

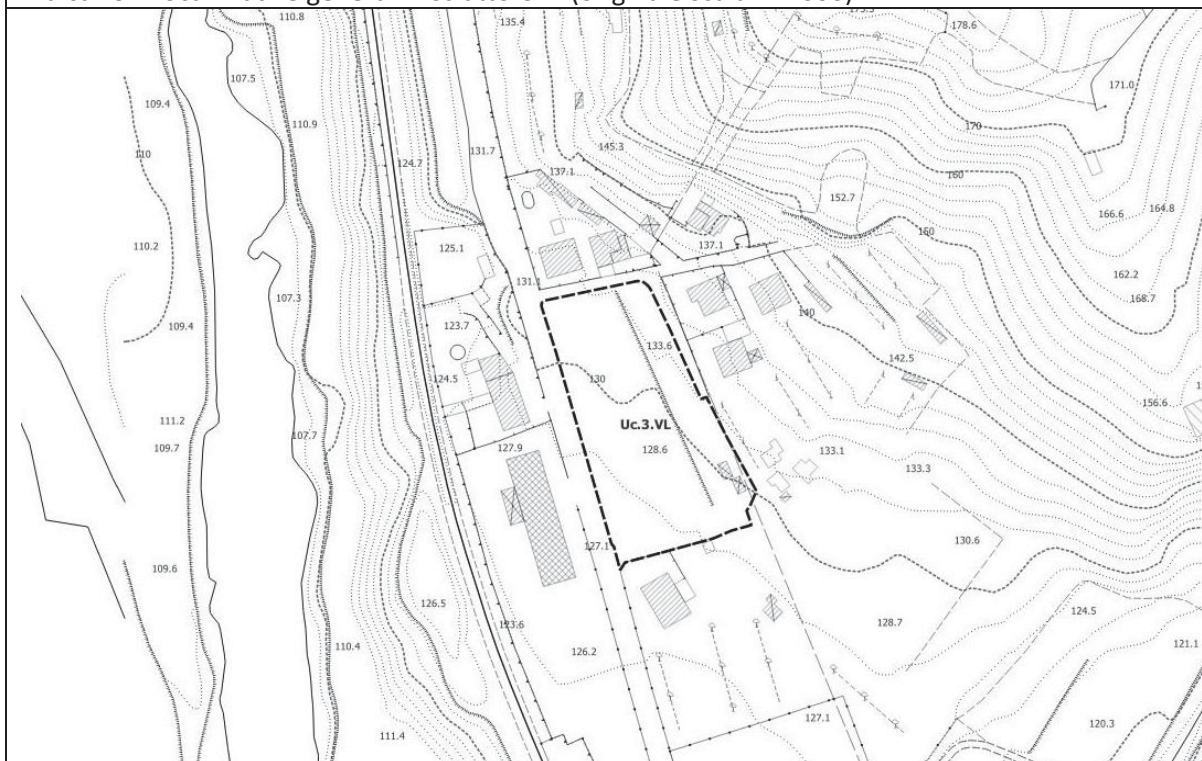
UC.3.VL AREA COMMERCIALE IN LOC. CA' RAPETTI (VILLAGGIO)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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: 015 – Mappali: 688,692,689,691

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.3 Villafranca [...]
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:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Rete viaria (I2) di progetto
 - Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
 - Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	4.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.450
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.150
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	460

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	520
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	170
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	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)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	1.000
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)	0
Indice di copertura (% - mq/mq)	0

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio

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

Si tratta di un'area in Loc. Ca' Repetti nei pressi di Villafranca capoluogo, all'interno e ai margini del territorio urbanizzato, ai bordi dell'insediamento di recente formazione a carattere commerciale e residenziale, dove sono presenti spazi ineditati e inutilizzati, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente.

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

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area commerciale dotata di significativi spazi di urbanizzazione primaria (viabilità) e di spazi pubblici (parcheggi, aree a verde pubblico) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di questa porzione dell'insediamento di recente formazione della Loc. Ca' Repetti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità dell'area e delle intersezioni (ingresso e uscita) con le aree di trasformazione e gli standard urbanistici previsti, da raccordarsi con quelli già esistenti nel conterminare sistema insediativo.
- 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 pubblico 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 costruzione, con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato e sul perimetro rispetto al sistema insediativo a carattere residenziale esistente.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione lungo la viabilità esistente, il parcheggio di previsione e del complesso dell'area a verde pubblico, per l'ombreggiamento delle aree di sosta, 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.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 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	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

- Nessuna.

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.