

- Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (Rp)

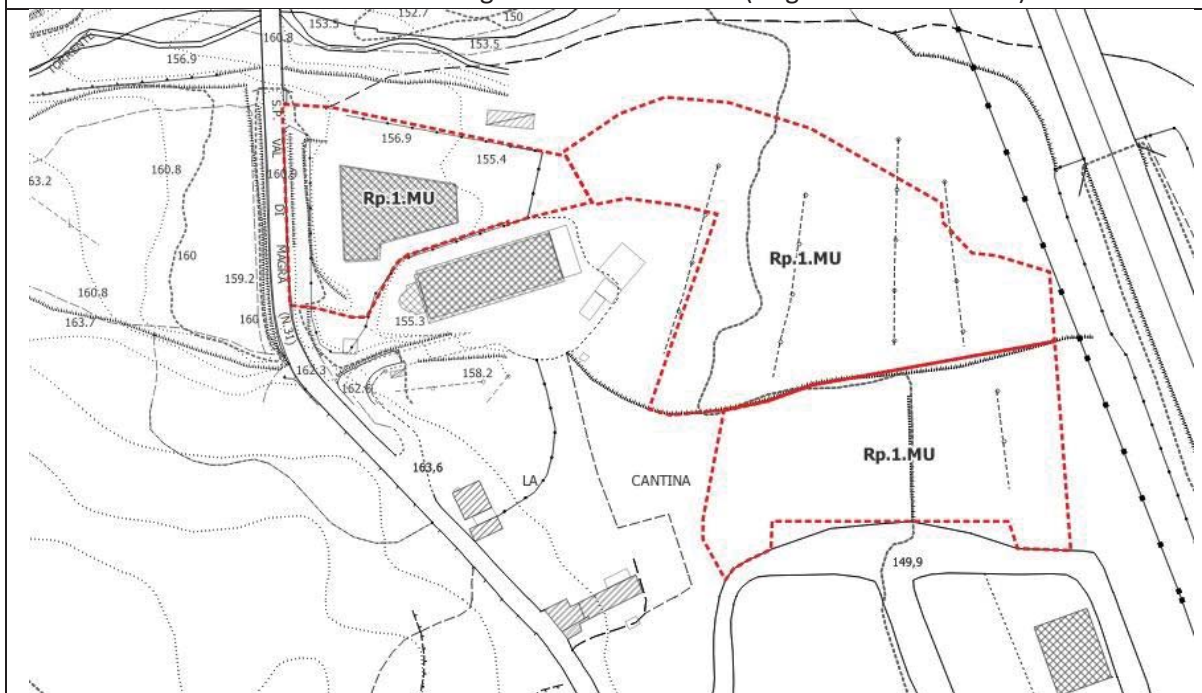
Rp.1.MU Ampliamento dell'area produttiva esistente IN LOC. LA CANTINA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

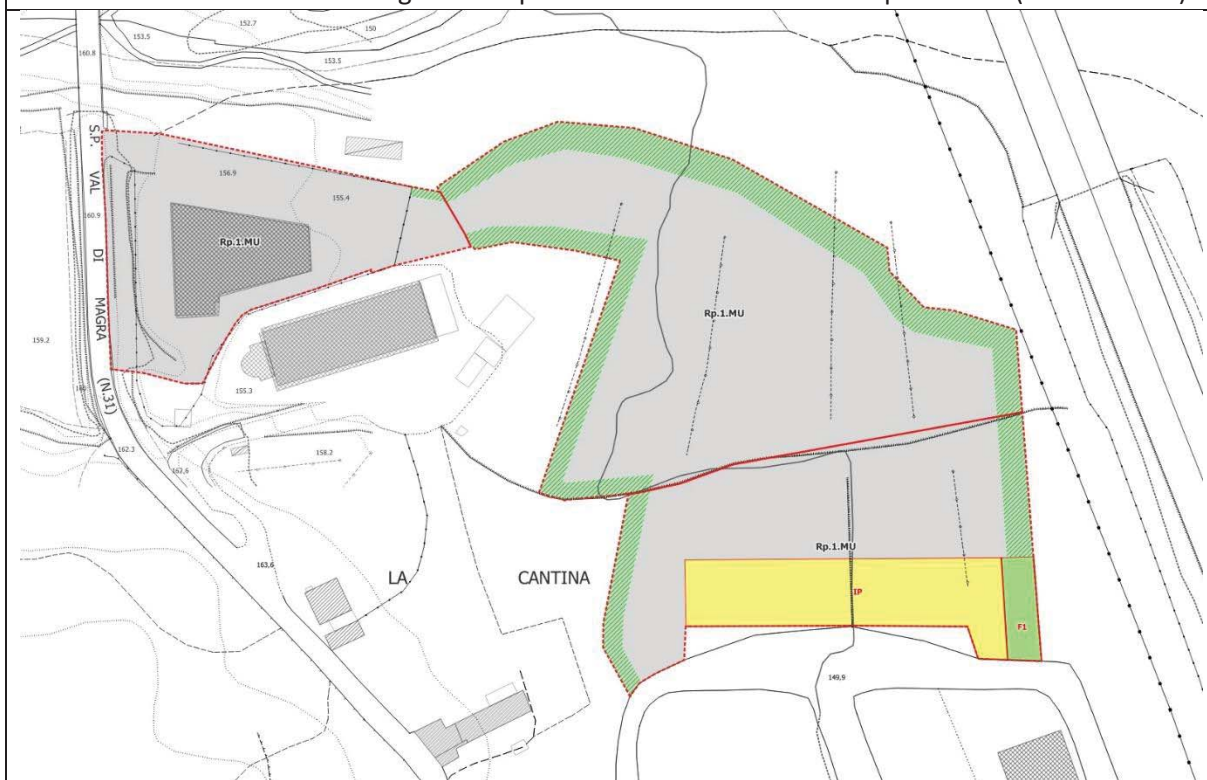
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 46 – Mappali:

