

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 2 Rignano	SCHEMA NORMA - Area ATU7 "Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi" "Pian dell'Isola 2"
-------------------------------	---------------------------------	---

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	
SE = 3.100,00 mq Industriale e artigianale	

DESCRIZIONE DELL'AREA	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:
Area ubicata nella zona di Pian dell'Isola caratterizzata da terreni prevalentemente pianeggianti, pertinenziali del Fiume Arno, compresi tra Via di Pian dell'Isola/linea ferroviaria lenta Firenze - Roma e il fiume. Con l'avvento della pianificazione degli anni ottanta (riconfermata dal RU approvato nel 2000) le aree in questione sono state destinate prevalentemente a industria e artigianato, modificandone definitivamente natura e funzione. L'area di trasformazione in oggetto costituisce il "Trascinamento/riproposizione" pianificazione pregressa (RU approvato 2000) di una serie di previsioni urbanistiche e atti specifici che portano alla trasposizione nel Piano Operativo della destinazione ultima definita nel vecchio RU. Inoltre in data 24/01/2006 è stato rilasciato il permesso di costruire n° 8, oggi decaduto, in quanto non è mai stata data comunicazione di inizio lavori.	Salvo la prioritaria messa in sicurezza idraulica dell'area, l'obiettivo della presente scheda è il completamento del sistema produttivo di Pian dell'Isola. La realizzazione di un nuovo fabbricato per industria e artigianato consente alle attività innovative presenti nell'area, che negli ultimi anni hanno visto una loro importante espansione, di ampliarsi, scongiurando in tal modo la loro delocalizzazione.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	Servizi pubblici: verde, marciapiedi, parcheggi e servizi di interesse comune: 365,68 mq (art.5 DM 1444/68); Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici potranno essere corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.
- ST: 3.656,82 mq; - SF: 3.656,82 mq (Industriale e artigianale); - SE: 3.100,00 mq (Industriale e artigianale); - H max: 10,50 ml;	SE: SA: H max:	

