

| | | |
|-------------------------------|---------------------------------|---|
| TERRITORIO URBANIZZATO | UTOE N° 2 Rignano | SCHEDA NORMA - Area ATU8 "Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi" "Pian dell'Isola 3" |
|-------------------------------|---------------------------------|---|

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

| | |
|---|--|
| QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE | |
| SE = 5.300,00 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 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. | 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. |

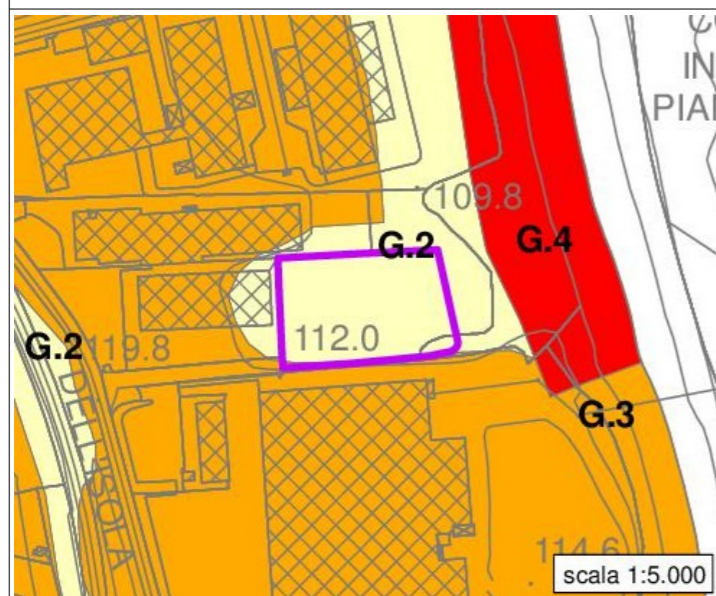
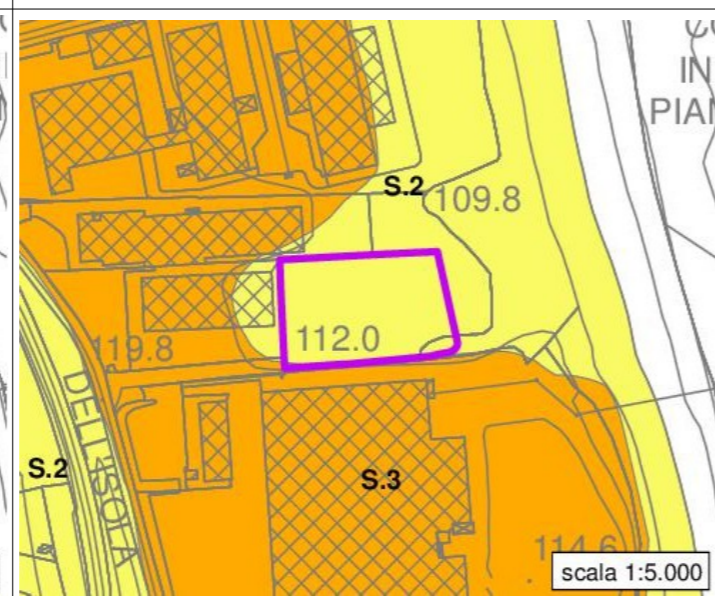
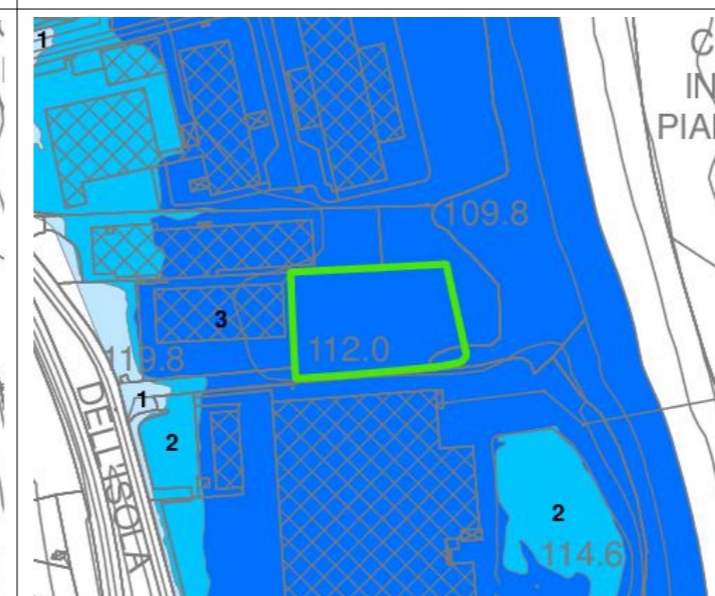
