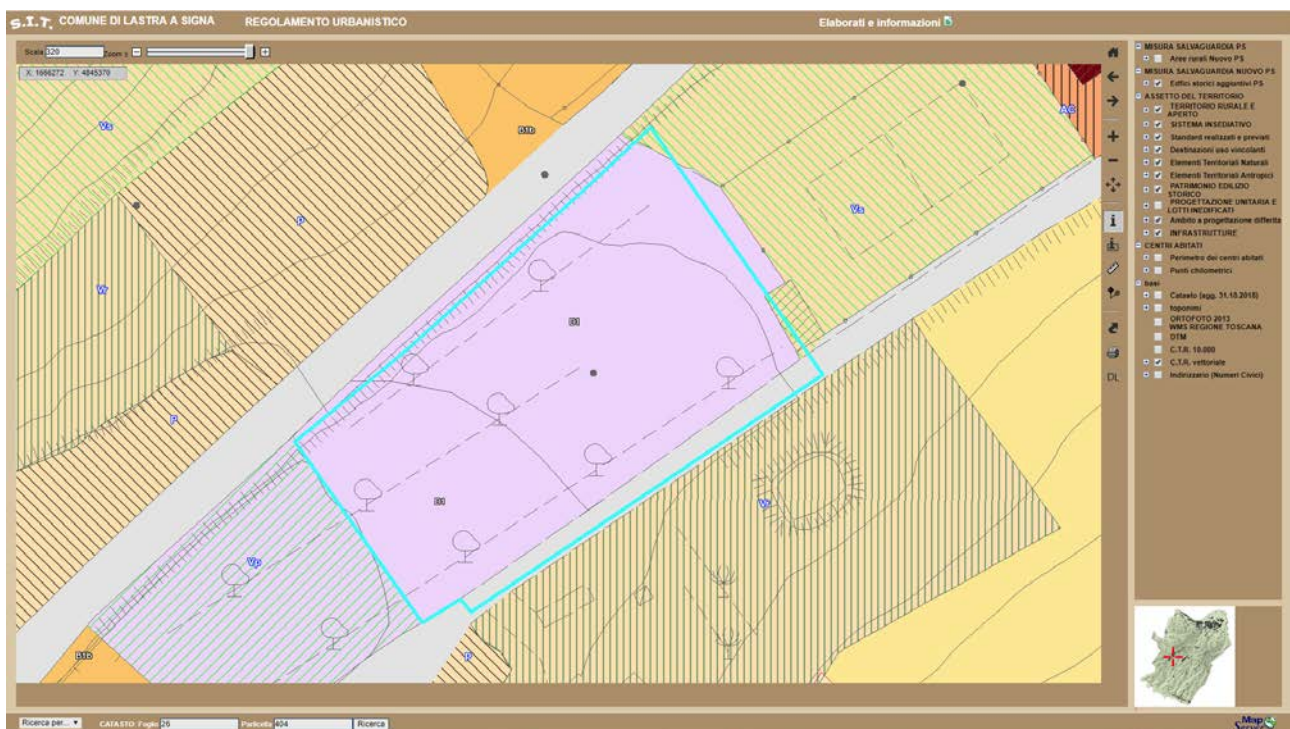


ALLEGATO 2

SCHEDA DESCRITTIVA DEL TERRENO OGGETTO DELL'AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA

Il terreno oggetto dell'avviso di asta pubblica per la vendita è un lotto edificabile posto nella frazione di Malmantile in località Poggio alla Malva della superficie di circa 2000 mq.

Il terreno è catastalmente identificato da porzione della particella 404 (evidenziata con perimetro color ciano e in corso di frazionamento) del foglio di mappa 26 ed in particolare la porzione che, nell'estratto del Regolamento urbanistico comunale sotto riportato, è rappresentata in rosa (ovvero con destinazione D1 – zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva) con esclusione della porzione in grigio (Viabilità esistente).



Estratto del Regolamento urbanistico comunale.

Nel vigente Piano strutturale l'area è classificata come interna al perimetro del territorio urbanizzato e compresa nel Subsistema delle aree ad assetto compiuto. Nel Piano strutturale approvato in data 19/12/2018 (ma non ancora vigente) l'area è classificata come interna al perimetro del territorio urbanizzato e compresa nelle Aree ad assetto compiuto.

L'area non rientra tra quelle soggette a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) né a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 39/2000).

Dal punto di vista geologico l'area è in classe di pericolosità 2 media, non presenta pericolosità geomorfologica elevata né molto elevata ai sensi del PAI (Piano di assetto idrogeologico) così come non presenta pericolosità idraulica sulla base degli studi idraulici eseguiti dal Comune né sulla base del PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale).

NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Come specificato il lotto oggetto dell'avviso di asta pubblica è classificato nel vigente Regolamento urbanistico comunale in zona D1 ad assetto compiuto prevalentemente produttiva. Sono dunque applicabili le prescrizioni indicate all'art. 38 delle Norme – disciplina generale del RU che si riporta in estratto (omettendo le parti che trattano il patrimonio edilizio esistente atteso che il lotto si presenta libero da edifici):

Articolo 38. Zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1)

1. omissis

2. omissis

3. omissis

4. omissis

5. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (zona D1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie utile lorda non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,*
- di sistemazioni a verde attrezzato,*
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,*
- di superfici a parcheggio scoperte,*
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 6.*

6. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

- a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1);*
- b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 5.000 metri quadrati;*
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto di copertura non superiore al 50 per cento;*
- d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:*

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso edilizio purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso edilizio purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

7. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di copertura: non superiore al 50 per cento;

b) rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;

c) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza o sul confine fermo restando in tale ultimo caso il rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni;

e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate): non può essere inferiore a 10 metri;

f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

8. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;

- abitazioni ordinarie, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico;

- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;

- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;

- commercio al dettaglio, limitato a: medie strutture di vendita;

- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;

- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;

- strutture associative;

- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;

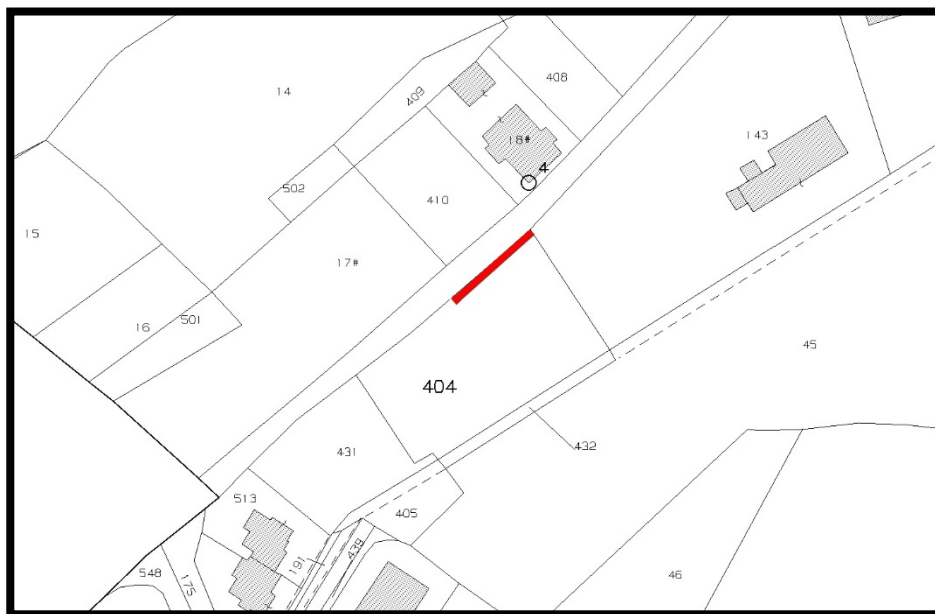
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;

- *attrezzature tecnologiche.*

La normativa del RU è integralmente consultabile al seguente indirizzo: http://sit.comune.lastra-a-signa.fi.it/reg-urb/normativa/Disciplina_semplif.pdf

Ulteriori prescrizioni per la progettazione e la realizzazione:

- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione del tratto di strada che dall'insediamento di Poggio alla Malva porta verso la Chiesa di S. Pietro in Selva, da realizzarsi a cura e spese dell'acquirente, limitatamente al tratto fronteggiante il lotto d'intervento;
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese e gli oneri nel caso in cui il gestore del servizio idrico integrato richieda, in ragione dell'intervento da realizzare sul lotto, ampliamenti, estensioni o adeguamenti di qualsiasi genere dei sottoservizi dallo stesso gestiti (acquedotto e fognatura);
- L'eventuale muro di recinzione lungo la via Vecchia Pisana dovrà rispettare una distanza dalla sede stradale analoga a quella dei muri di recinzione esistenti nell'insediamento a sudovest del lotto in vendita (realizzato mediante la lottizzazione di Poggio alla Malva);
- Sulla porzione nord della particella 404, e più precisamente per la parte prospiciente la particella 410 e parte della particella 17 (poste al di là della via vecchia pisana), ferma restando la potenzialità edificatoria, dovrà essere lasciato lo spazio sufficiente alla realizzazione di un marciapiede pubblico e al posizionamento di un attraversamento pedonale collocato in posizione appropriata in modo da congiungere adeguatamente i due fronti stradali (cfr. area velata in rosso nello schema di massima sotto riportato) da concordare, in fase di progettazione, con gli uffici competenti.



- L'altezza massima di 10 m prevista dall'art. 38 c. 7 delle norme – disciplina generale del RU (sopra riportato) dovrà essere misurata dalla quota della via Vecchia Pisana anziché dalla "linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio" come prescritto dalla definizione di "altezza massima" riportata a pag. 20 delle Norme – definizioni consultabile a questo indirizzo: http://sit.comune.lastra-a-signa.fi.it/reg-urb/normativa/Definizioni_semplif.pdf

Adeguatezza dei sottoservizi: il Gestore del servizio idrico integrato (Publiacqua), interpellato per un parere preliminare riferito alla realizzazione dell'intervento sul lotto che ipotizza l'insediamento di una attività non idro-esigente, si è espresso con un parere di adeguatezza relativamente al sistema idrico (acquedotto). Per

il sistema fognario si è espresso col seguente parere: “per consentire l’allontanamento e recapito in fognatura dei reflui provenienti dal lotto in oggetto, dovrà essere realizzata ad onere economico a carico del soggetto proponente, l’estensione della rete fognaria con posa di nuova condotta di idoneo diametro e relativi pozzetti di ispezione (ogni 35 m circa), su tutto il fronte del lotto, fino a raggiungere il punto di recapito esistente in via Poggio alla Malva come indicato nello schema planimetrico allegato (n.d.r. sotto riportato). In relazione allo smaltimento delle acque meteoriche, esse dovranno essere raccolte in condotte separate e recapitate in corpi ricettori superficiali.”

