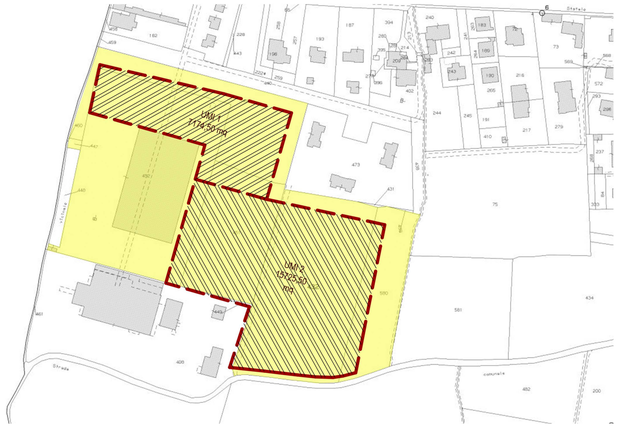
ORTOFOTO



ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE UMI

ESTRATTO MAPPA CASTALE CON RIPARTIZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

Scheda Intervento 41/2 **VARIATA** MATTAGNANO Sistema Produttivo

Prescrizioni del R.U.:

Zona omogenea: Zone omogenee D di espansione – parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilati – di cui all'Art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Strumento di attuazione: Piano Attuativo di Iniziativa Privata (MATTAGNANO – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate.

Consistenza Urbanistica : Superficie territoriale di riferimento per calcolo volumetrico mq 17400 ca. (ex 41/2)
Superficie d'intervento: mq. 22.900 ca.
Volumetrie previste: da dettagliare in sede di Piano Attuativo

Parametri edilizi: I.F.T. 1,5 mc/mq
H. max volumetrie previste: mt 8
N. piani: 2
Distanza dai confini: mt 6

Parametri Prestazionali: I comparti in espansione dell'area industriale/produttiva dovranno evitare eccessive compromissioni dell'ambiente ed assicurare e avviarsi quanto possibile al riuso volumetrie ed i blocchi esistenti, così definendo un corpo edificato unitario e pertanto auspicabile la fusione tra l'ambito di progetto già costruito ed il nuovo ambito in espansione, spaziando gli indici di quest'ultimo su un area più vasta per mantenendo comunque invariata la consistenza urbanistica derivata dalla superficie fondiaria originaria. Dovranno essere previsti i collegamenti con le strade esistenti al Polo Agroalimentare già esistente garendendo opportune viabilità carrozzabili.
Per l'area residenziale residua a nord (già prevista come comparto in corso di attuazione, derivato dal vecchio strumento) dovranno essere operate migliore all'assetto stradale previsto evitando incroci tra la "Traversa del Migliolo" e strade secondarie ; inoltre i lotti residenziali previsti dovranno fare esplicito richiamo alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" con particolare riferimento all'edilizia in legno.

Prescrizioni specifiche: Caratteristiche formali, compositive e tipologiche dell'insediamento:
Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura delle facciate, la forma delle coperture, la scelta dei materiali di finitura previsti, i rivestimenti di copertura che dovranno essere realizzati con materiali e colori che si integrano con il contesto, le recinzioni, le piantumazioni con essenze di alto fusto, messe a dimora con altezze non inferiori a 3 mt, col fine di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico nei confronti del Sistema di fondovalle e collinare su cui le zone produttive industriali prospettano.
Convenzione:
Il rilascio del Permesso di Costruire è assoggettato alla stipula di una Convenzione che obbligherà le Proprietà a realizzare una fascia di verde ad uso pubblico secondo i sub-comparti che saranno stabiliti dal Piano Unitario Convenzionato di cui alla scheda RUC 41/3, in modo da creare una barriera sia visiva e sonora e azioni di mitigazione ambientale in genere: non saranno comunque ammesse attività che comportino livelli di rumore superiori a 65 decibel e le convenzioni dovranno minare a modalità di gestione e salvaguardia delle aree a verde di uso pubblico.
Indagini geologiche:
Da eseguire in relazione al progetto previsto nel Piano Attuativo.

Opere di Urbanizzazione primaria : Dovranno essere realizzate le opere necessarie alla conformità della nuova espansione: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento delle acque reflue.

LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA

Scheda Intervento 41/3 **VARIATA** MATTAGNANO *Verde attrezzato*

Prescrizioni del R.U.:

Zona omogenea: Standard ex Art. 3 Lettera c) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Strumento di attuazione: Piano Unitario Convenzionato (promosso dalle proprietà delle aree produttive e residenziale di cui alle Schede 41/2 e 41/1) approvato dalla Giunta Comunale con destinazioni d'uso, prescrizioni progettuali, modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione e relative convenzioni di ogni sub-comparto.