25,29,67,28,24,21,13,22,14,23,68,69,30,33,31,34,35,32,26,27,37,36,39,40,38,41,42,43,44,45,79,7,74,77,76,75,73,72,71,70,6,5,4,18,11,20,12,1.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rp.1.MU
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	MU.3 Arpiola [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad) Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata da PUC in:

- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico (F1) di progetto
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	28.900
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	26.000

- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	4.200
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	2.900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	2.500
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	400
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0
- di cui Dotazioni, impianti tecnici e per territoriali (G1)	0
- di cui a cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	* 5000
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	** 13.550

* Si tratta della Superficie edificata (Se) esistente degli insediamenti posti in territorio urbanizzato, di cui la previsione costituisce ampliamento urbanistico e funzionale.

** Si tratta di aree inedificate marginali agli insediamenti esistenti, di cui costituiscono in parte spazi pertinenziali e accessori.

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)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	*300
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile quale ampliamento funzionale (urbanistico) degli insediamenti esistenti ubicati in territorio urbanizzato, indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti, che vi risultano correlate.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico – ricettiva; Direzionale e di servizio
--

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

Si tratta di spazi aperti e aree inedificate, inutilizzate e abbandonate contermini ad attività direzionali e di servizio poste nel territorio urbanizzato, comprendenti una struttura per attività sportive e ricreative e relativi spazi aperti pertinenziali.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la complessiva strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a alla strategia dei "Servizi di competitività e qualificazione economica" (Art. 20) e gli "Obiettivi specifici di orientamento" delle UTOE (Art. 24). In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato -nei limiti dei parametri precedentemente indicati – alla realizzazione di interventi di Nuova edificazione (Ne) funzionali alla realizzazione di un parco attrezzato per servizi ricreativi e per la cura, di palestre

e centri per il fitness e per la pratica sportiva all'aperto, piscine, impianti sportivi e di sosta attrezzati, in modo da definire un'area a verde attrezzata correlata e complementare agli insediamenti direzionali e di servizio interni al territorio urbanizzato, comunque condizionate al vincolo di pertinenzialità alle strutture principali esistenti di cui costituiscono ampliamento urbanistico e funzionale.

Si tratta nello specifico di una previsione orientata al potenziamento delle attività direzionali e di servizio mediante l'ampliamento urbanistico e funzionale dell'insediamento esistente (ubicato in territorio urbanizzato), condizionata a garantire contestualmente la realizzazione di commisurati standard urbanistici (parcheggio pubblico a servizio del sistema insediativo).

E' inoltre ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali, nei limiti dell'area urbanistica di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI. Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui all'art. 77 delle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di realizzazione e adeguamento dell'area a parcheggio pubblico e verde pubblico, a servizio del sistema insediativo, e delle intersezioni (ingresso e uscita) al parcheggio.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di infrastrutture e soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità) agli spazi previsti del parco attrezzato di servizi.
 - Ambientazione paesaggistica dei margini, con particolare attenzione per le fasce contermini alla viabilità autostradale E33, posta in adiacenza, e al sistema fluviale e del complesso della previsione, e per l'ombreggiamento delle aree di sosta e di parcheggio, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
 - Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive per le addizioni volumetriche e per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
 - 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 dei piazzali a parcheggio.
 - Relativamente alle aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Ai fini di minimizzare le possibili interferenze con la viabilità di competenza sovralocale, in fase attuativa è richiesto il previo parere dell'ente gestore che verifica la fattibilità tecnica degli interventi previsti ed indica - ove ritenuto necessario - eventuali misure di qualificazione o mitigazione, comunque nel rispetto del DM 05.11.2001 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 41R/2004.

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	NO

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 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.