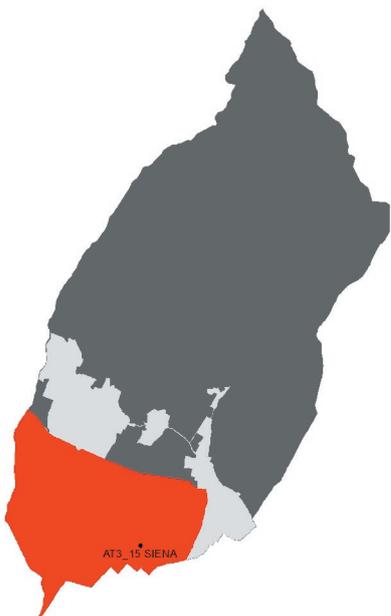


AT3.15 Siena



Ortofoto 2016



UTOE 3 – Oste

Ubicazione
via Siena

Dati dimensionali
Area di intervento mq16.500

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea D

Dimensionamento PS
Nuova edificazione

Atti urbanistici vigenti
PUC approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019

AT3.15 Siena

Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera situata lungo via Siena, a Oste.

L'area è stata interessata nel 2019 da un PUC - Progetto Unitario Convenzionato, approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019.

Gli interventi previsti dalla scheda riguardano la realizzazione di un nuovo edificio produttivo, collegato alla riqualificazione di un'area ex artigianale in zona residenziale, situata in via Adda, attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e la realizzazione di un impianto per il recupero inerti.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

UMI 1

SE = mq 1600

Sc max = mq 1400

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi. In questo caso vale quanto disposto al successivo paragrafo "Disposizioni particolari".

UMI 2

SE= mq 1050

Sc max = mq 900

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;

UMI 3

E' previsto il riutilizzo dei manufatti esistenti

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- Impianto di frantumazione inerti, deposito e stoccaggio. In questo caso vale quanto disposto al successivo paragrafo "Disposizioni particolari".

Modalità di attuazione

UMI 1 e UMI 2

Le aree sono state interessate da un PUC approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019.

L'attuazione della UMI 2 è collegata all'intervento di riqualificazione AT3_12 di via Adda, UMI1, dove sono previste specifiche opere di urbanizzazione.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire sarà subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale.

UMI 3

PUC - Progetto unitario convenzionato

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'individuazione della UMI 3.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano

attuativo di iniziativa privata e conseguente variante al PO .

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1 e UMI 2

La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previste nel PUC, approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019 e smi.

UMI 3

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall' art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.
- Dovrà essere sistemata, per il tratto di competenza, la via Parugiano di Sotto, secondo le indicazioni degli uffici tecnici comunali.
- Dovrà essere garantito il diritto di passo su via Serchio, per consentire l'accesso ai lotti situati in fondo a tale strada.

Disposizioni Particolari

In caso di realizzazione di un Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi nella UMI 1, nel caso tale attività risulti soggetta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., la procedura di verifica dovrà riguardare l'intervento nel suo complesso, pertanto il P.U.C. - Progetto unitario convenzionato, dovrà comprendere sia la UMI 1 che la UMI 2 per consentire di valutarlo in modo unitario e considerando l'involucro edilizio dell'intero corpo di fabbrica, quale opera connessa.

Per quanto riguarda la UMI 1 (solo nel caso di recupero rifiuti pericolosi) e la UMI 3, nell'eventualità che gli interventi previsti determinino attività produttive per le quali ricorrano gli estremi dovuti alle soglie dimensionali (Allegati parte II, del Dlgs 152/2006), sarà necessaria una Variante alla presente scheda normativa.

Per la realizzazione degli interventi si dovrà tener conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda la UMI 3 in particolare, fra gli interventi di mitigazione ambientale si dovrà prevedere:

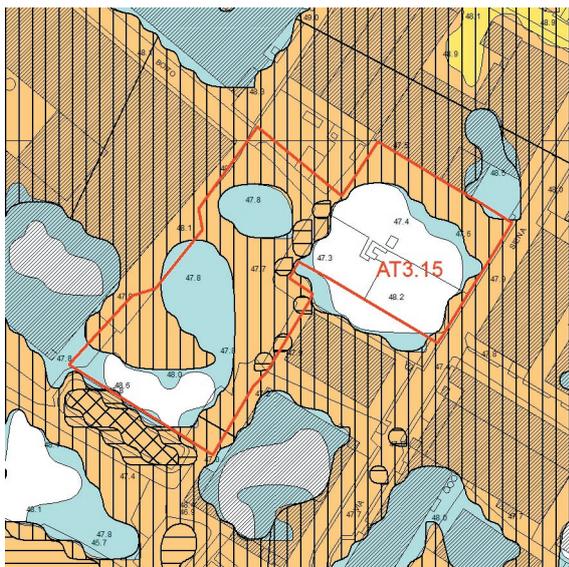
- l'uso di specifiche tecnologie per l'abbattimento dei rumori;
- che l'area sia mantenuta permeabile, seguendo le indicazioni dello schema progettuale riportato di seguito;
- la realizzazione di una spessa (5-10 mt) schermatura verde mista, se possibile lungo tutta l'area di intervento, realizzata con alberi e arbusti. Per la scelta della piantumazione si dovrà fare riferimento alle Linee guida redatte dalla Regione Toscana, per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine e Ozono.
- idoneo impianto di bagnatura dei materiali e adeguate coperture dei depositi dei materiali.