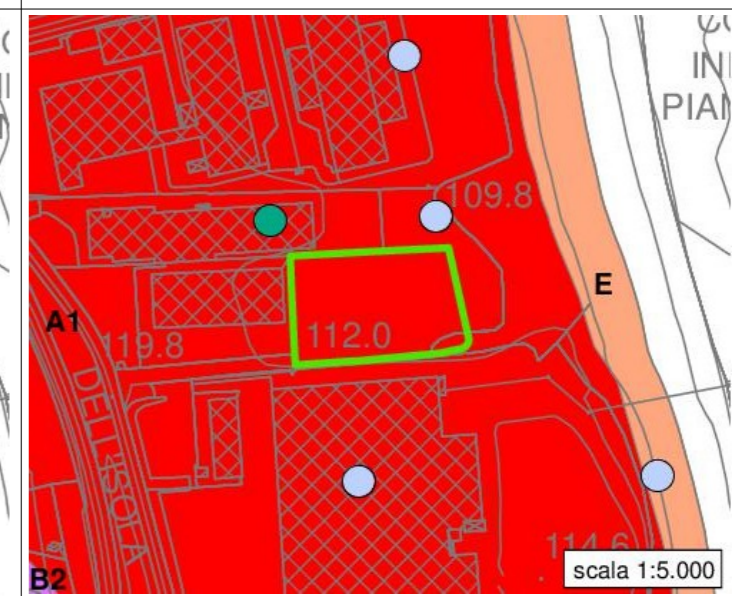
| DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI | | STANDARD O CESSIONI |
|---|--------------------------|---|
| NUOVA EDIFICAZIONE | RECUPERO EDILIZIO | Servizi pubblici: a) verde, marciapiedi, parcheggi e attrezzature interesse comune: 666,32 mq (art.5 DM 1444/68); Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici di cui al punto a) potranno essere corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard. |
| - ST: 6.196,61 mq.; - SF: 6.663,20 mq (Industriale e artigianale); - SE: 5.300,00 mq (Industriale e artigianale); - SA: - - H max: 10,50 ml; - Numero dei piani: n. 2 fuori terra; - Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (L 1150/42 e smi, | SE: SA: H max: | |

