento esistente e lasciare varchi visivi liberi in direzione della Pieve di Sant'Andrea a nord.

In particolare, il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata, finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione Industriale e artigianale, ed in parte commerciale, fatto salvo il rispetto delle norme del codice della strada.

Si tratta in particolare di una previsione finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione produttiva mista che sia ad integrazione delle attività produttive esistenti con l'obiettivo di incrementare le offerte di attività e servizi di natura produttiva. In forma complementare è prevista la contestuale realizzazione della viabilità di servizio agli insediamenti e la formazione di standard urbanistici a parcheggio funzionali alla qualificazione dell'intero tessuto produttivo. Progetto Unitario Convenzionato (PUC) dovrà localizzare la nuova edificazione in prossimità delle zone già edificate e prevedere fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine di salvaguardare le visuali dal complesso di Sant'Andrea.

Resta fermo, inoltre, il prioritario rispetto delle disposizioni di cui l'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente di distribuzione.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti, anche in relazione alla caratterizzazione dei servizi e delle attrezzature da realizzare.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di una nuova area di sosta e parcheggio di servizio agli insediamenti.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia a contatto con le contermini aree boscate, tramite la realizzazione di una fascia a verde lungo tutto il perimetro a sud-ovest (verso l'Autostrada E.80), a sud e lungo il margine est (in adiacenza alla viabilità esistente SP13) del lotto urbanistico di riferimento.
- Impiego di tecniche costruttive tradizionali per gli edifici di servizio e per i volumi tecnici.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Mantenimento degli allineamenti lungo strada e con l'edificato esistente a nord.
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR; evitando in ogni caso di realizzare gli interventi di nuova costruzione nelle aree interessate da alberature di alto fusto.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa la raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenti all'insediamento produttivo.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	Si. Lett. g), Lett. c)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

--

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico – tecnico*" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.