Consistenza Urbanistica : Superficie territoriale di intervento prevista: mq 11500 c.a.;
Volumetrie prevista: nessuna

Parametri Prestazionali: La nuova zona a verde ad uso pubblico dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'area a destinazione produttiva e l'area residenziale, in modo da costituire sia una barriera al rumore che una cortina di separazione visiva; detta quinta verde insisterà su aree di proprietà pubblica e/o private; quest'ultime saranno comunque obbligate alla manutenzione e conservazione delle alberature tramite convenzione.

Prescrizioni Specifiche: Attrezzature e fruizione da prevedere: l'asse stradale carrabile dovrà facilitare l'accessibilità pubblica alla zona del ponte di Cimabue anche attraverso percorsi ciclo-pedonali protetti.
Il Piano Unitario Convenzionato di cui sopra individuerà obblighi e confini di ogni proprietà relativamente ai sub-comparti interessati all'articolazione del verde, definendo nel dettaglio gli ambiti a verde pubblico attrezzato e quelli a verde privato ad uso pubblico convenzionato.

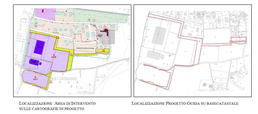
Volumetrie previste: nessuna

Opere di Urbanizzazione primaria : Quelle previste nel Piano Unitario Convenzionato.

Aree da cedere: Quelle previste nel Piano Unitario Convenzionato.

Conformità alle Prescrizioni del PS: ***«41/3- Verde pubblico attrezzato»:***

"N. 41/3 – Verde pubblico: è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico di oltre 11500 metri quadrati a cuscinetto tra la zona residenziale e il Polo Agroalimentare, in modo da creare una barriera per l'abbattimento del rumore fra l'area a destinazione produttiva e quella prettamente residenziale."
Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento a elementi tipologici, formali, strutturali, a valori paesaggistici; agli aspetti igienico-sanitari, ed ai parametri urbanistici da rispettare nelle progettazione.



LOCALIZZAZIONE: AREA DI INTERVENTO SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO

LOCALIZZAZIONE: PROGETTO GUIDA SU BASECATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI								DITTA CATASTALE	SUPERFICI DA CEDERE all'Amm. Comunale ad uso Verde pubblico	SUPERFICI PROP. PRIVATA ad uso Verde pubblico	SUPERFICI
	N.C.E.U.			N.C.E.U.							
	Foglio	Particella	Sub	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe			mq	
1				80	450		Seminativo arborato 1	LUNICA srl	2 068,03		
1a				80	450		Seminativo arborato 1	LUNICA srl		212,86	
2				80	451		Seminativo arborato 1	LUNICA srl	102,27		
2a				80	451		Seminativo arborato 1	LUNICA srl		27,72	
3				80	432		Seminativo arborato 1	LUNICA srl	442,3		
3a				80	432		Seminativo arborato 1	LUNICA srl		360,21	
3b				80	432		Seminativo arborato 1	LUNICA srl		343,91	
4											
5				80	580		Seminativo arborato 1	Mazzini		798,25	
5a				80	580		Seminativo arborato 1	Mazzini		55,49	
5b				80	580		Seminativo arborato 1	Mazzini		20,50	
5c				80	580		Seminativo arborato 1	Mazzini		2227,96	
									2 612,60	4046,90	6 659,50

PS - Estratto della Tavola Statuto dei luoghi

PS - Estratto della Tavola Vincoli | Prescrizioni | Proprietà

RUC - Estratto della Scheda 41/3

sBF + STUDIO BASSI — i progettazione

Comune di	VICCHIO
Progetto	PIANO ATTUATIVO del "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO PRODUTTIVO AGROALIMENTARE LUNICA ORTOFRUTTICOLA s.r.l."
Ubicazione	Frazione Gracchia 98/a/b/c
Proprietario	LUNICA ORTOFRUTTICOLA MUGELLO s.r.l.
	Meglini Mauro
Progettista	Sara Bindi Fortoni architetto
Coordinamento	Alessandro Bassi geom.
Gruppo di lavoro	Francesco Bassi geom. | Maximilian Muller arch. | Nicola Cozzi geom.
Parte del progetto	PROGETTO
Oggetto	Inquamento urbanistico : Estratti del R.U.C., Estratto di Mappa catastale, Foto aerea, CTRN
Data	Luglio 2015
Archivio	0136
Pratica N.	
Funzionario arch. Riccaro Sforzi	T01

STUDIO sBF : Via Livornese, 861 | 50055 Lastra a Signa (FI) | Tel. 055.8784695 cell.0393/9686530 | email info@sbfstudio.it
STUDIO BASSI: Via Martiri Di Padulivo,35 | 50039 Vicchio (FI) | tel. 055 844396 | fax. 055 8497291 | geombassi@gmail.com