

Territorio rurale

Scheda n. AT_1.6_C

Denominazione: Lora Ovest

Tav. QP.RUR.2



CTR – scala 1:2.000



Ortofoto 2021 – scala 1:2.000

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	87.200 mq
Superficie fondiaria (SF)	30.150 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	17.000 mq
Altezza del fronte massima (Hf)	10,00 ml
Destinazione d'uso	Industriale-artigianale

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 9.000 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

-

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	<p>L'attuazione delle previsioni potrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014 oppure tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PIP) ai sensi dell'art. 118 della LR 65/2014, entrambi estesi all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'articolo 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, svoltasi in data 07.02.2024.</p>
Descrizione e funzioni ammesse	<p>L'intervento che rappresenta un ampliamento della zona industriale esistente in località Lora è teso alla riqualificazione urbana e ambientale in quanto preordinato ad accogliere solo esistenti attività produttive operanti nel territorio comunale.</p> <p>In particolare nell'ipotesi che l'attuazione avvenga attraverso un piano di iniziativa pubblica (PIP) il bando per le future assegnazioni assegnerà priorità all'attività produttiva esistente in località Cavallina, non più coerente con il tessuto residenziale circostante, già risultata assegnataria di lotto PIP.</p> <p>È ammessa nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale per una SE massima di 17.000 mq, IC pari al 50% e un'altezza massima HF di 10,00 ml.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico circostante, mantenendo un adeguato rapporto di scala con le aree residenziali e produttive limitrofe, e nel rispetto delle visuali da Via Molinuccio e da via Montecuccoli.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, volta all'integrazione paesaggistica e alla mitigazione visuale sia dei parcheggi che degli insediamenti produttivi stessi. Dovranno inoltre essere utilizzate principalmente specie arboree efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.</p> <p>Per quanto attiene alla qualità ecosistemica del Torrente Lora, dovrà essere potenziato il corridoio ecologico fluviale esistente, mediante l'incremento della consistenza della vegetazione ripariale in tutta la zona individuata come F5 – Ambito fluviale.</p> <p>Dovrà essere prevista una fascia verde tampone posta lungo tutto il perimetro dell'area ai fini del miglioramento della sua permeabilità ecologica. Particolare attenzione dovrà essere inoltre posta alla mitigazione degli impatti verso gli edifici residenziali esistenti localizzati lungo Via Sant'Andrea.</p> <p>Laddove presenti, dovrà essere previsto il mantenimento e il potenziamento delle siepi e dei filari esistenti all'interno dell'area di trasformazione che concorrono al corredo dei confini dei campi e che costituiscono l'infrastruttura morfologica ed ecologica del paesaggio agrario.</p> <p>La pavimentazione bituminosa delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere limitata alle sedi stradali. Marciapiedi, aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazioni permeabili nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque meteoriche.</p> <p>Nella parte nord dell'area (Va – Verde ambientale) dovrà essere previsto, quale opera di compensazione ambientale, un bosco di specie autoctone, tipiche dell'intorno caratterizzante il contesto paesaggistico di riferimento, finalizzato alla definizione del limite settentrionale dell'area produttiva.</p> <p>È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.</p>
Opere pubbliche e convenzione	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione e cessione di 9.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2) che preveda adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. • riqualificazione funzionale e paesaggistica di un tratto di Via della Lora la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione

	<p>Comunale;</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 13 e 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Mitigazione ambientale	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<p><input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</p> <p><input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</p> <p><input type="checkbox"/> lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</p> <p>■ lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico.</p> <p>Ulteriori contesti</p> <p><input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana</p> <p><input type="checkbox"/> Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</p>
Prescrizioni PIT-PPR	<p>Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: <ul style="list-style-type: none"> Articolo 12 – Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. g, Codice) <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici dei luoghi; • i manufatti non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
PTCP Firenze	<p><input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).</p>



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.