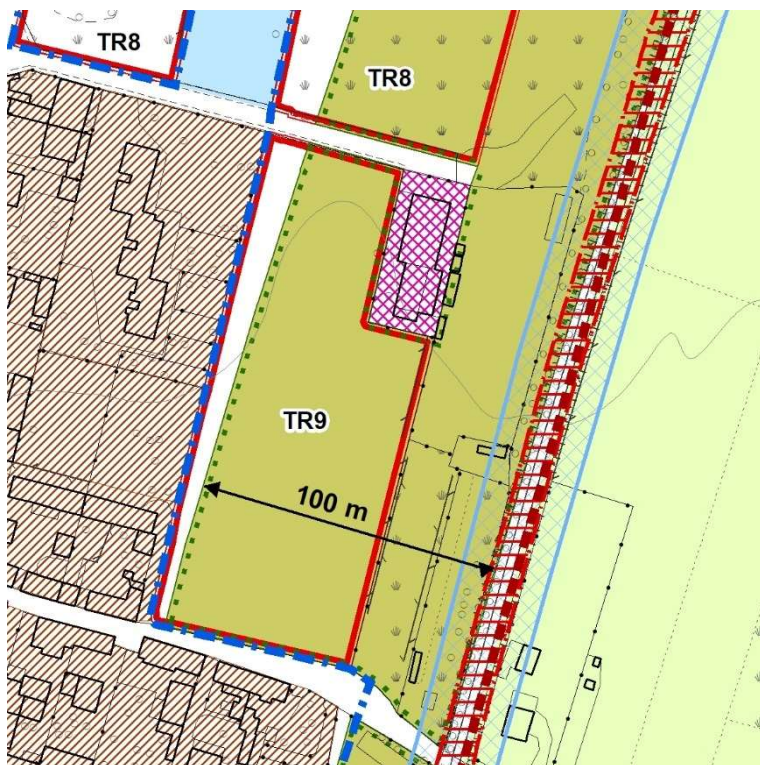
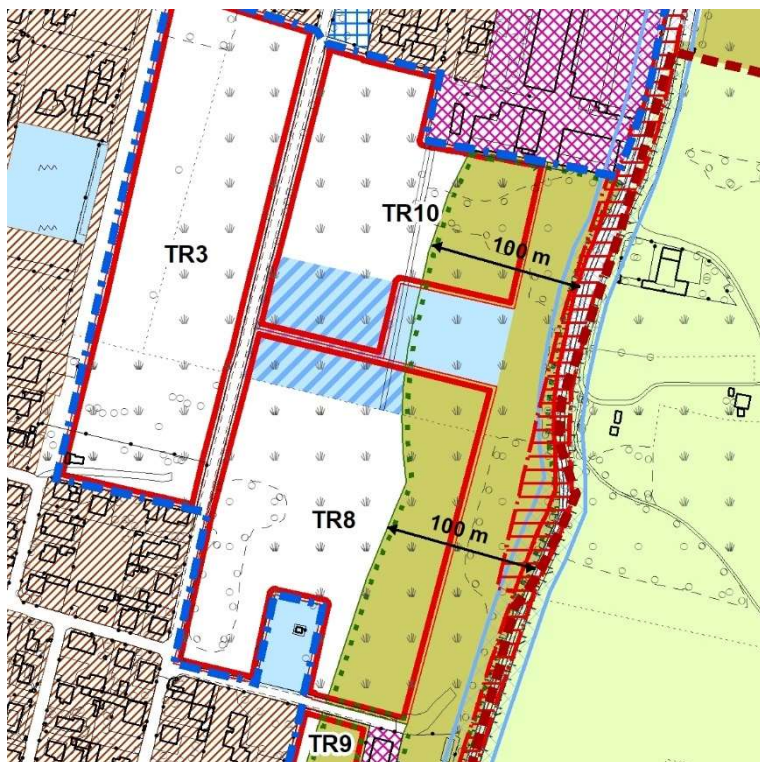


TR8- TR9

INDIRIZZI PROGETTUALI



Scala 1:5000

Proprietà: privata

DATI PROGETTUALI

ST (mq)	TR8	35.173
	TR9	10.283

Sf (mq)	21. 500mq complessiva
---------	-----------------------

Uf (mq/mq)	1,0
------------	-----

H max degli edifici (m)	12,00
-------------------------	-------

Indice di copertura (IC)	70%
--------------------------	-----

Indice di permeabilità (IP)	30%
-----------------------------	-----

PRESCRIZIONI

Tendendo conto che il Piano prevede di realizzare un parco agricolo in affaccio sul Torrente Arno, in una misura tale da garantire un'ampiezza del corridoio fluviale significativa, nella presente scheda vengono graficamente evidenziate le aree interessate da tale corridoio ecologico.

Al fine di garantire una adeguata funzionalità del Parco Agricolo, si chiede quindi di:

- rispettare lo schema grafico inserito in tale scheda dove si evincono le aree che dovranno ricadere nel Parco Agricolo, quelle destinate alla concentrazione volumetrica e le aree che dovranno essere destinate a parcheggio e verde pubblico.
- destinare esclusivamente alle funzioni ecologiche la fascia ecotonale più strettamente legata al corso d'acqua, ammettendo nei primi 20 m solo interventi di riqualificazione naturalistica, prevedendone la realizzazione contestualmente all'attuazione degli AT;
- assicurare che le biocenosi vegetazionali esistenti nella forma di elementi isolati, macchie e filari verranno mantenuti e integrati nella progettazione del verde finalizzata alla realizzazione del Parco Agricolo e alla riqualificazione naturalistica della fascia ripariale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Al fine di realizzare il Parco Agricolo l'intervento dovrà considerare le superficie definite nell'ambito TR8 e TR9 come un'unica unità di intervento anche se le opere potranno essere realizzate in diverse fasi. In tale caso i proprietari dovranno preventivamente proporre un **progetto urbano** condiviso, che dovrà essere approvato dalla Amministrazione Comunale. A valle di tale approvazione gli interventi potranno essere attivati attraverso la presentazione di singoli Permessi di Costruire convenzionati, conformi al progetto urbano, nonché rispettosi degli obblighi prestazionali circa la garanzia delle dotazioni territoriali definite nel dettaglio nel progetto urbano.

In alternativa è possibile la presentazione di un piano attuativo o di un PII.

Le norme del Piano delle Regole applicabili ai piani attuativi trovano comunque integrale applicazione per ogni profilo non oggetto della presente scheda.

DESTINAZIONI D'USO

Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale e usi compatibili;

Complementari: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SIp pari al 30% della SIp riservata alla destinazione principale; residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla SIp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di SIp; la parte residenziale è assentibile solo contestualmente a quella produttiva esistente o di progetto; le rispettive Sc e SIp residenziali sono computate al fine della verifica della Sc e della SIp complessive; il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico e trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa per l'edificazione.

DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

L'area corrispondente a 3.490 mq dovrà essere ceduta al comune

VINCOLI PRESENTI

- L'ambito ricade in parte in classe di fattibilità geologica 3H1 ed in parte in classe 3H3.
- Zona soggetta a vincolo di tutela ambientale (art. 142, lettera c, D.Lgs. 42/2004) per la porzione ricompresa entro la fascia di 150 m di sponda di un corso d'acqua.
- Zona soggetta a vincolo di tutela ambientale (art. 142, lettera f, D.Lgs. 42/2004) perché ricade nel Parco del Ticino.