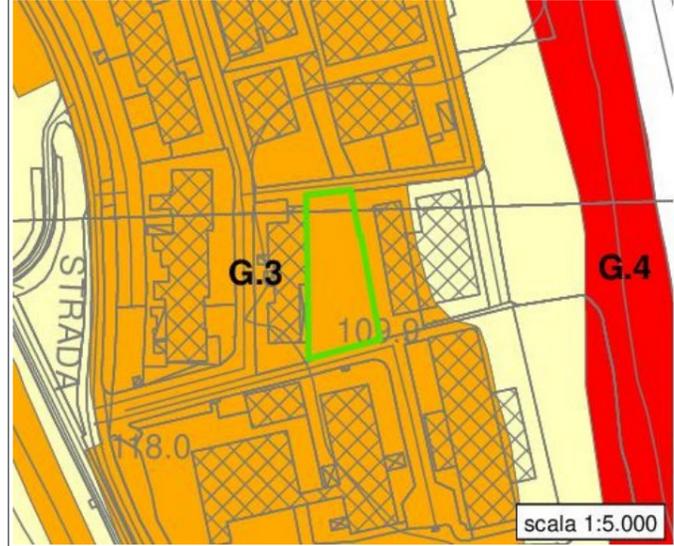
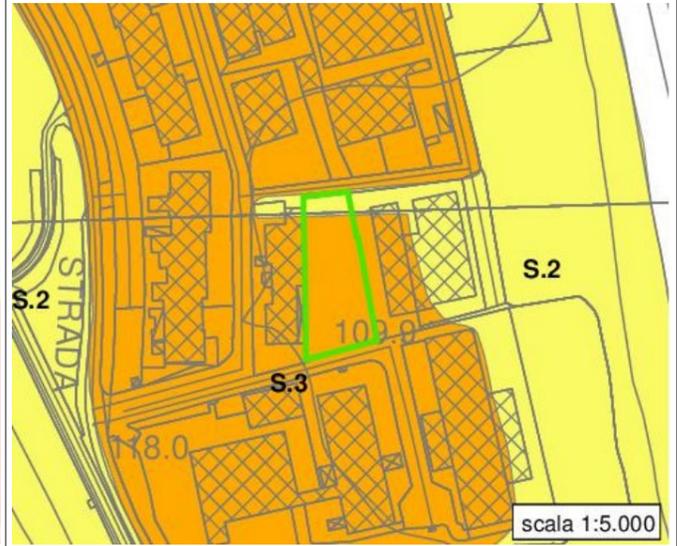
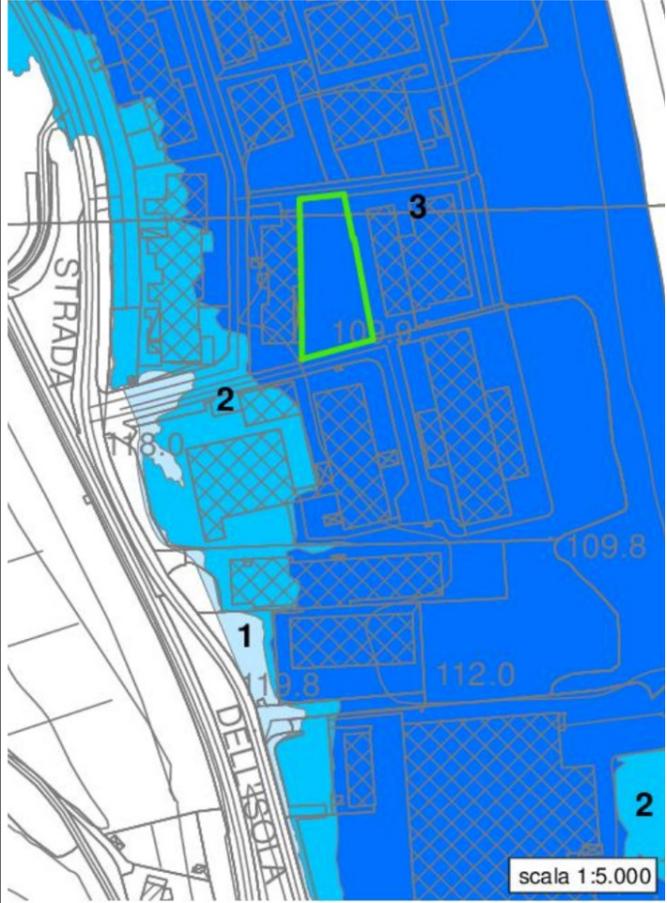
PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>- Numero dei piani: n. 2 fuori terra;</p> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc.</p> <p>(L 1150/42 e smi, art. 41-sexies)</p> <p>SP : 25% della superficie territoriale (ST)</p>		
---	--	--

<p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>- Industriale e artigianale;</p> <p>- Commercio al dettaglio entro i limiti previsti dall'art. 64 delle NTA del PO.</p>	<p>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</p> <p>- Zona territoriale omogenea "B"</p>
---	---

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>Pericolosità geologica elevata G.3 PAI non classificata</p> <p>In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).</p>	<p>Pericolosità sismica elevata S.2 e S.3</p> <p>Visto che la classe di pericolosità sismica deriva da un fattore di amplificazione >1,4 la progettazione esecutiva sarà supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (punto 3.2.2 e punto 7.11.3 delle NTC 2018) basata su idonee indagini geofisiche.</p>	<p>Pericolosità per alluvioni frequenti P3 PGRA pericolosità per alluvioni alta P3</p> <p>Nella porzione ricadente in pericolosità P3, devono essere rispettati gli art. 7 e 8 della Disciplina di Pano del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, U.O.M. Arno, Unit of Management Arno (dicembre 2015). In base a quanto prescritto dalla L.R. 41/2018, essendo all'interno territorio urbanizzato, si fa riferimento agli artt. 10, 11, 12, 13 e 14, per l'area P3. Si conferma, pertanto, che ogni intervento edilizio nell'area in questione, in ragione della pericolosità idraulica individuata, è condizionato alle previsioni e prescrizioni di cui al PGRA, L.R. 41/2018 e Disciplina di Piano del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, U.O.M. Arno, Unit of Management Arno (dicembre 2015). In ragione di quanto sopra gli interventi di nuova edificazione sono altresì subordinati alla realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica/mitigazione idraulica già previste dall'Accordo di programma approvato con decreto del Ministero dell'Ambiente del 25.11.2015 n. 550 ed attualmente oggetto di progetto preliminare (ad oggi in sede di verifica di assoggettabilità a V.I.A.). Il battente medio trentennale nell'area indotto dal fiume Arno è pari a circa 0.79 m, quello duecentennale è 2.81 m. I battenti sono calcolati rispetto al Lidar 1x1 della Regione Toscana (valori medi calcolati come statistica zonale sul perimetro di ciascuna scheda di fattibilità). L'area è compresa interamente in</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A1 - Acquiferi liberi in materiale alluvionale con scarsa protezione (alluvioni terrazzate) e quelli nei calcari cavernosi carsificati, senza protezione.</p> <p>Per l'intervento dovrà essere posta estrema attenzione allo svolgimento delle attività costruttive prima e produttive poi. La realizzazione dei nuovi volumi dovrà essere preceduta da un accurato studio idrogeologico comprensivo del posizionamento di un piezometro del tipo a tubo aperto per la caratterizzazione della falda freatica (misurazione del livello piezometrico). Le informazioni ricavate saranno di supporto alla progettazione esecutiva allo scopo di evitare problemi geotecnici e di eventuale contaminazione delle acque di sottosuolo. Non sono da prevedersi locali interrati.</p>
---	--	---	--