art. 41-sexies);
 SP: 25% della superficie territoriale (ST).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
 - Industriale e artigianale;
 - Commercio al dettaglio entro i limiti previsti dall'art. 64 delle NTA del PO.

CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968
 - Zona territoriale omogenea "B"

PERICOLOSITA'

| GEOLOGICA | SISMICA | IDRAULICA | VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI |
|---|---|---|--|
|  |  |  |  |
| <p>Pericolosità geologica media G.2 PAI non classificata</p> <p>In fase esecutiva il supporto geologico alla</p> | <p>Pericolosità sismica media S.2</p> | <p>Pericolosità per alluvioni frequenti P3 PGRA pericolosità per alluvioni alta P3</p> | <p>Vulnerabilità degli acquiferi: A1 - Acquiferi liberi in materiale alluvionale con scarsa protezione (alluvioni terrazzate) e quelli nei calcari cavernosi carsificati, senza</p> |

| | | | |
|---|------------------------------|--|---|
| <p>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>Nessuna prescrizione.</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 art. 10, 11, 12, 13 e 14, per l'area P3.</p> <p>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.)</p> <p>Il battente medio trentennale nell'area indotto dal fiume Arno è pari a circa 2.34 m, quello duecentennale è 4.42 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 classe di magnitudo M3 molto severa.</p> <p>Il franco di sicurezza per le sistemazioni idrauliche deve essere di 0.5 m.</p> | <p>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>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.</p> <p>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</p> <p>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 42/20014)</p> | <p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <p>— Volumi: i nuovi volumi devono rispondere in primo luogo alle esigenze produttive ma, tenuto conto del luogo in cui è inserito questo edificio, si dovrà avere particolare cura nella composizione architettonica. Un'architettura contemporanea, ma attenta alla ecoefficienza, pertanto è auspicabile la realizzazione di tetti o pareti verdi. Il nuovo edificio deve ridurre l'ingombro e le superfici a terra, deve arretrarsi dal fiume Arno verso l'interno del contesto produttivo e allinearsi rispetto ai manufatti edilizi preesistenti;</p> <p>- Verde: salvo i piazzali necessari per le funzioni del ciclo produttivo, nelle aree residue, in particolare in quelle a confine con le aree fluviali, si dovranno mettere a dimora alberi di alto fusto e arbusti con l'obiettivo di ricostruire la continuità della vegetazione ripariale, evitando l'eventuale sviluppo di specie alloctone. 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;</p> <p>- 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";</p> <p>- Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1;</p> <p>- 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 per la riduzione dei consumi energetici sia per ridurre il fenomeno dell'isola di calore, fenomeno</p> |
| <p>ALTRI VINCOLI</p> <p>L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege</p> <p>L'area risulta sottoposta alla disciplina delle seguenti invarianti strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013): - <i>Aree sensibili di fondovalle</i> (NTA – art. 3)</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>molto accentuato nelle zone industriali, date le ampie superfici asfaltate e le ampie coperture che caratterizzano queste aree.</p> <p>- Vincoli: Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014); <p>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.</p> |
|--|--|

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Preliminare valutazione di sostenibilità:
L'area di trasformazione è posta tra fabbricati industriali/ artigianali in una zona esistente a specifica vocazione posta in prossimità dell'area fluviale dell'Arno.
L'intervento ricade in prossimità della sponda sinistra idrografica del Fiume Arno (<150 m) e interamente in ambito perifluviale.

- Misure di mitigazione:**
- Prevedere un'area a verde lungo il margine orientale, con una fascia arbustata arborata che si raccorda alla fascia ripariale con saliceti e pioppeti;
 - dal momento che l'intervento si colloca nel proposto parco fluviale dell'Arno è necessario garantire una elevata qualità degli insediamenti;
 - per l'insediamento di attività produttive/artigianali è necessario valutare eventuali impatti sinergici e/o cumulativi sul contesto (e le diverse matrici) in relazione alle altre attività presenti; in particolare:
 - Traffico generato
 - Emissioni in atmosfera
 - Emissioni acustiche
 - Consumi idrici
 - Consumi energetici
 - Efficienza sistema raccolta dei rifiuti
 - non sono consentite rettificazioni, tombamenti, artificializzazione dei corsi d'acqua se non per motivate ragioni di sicurezza idraulica non altrimenti risolvibili;
 - 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 del PRQA
 - 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.
 - i dati forniti dal gestore del SII relativi all'estensione delle reti fognarie (2012) evidenziano che l'area non risulta servita; da valutare la possibilità di estensioni delle reti; in alternativa, qualora sia dimostrato che tale collegamento non sia realizzabile, devono essere garantiti adeguati trattamenti delle acque reflue, anche in modo consortile. La gestione del depuratore deve essere attuata secondo criteri di elevata qualità, evitando emissioni odorigene e rischi di malfunzionamenti anche accidentali che possano incidere sulla fruibilità del parco pubblico dell'Arno;

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.

