

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PER L'ARTIGIANATO E L'INDUSTRIA TRA LA STRADA STATALE 38 E IL CANALE DELLA GUICCIARDA

Gli interventi devono essere coordinati all'interno di un progetto unitario che rispetti i caratteri morfologici e tipologici complessivi del territorio circostante, secondo lo schema esemplificativo della Scheda allegata alle Norme di cui si riportano, di seguito, le indicazioni e prescrizioni tipo-morfologiche.

L'organizzazione dell'insediamento deve essere fatta sulla base di un nuovo frazionamento fondiario che consenta la realizzazione di edifici disposti secondo precisi orientamenti/allineamenti e secondo un ordinato sistema di accessibilità.

La disposizione degli edifici, delle strade e degli spazi aperti deve seguire i "segni" dell'infrastrutturazione storica del territorio ("rettifilo" della strada statale 38, canale della Guicciarda, giacitura dei campi), secondo lo schema grafico in scala 1:2.000 che ha scopo puramente esemplificativo e che può essere modificato con motivazioni documentate.

Tale finalità deve essere perseguita attraverso l'adeguamento alle seguenti *prescrizioni e indicazioni*:

- a) prescrizioni
 - non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulla strada statale 38
 - l'accesso all'ambito di trasformazione deve avvenire da una strada di servizio derivata dalla statale 38, affiancata e parallela al fosso di bonifica
 - deve essere salvaguardata una fascia di rispetto inedificabile della strada statale 38, della profondità di 30 metri; nella fascia di rispetto devono essere previsti interventi di mascheramento e schermatura da effettuarsi con impianti di specie arboree idonee, finalizzati ad impedire o mitigare la percezione dell'insediamento dalla strada sessa e dalla ferrovia e devono essere localizzati gli *standard* urbanistici d'obbligo (parcheggi e spazi di verde attrezzato)
 - la realizzazione della strada di servizio deve seguire le regole generali della integrazione ecologica nei confronti del canale della Guicciarda; a tal fine sul lato nord della stessa deve essere eseguita una scarpata con pendenza inferiore al 50 %, ricoperta di manto erboso e consolidata con opere di ingegneria naturalistica; per la scarpata deve essere evitato l'utilizzo di calcestruzzo se non per il tratto immediatamente a ridosso della sede stradale necessario alla stabilità della carreggiata (cordolo)
 - il fondo stradale della strada di servizio deve essere dotato di opportuni accorgimenti per la raccolta del percolato, anche attraverso la realizzazione di fasce arborate e arbustate con apparati radicali filtranti che fungono anche da schermi di protezione e filtraggio dell'inquinamento atmosferico e acustico
 - nella fascia di rispetto del canale alla strada di servizio deve essere affianca un'area a verde piantumata in filare, della larghezza di m 4,00, entro cui potrà essere tracciata, in futuro, una pista ciclabile
 - i singoli lotti devono essere organizzati a "campi chiusi", delimitati da vegetazione in filare
 - l'attuazione degli interventi è subordinata ad una preliminare verifica con ANAS, in qualità di soggetto proprietario e gestore della strada statale 38, ai fini di accertare la sostenibilità complessiva del sistema di accesso proposto; le eventuali ulteriori opere di adeguamento infrastrutturale necessarie a garantire il mantenimento lungo la suddetta

strada di adeguati livelli di servizio e sicurezza richieste da ANAS verranno poste tra gli oneri convenzionali a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche e dovranno essere realizzate prima dell'attivazione delle stesse

- i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta delle superfici possono chiedere all'Amministrazione Comunale di attuare gli interventi con un unico Piano Attuativo
 - b) indicazioni
- i fabbricati e/o impianti possono essere realizzati con tipologie diverse dalle usuali, purchè in grado di porsi correttamente in relazione con l'ambiente naturale in cui andranno ad inserirsi, rispettando l'orografia del terreno, limitando le opere di scavo e riporto
- devono essere individuati, possibilmente, dei modelli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano "ripetibili" per l'intero intervento
- i fronti prospettanti la strada statale 38 devono essere realizzati impiegando materiali quali pietra, legno, vetro e intonaco civile; sono esclusi tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls e di lamiera; sono ammessi i rivestimenti "verdi", fatti con piante rampicanti
- le coperture devono essere realizzate, preferibilmente, con il sistema del "tetto verde", con funzione paesaggistica ed ecologica (trattenimento e conservazione delle acque di pioggia, stabilità termica e risparmio energetico)
- i fronti a vista devono essere dotati, preferibilmente, di copertura vegetale costituita da giardini pensili o piante rampicanti
- i parcheggi privati devono essere adeguatamente alberati
- gli spazi aperti di servizio (viabilità, parcheggi, aree scoperte libere) devono essere realizzati impiegando tecnologie unitarie per l'intero intervento e utilizzando un linguaggio omogeneo per i materiali di pavimentazione, le pezzature, le modalità di posa, i colori

Si applica la maggiorazione del contributo di costruzione per la sottrazione di superficie agricole (Art.43/2bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12), nella misura percentuale stabilita dal Consiglio Comunale che deve essere destinato, prioritariamente, alla realizzazione del "passaggio faunistico" previsto in località Piani.

Si applicano gli indirizzi e criteri per gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al contenimento dei consumi energetici di cui alle Norme di Piano.