	<p>classe di magnitudo M3 molto severa. Il franco di sicurezza per le sistemazioni idrauliche deve essere di 0.5 m. Inoltre deve essere garantito il rispetto delle distanze di sicurezza dal corso d'acqua, secondo il R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie. La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree anche in relazione all'analisi delle meteoriche, per garantire l'invarianza idraulica anche con la realizzazione di vasche volano.</p>	
<p>FATTIBILITA' - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>	<p>Prescrizioni: - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>	

<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso: - Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/2004)</p>	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volumi: i nuovi volumi devono rispondere in primo luogo alle esigenze produttive ma, tenuto conto del luogo in cui è inserito questo insediamento produttivo, si dovrà avere particolare cura nella composizione architettonica. Un'architettura contemporanea, ma attenta alla ecoefficienza, pertanto saranno auspicabili soluzioni con tetti o pareti verdi; - Verde: salvo i piazzali necessari per le funzioni del ciclo produttivo, nelle aree residue si dovranno mettere a dimora alberi di alto fusto e arbusti con l'obiettivo di ricostruire una continuità con la vegetazione esistente. Il progetto delle trasformazioni previste dalla presente scheda deve essere accompagnato da una relazione agro-forestale o naturalistica per definire in modo efficace il difficile rapporto fra l'area produttiva e l'area del futuro parco fluviale; - Illuminazione: l'intera pertinenza dovrà essere illuminata con luci a risparmio energetico e con luce soffusa e mai rivolta verso la volta celeste, luci dirette solo verso il basso, garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"; - Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1; - Copertura: la copertura può essere di tipo piano sulla quale potranno trovare adeguato alloggio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia. Sono auspicabili i tetti verdi sia
<p>ALTRI VINCOLI L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege</p> <p>L'area NON risulta sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013)</p>	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

per la riduzione dei consumi energetici sia per ridurre il fenomeno dell'isola di calore, fenomeno molto accentuato nelle zone industriali, date le numerose superfici asfaltate e le ampie coperture che caratterizzano queste aree;

- **Vincoli:** Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:

- Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014);

