

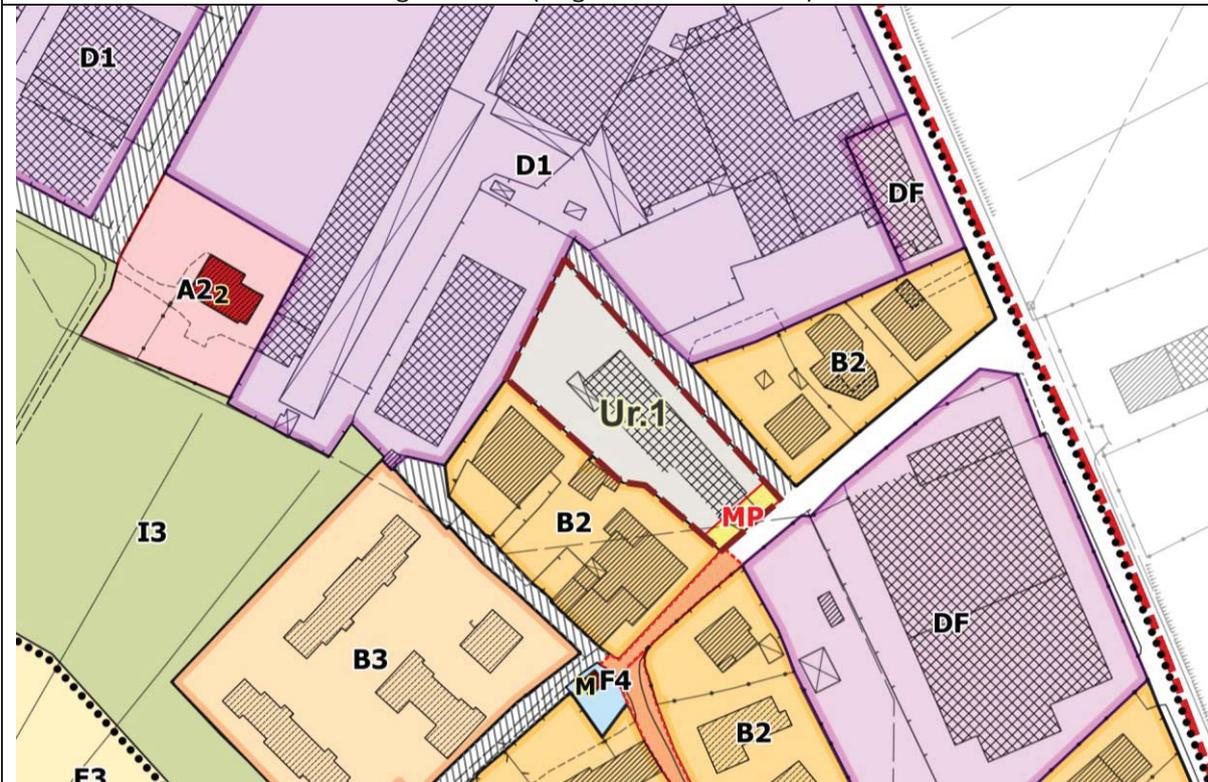
- UR.1 RINNOVO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEQUALIFICATI, VIA DEL TIGLIO IN SARDINA

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: 1 – Mappali: 251

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

| | |
|---|--|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | Ur.1 |
| Strumento e modalità di attuazione | Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
| Categoria di intervento (prevalente) | Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (Rr) o Sostituzione edilizia (Se) |

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

| | |
|--|-------|
| Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq) | 2.200 |
| Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq) | 2.000 |
| - 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) | 200 |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3) | 0 |
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp) | 200 |
| - di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2) | 0 |
| - 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) | 0 |
| Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq) | 0 |
| Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq) | * 800 |
| 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) | 9,50 |
| Indice di copertura (IC) (% - mq/mq) | 35 |

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal PO (anche in esito alla demolizione degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio *

(*) La suddetta superficie direzionale e di servizio e può essere in parte (non oltre il 30%) realizzata anche a destinazione commerciale al dettaglio (con esclusione della media struttura di vendita),

senza costituire variante al PO.

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

Si tratta di un singolo insediamento di origine produttiva, non utilizzato e dequalificato (sia in termini fisici che tipologici), intercluso nei tessuti artigianali – industriali di Sardina, in un contesto urbano completamente edificato e sostanzialmente saturo, già dotato nelle necessarie opere di urbanizzazione primaria. La previsione concorre all’attuazione delle disposizioni concernenti la strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PP e prevede il complessivo rinnovo urbano di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento con funzioni miste (direzionali e/o commerciali), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione degli standard urbanistici di servizio agli insediamenti, mediante la complementare e contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento della viabilità di servizio e di incremento delle dotazioni di parcheggio e aree di sosta.

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 opere e degli interventi di completamento ed adeguamento della viabilità e delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi 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 in attestamento alla viabilità di progetto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna

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.
 Gli interventi nell’area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all’art. 58 delle NTA.
 Gli interventi di piantumazione 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 "Relazione geologico – tecnica" 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 ed i processi geomorfologici presenti nell'area. |
| Per gli aspetti idraulici | Nessuna limitazione e prescrizione. |
| 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. Le indagini devono inoltre tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare la possibile insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. |
| Per gli aspetti idrogeologici | Livello di rischio basso. La trasformazione o l'attività è ammissibile, in relazione alle conoscenze disponibili, ma è richiesta 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). |