

- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

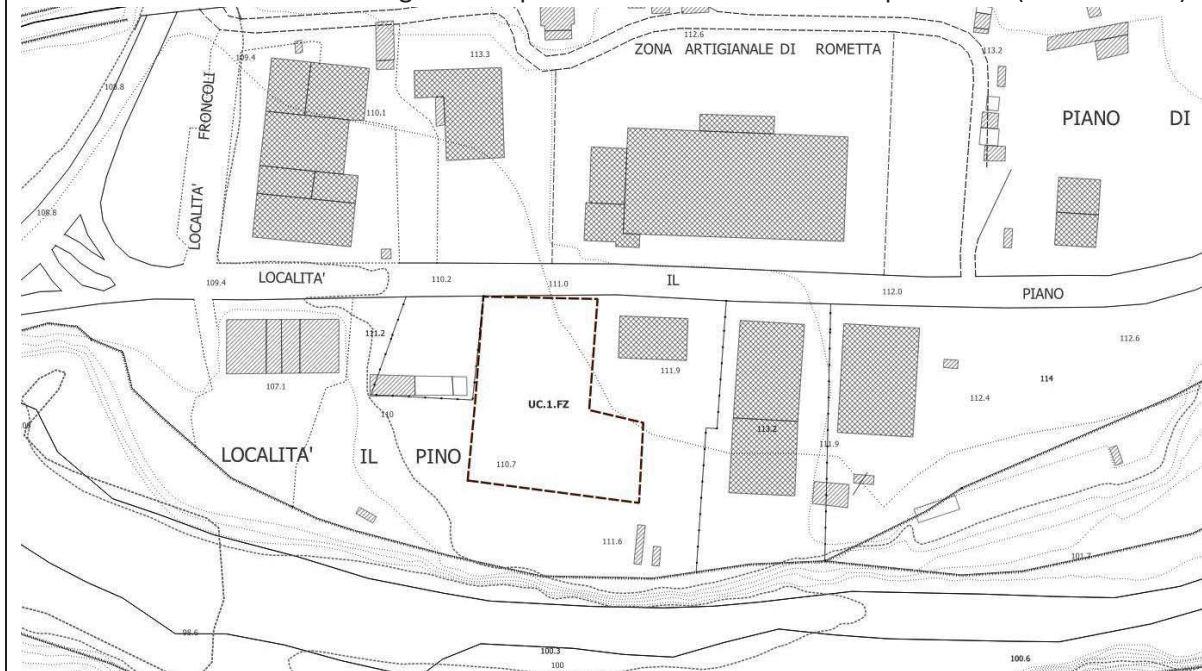
UC.1.FZ COMPLETAMENTO AREA PRODUTTIVA A ROMETTA

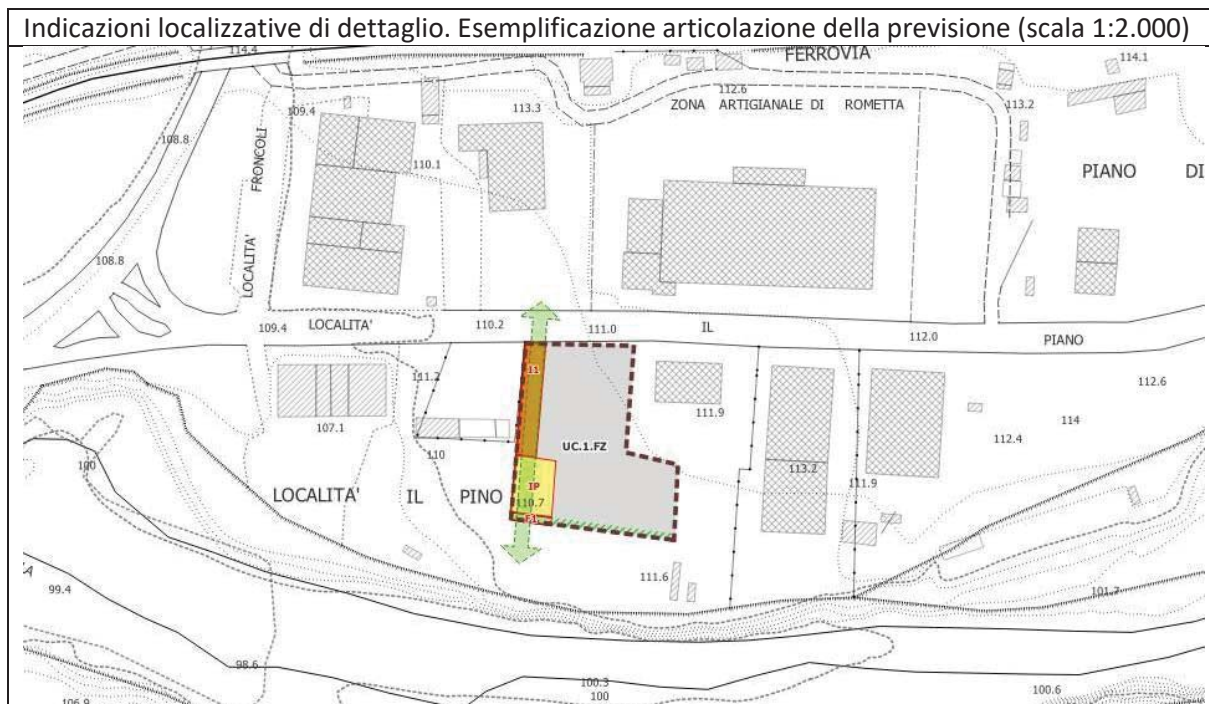
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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





Riferimenti catastali

Foglio: 107– Mappali: 964, 757, 720

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	UC.1. FZ
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FZ.3 Fivizzano [...]
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 PUC in:

- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	2.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	2.000
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	100
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	230
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	240
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	30
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0

- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0
- di cui a cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)	0

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)	1.000
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)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti, in aggiunta ad esse.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale e artigianale

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

Si tratta di due lotti ineditati, all'interno del territorio urbanizzato, nell'area a destinazione produttiva di Rometta, zona a carattere produttivo del RU previgente.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei a prevalente destinazione produttiva nel territorio urbanizzato.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di interventi di nuova edificazione, funzionale alla definizione al completamento dell'area produttiva di Rometta. In forma complementare è prevista la realizzazione di aree a parcheggio e a verde pubblico a servizio del sistema insediativo a carattere produttivo e la viabilità dell'area, quali spazi di accesso e collegamento con il Parco fluviale (PL), al fine di preservare una visuale libera del sistema fluviale. La previsione inoltre mediante le apposite misure concorre a ridefinire complessivamente il margine dell'area produttiva, in modo da qualificare il contatto con il territorio rurale e il Parco fluviale.

Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui all'art. 48 delle Norme del POI.

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 di urbanizzazione primaria di accesso (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio e del verde pubblico.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato anche ai sensi dell'art.8 dell'allegato 8B alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Alla 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 rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.) 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.
- Definizione di un percorso e di elementi di arredo nell'area a verde pubblico di ingresso al Parco fluviale.
- Mantenimento della visuale libera da preservare, di continuità all'interno del TU con le aree del Parco Fluviale.

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. 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 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.