puntualmente rilevabili nell'allegato alle NTA del PO "Allegato 3 Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T/P.P.R. - schede di verifica", Sezione 2 cui si rimana per la verifica di conformità al PIT/PPR.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI	MISURE DI MITIGAZIONE
<p>Preliminare valutazione di sostenibilità: L'area di trasformazione è interclusa tra fabbricati industriali/artigianali in una zona esistente a specifica vocazione (saturazione). L'intervento ricade in prossimità della sponda sinistra idrografica del Fiume Arno (<200 m) e interamente in ambito perifluviale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitare l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante; • in relazione all'attività industriale/artigianale insediabile è necessario procedere alla verifica dell'impatto sulla qualità dell'aria (anche in senso sinergico) in attuazione delle disposizioni dell'art. 10 delle disposizioni del PRQA; • non sono consentite rettificazioni, tombamenti, artificializzazione dei corsi d'acqua se non per motivate ragioni di sicurezza idraulica non altrimenti risolvibili; • in relazione alle specifiche tipologie di attività produttive/artigianali a cui sarà destinato il nuovo volume è necessario valutare in sede progettuale eventuali impatti sinergici e/o cumulativi sul contesto (e pertanto sulle diverse matrici) in relazione alle altre attività presenti; in particolare: <ul style="list-style-type: none"> • Traffico generato • Emissioni in atmosfera • Emissioni acustiche • Consumi idrici • Consumi energetici • Efficienza sistema raccolta dei rifiuti • dal momento che l'intervento si colloca nel proposto parco fluviale dell'Arno è necessario garantire una elevata qualità degli insediamenti ricorrendo, se necessario ad opportune sistemazioni perimetrali; • se viene realizzato il Parco fluviale lungo l'Arno che comprende anche l'area industriale/artigianale di Pian dell'Isola, è necessario attuare forme di gestione ispirate ai principi e ai criteri delle APEA; • da garantire la continuità della pista ciclabile che corre lungo la viabilità di accesso e raggiunge il fiume.

MODALITA' DI ATTUAZIONE
 - Premesso di costruire convenzionato - PdC,
 La **convenzione**, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato,

previsti dalla presente Scheda Norma. Essa deve in particolare:

- individuare e descrivere le opere pubbliche o di interesse pubblico, specificando le forme di garanzia per la loro corretta realizzazione e cessione;
- definire le modalità di attuazione degli interventi, garantendo il rispetto dei requisiti prestazionali definiti dalla Amministrazione Comunale per le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplinare il regime giuridico dei suoli;
- definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici o di interesse pubblico.

DISCIPLINA DELL'AREA FINO ALLA SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE

Alla scadenza del termine quinquennale di validità e nelle more di entrata in vigore del PdC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del PO per il "Verde privato (VP)" all'interno del territorio urbanizzato;
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto.

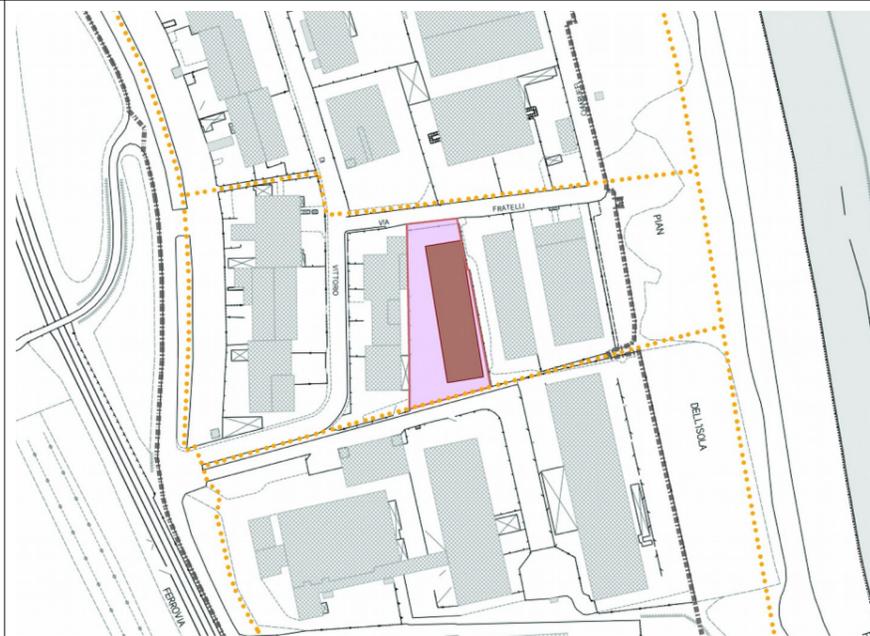
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Tessuti produttivi da consolidare e completare (TPS1)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

SEZIONE - B – NON PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 52)



2) Schema di assetto



3) Azzonamento

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

SEZIONE - C - NON PRESCRITTIVA - "Inserimento paesaggistico" - Schema di assetto e Render



Schema di assetto su ortofoto



Render 1: vista da Via di Pian dell'Isola verso zona Arno

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022