

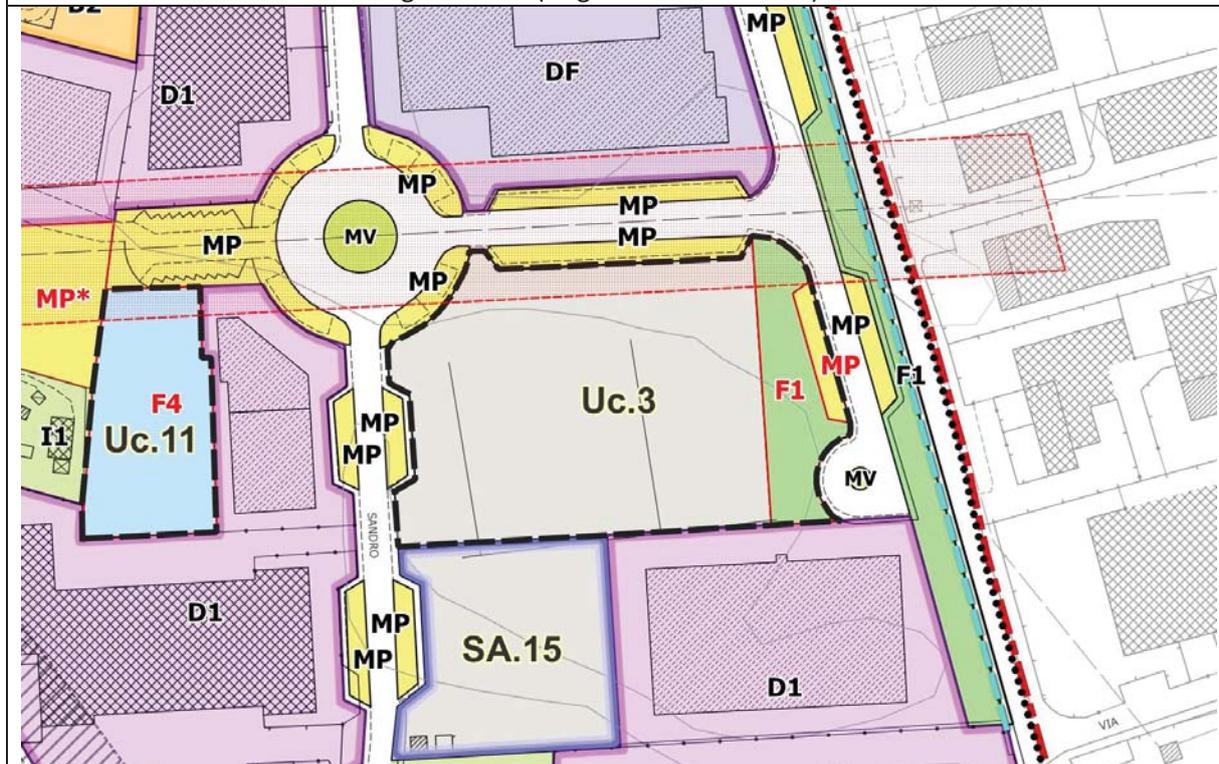
- **Uc.3** COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, IN SARDINA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 5 – Mappali: 504, 545

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.3
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 nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Parcheggio (MP) di progetto
 - Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	8.700
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	7.200
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	400
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.100
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	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 (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	* 3.000
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	70

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – Industriale *

(*) La suddetta superficie edificabile (Se) artigianale – industriale, può essere in tutto o in parte realizzata a destinazione commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e/o direzionale e di servizio, senza costituire variante al PO. E' comunque escluso l'insediamento e la realizzazione di grandi strutture di vendita commerciale ed è invece eventualmente ammessa una sola media struttura di vendita commerciale.

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

Si tratta di un ampio lotto libero intercluso, non utilizzato e inattuato, posto all'interno dell'insediamento produttivo di Sardina, in un contesto urbano i cui margini del tessuto edificato risultano sostanzialmente definiti e conclusi, anche in ragione dell'organizzazione della rete viaria di servizio e delle relative opere di urbanizzazione primaria, già realizzate. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione produttiva, finalizzati al completamento del tessuto urbano, anche mediante la complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici di dotazione e qualificazione degli insediamenti esistenti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle eventuali opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta da dislocare lungo la viabilità esistente (via S. Pertini).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde attrezzato, da dislocare a qualificazione del margine dell'insediamento lungo la viabilità provinciale (via Marco Polo).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, oltre che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

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 della VAS e/o VINCA

Il Progetto Unitario Convenzionato deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA. A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti deve essere di norma prevista la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

Le aree a verde pubblico (F1), costituite da fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, sono finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e rispettare le prescrizioni di cui all'art. 51 delle NTA. Gli interventi di piantumazione di queste aree devono essere costituiti da alberi ad alto fusto.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp e F1, devono tenere conto 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.

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica
- Nessuna

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del PSI e revisione del PO della pericolosità sismica

Pericolosità geologica	G2 - media
Pericolosità idraulica	P1 - bassa
Pericolosità sismica	S2 - media
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A del PTCP)

Interferenze con il “Reticolo - sistema idrografico regionale”

Nessuna

Condizioni di fattibilità

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:	
Per gli aspetti geologici	L’intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche commisurate alla tipologia e volumetria degli edifici da attuarsi a livello edificatorio, in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R e relative linee guida di attuazione dell’art.5 e al fine di non modificare negativamente le condizioni dei processi geomorfologici presenti nell’area.
Per gli aspetti idraulici	IL PUC deve comunque prevedere gli interventi per il controllo e la regimazione delle acque meteoriche e di gestione nei recapiti del reticolo idrografico superficiale (interni o esterni alla previsione).
Per gli aspetti sismici	Per le nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione o l’attività è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, si richiede comunque una verifica a livello locale della vulnerabilità idrogeologica
Ulteriori prescrizioni	Al fine del contenimento degli effetti dell’impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni riportate nella Relazione generale di fattibilità geologico tecnica (Elaborato QG.0).