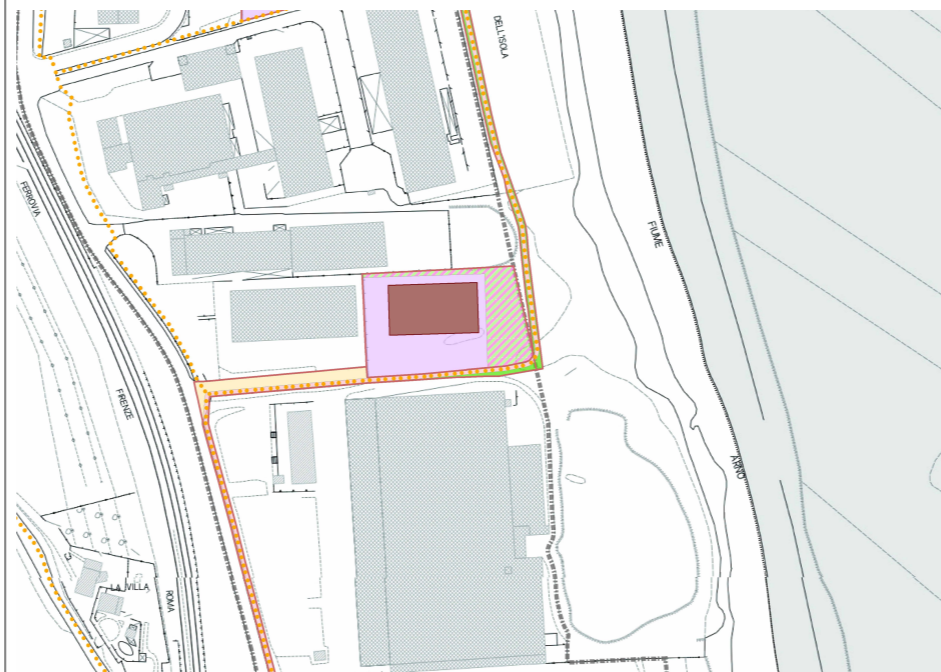
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- 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

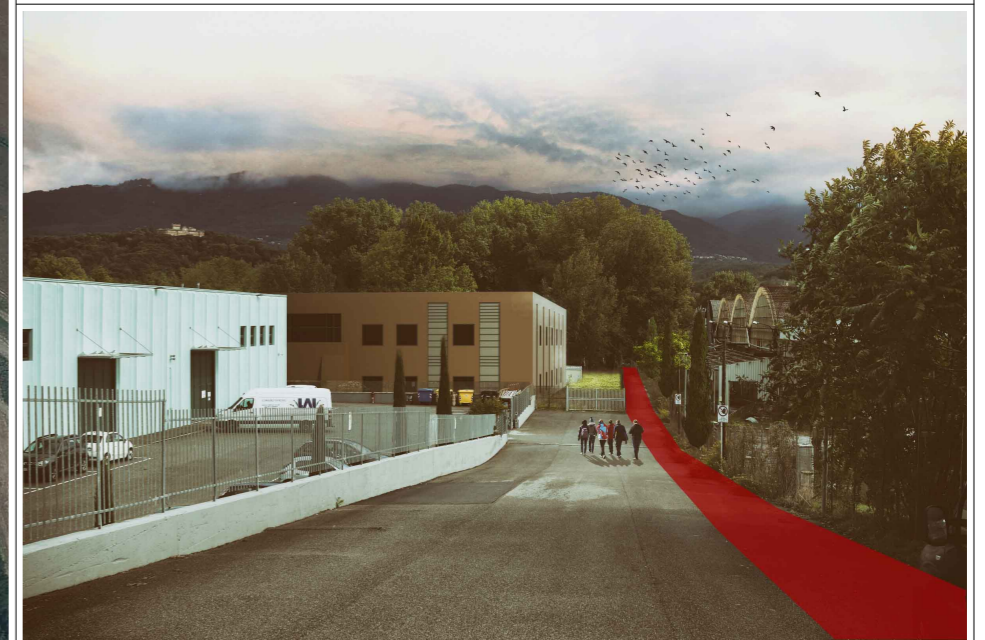


3) Azzonamento

SEZIONE - C - NON PRESCRITTIVA - "Inserimento paesaggistico"



Schema di assetto su ortofoto



Render 1: vista da Via di Pian dell'Isola verso zona Arno - Il passaggio verso l'Arno