AT3.15 Siena

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
F1g					F2i	F4.1i F4.3i			F2s		



L'area di intervento è caratterizzata, parzialmente da una pericolosità idraulica da alluvione poco frequente e da magnitudo idraulica moderata con battenti medi, laddove presenti, intorno ai 10 cm. con massimi di 30 cm. lungo i perimetri esterni del lotto.

AT3.15 Siena

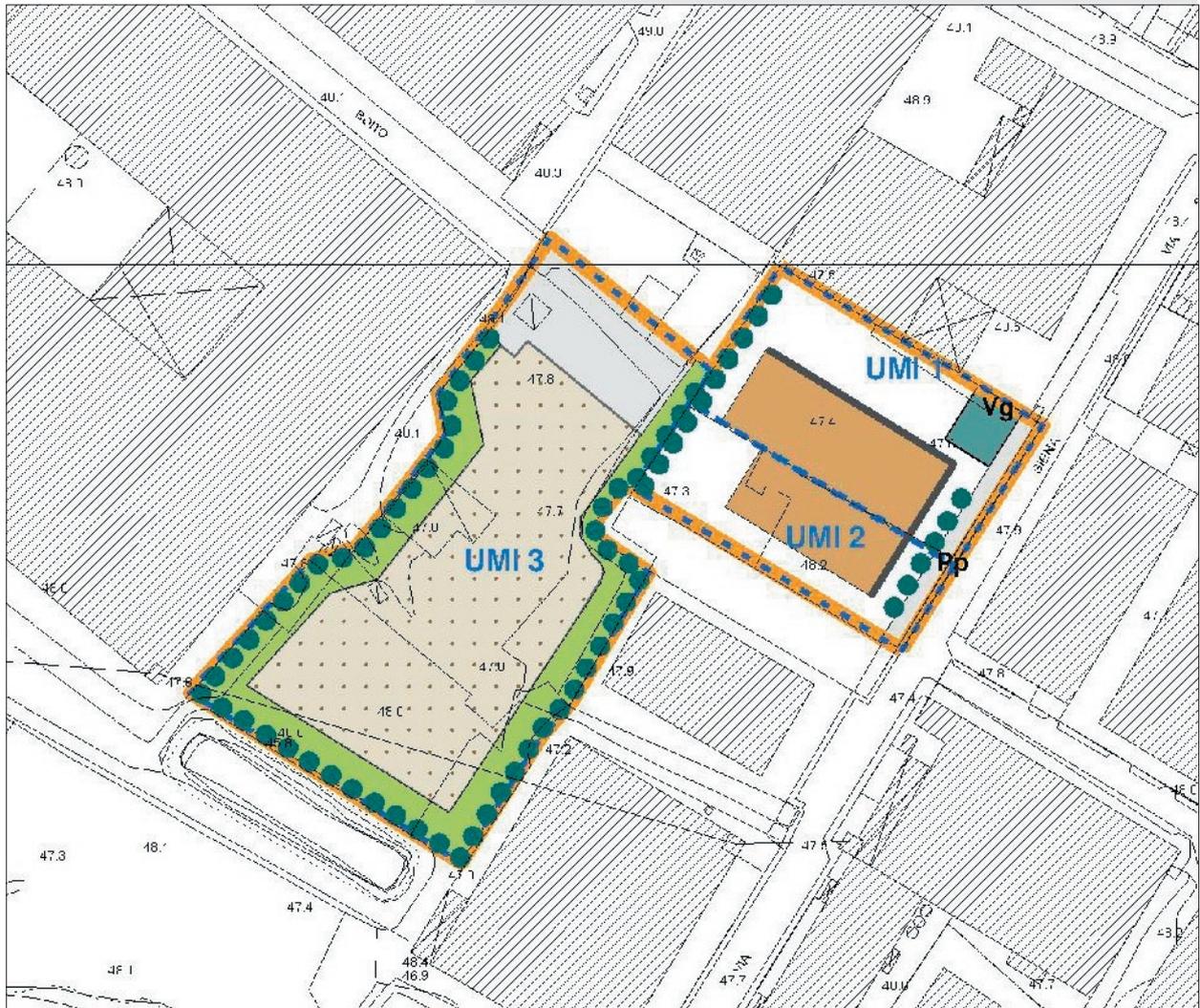
L'intervento edilizio è previsto in aree non interessate da allagamenti per Tr200; eventuali parcheggi o piazzali che risultasse necessario realizzare all'interno delle aree allagabili, dovranno rispettare quanto indicato all' art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento ed a garantire la massima sicurezza degli utenti del parcheggio.

L'area dove si prevede la realizzazione di un impianto di frantumazione di inerti (UMI 3) è già un'area utilizzata per attività di selezione e smistamento di materiali inerti dove, marginalmente, si può verificare un battente idraulico intorno ai 10 cm.

L'installazione di un impianto di questo tipo non produce di per sé un impatto sulle acque di scorrimento in quanto la struttura "a traliccio" non produce ingombri significativi e può essere considerata permeabile al deflusso delle acque.

I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018.

AT3.15 Siena



scheda progettuale - scala 1:2000

Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
edifici da demolire	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici