

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**Scheda n° 12.13****Piano Strutturale** **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”****D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Ovest di Castelluccio, ad ampliamento del comparto produttivo D1 esistente oggi occupato da un polo vetrario e un centro di recupero rifiuti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione di completamento.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 176.083

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Valorizzare e consolidare l'identità del polo vetrario empolesse, consentendo l'ampliamento funzionale dell'impianto esistente con la dotazione di nuovi spazi di deposito e logistici.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	176.093 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	Sup	
- dotazioni minime di verde primario (VP) da realizzare		mq 17.349,00
- dotazioni minime di verde attrezzato (VA) da realizzare		mq 8.828,00

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate.

Qualora venga soddisfatta la quantità minima di cui sopra come rappresentate, seppur in maniera schematica, nelle tavole del R.U., le quantità residue ulteriormente necessarie secondo i parametri di cui al punto 8 potranno essere monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

- | | | |
|--|-----------|------------------------|
| c) Aree da mantenere agricole interne al PUA per sentieristica | | come da disegno di PUA |
| d) Superficie fondiaria | Sf | a-b-c |

I corsi d'acqua presenti all'interno del comparto sono esclusi dal calcolo della superficie fondiaria.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico primario devono essere progettate ai sensi dell'art. 85 del RU, e arborate al fine di garantire una funzione di filtro verde tra la zona industriale e le aree aperte circostanti. L'accessibilità al verde primario deve essere garantita sia dal verde attrezzato a nord di cui alla lettera c, sia dalla Strada Vicinale delle Casine a sud.
- b) Le aree a verde pubblico attrezzato devono essere progettate ai sensi dell'art. 85 del RU, ed essere dotate di attrezzature per il fitness e il tempo libero, quali ad esempio "percorsi vita", palestre all'aperto.
- c) Deve essere garantita una fascia di verde pubblico larga almeno 5 metri con funzione di collegamento ciclo-pedonale tra il verde attrezzato e il verde primario di cui alle lettere a) e b). In generale, nelle aree a verde pubblico del PUA, deve essere garantita la percorribilità ciclo pedonale continua, dall'accesso di Via Castelluccio dei Falaschi a nord fino alla Strada Vicinale delle Casine a sud.
- d) Le aree a verde pubblico di cui sopra dovranno essere realizzate e cedute all'amministrazione, ma la loro manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore del PUA, anche dopo la loro cessione.
- e) Nella zona agricola indicata nell'area sud ed ovest del comparto i percorsi esistenti (di cui alla lettera c del punto 5) devono essere mantenuti quali accessi alle proprietà agricole nella zona a sud del comparto, garantendone l'uso pubblico. L'esatta rappresentazione e gestione viene rimandata al progetto di PUA, in base al rilievo dell'area e allo stato di fatto dei percorsi.
- f) Le alberature negli spazi a verde pubblico devono essere scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del RU, e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- g) Gli interventi dovranno prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA, in particolare prevedendo il ricorso alle energie rinnovabili oltre gli obblighi di legge.
- h) La nuova edificazione, non dovrà aggravare il quadro emissivo;
- i) Lungo il perimetro esterno dell'area fondiaria, nei punti di contatto di questa con le aree esterne al comparto, devono essere inserite siepi e alberature di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici.
- j) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle N.T.A. del RU.
- k) L'area extra comparto destinata ad ampliamento del canile comunale, a nord del comparto, individuata nelle tavole del R.U. come *Attrezzature e servizi a scala comunale – Attrezzature speciali- di progetto (SC-AS)*, dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.

Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Friano, individuato come *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno al comparto del PUA. In questa area:

- deve essere garantita la continuità dei corridoi ecologici preesistenti,
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.

- le nuove reti ecologiche dovranno risultare come una continuazione degli interventi di riqualificazione ecologica già avvenuti o in corso nell'area produttiva del Terrafino, al fine di garantire la continuità ecologica tra le aree di Terrafino e Castelluccio.
- la proprietà e la manutenzione di tali aree e delle loro reti ecologiche rimane in carico al soggetto attuatore del PUA.
- non sono previste capacità edificatorie, in quanto area destinata ai fini di cui sopra e al reperimento delle superfici permeabili richieste per legge in relazione alla superficie fondiaria effettiva degli interventi, che esclude l'area suddetta.
- sono comunque ammesse le opere di nuova viabilità privata interna al comparto, necessarie a garantire il collegamento e lo spostamento dei mezzi, anche pesanti, tra l'impianto esistente e il suo ampliamento.

Nella progettazione degli interventi edilizi, al fine di prevedere un disegno organico con il tessuto produttivo esistente così da compattare lo stesso, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale, dovrà essere garantito:

- altezze degli edifici in linea con quelle dei fabbricati produttivi esistenti limitrofi, salvo specifiche strutture tecniche e tecnologiche necessarie all'attività, che possono superare, se adeguatamente motivati, l'altezza massima di cui al punto 8;
- l'uso di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato;
- il collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.
- che gli interventi di trasformazione non occludano completamente le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti, specie per la permeabilità visiva in direzione nord-sud del comparto;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, tramite l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, purchè nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive;
- le fasce verdi arborate da inserire nei bordi di contatto dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate in generale per l'attuazione del PUA, sia per il verde pubblico sia per quello privato dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria);
- gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minimi mutamenti morfologici delle aree e l'utilizzo di sistemazioni formali e materiali coerenti con il paesaggio circostante, limitando la pavimentazione bituminosa alle aree oggetto di edificazione e nelle relative pertinenze, così da garantire una elevata permeabilità dell'area;
- è consentito, previa autorizzazione del competente organo del Genio Civile, l'eventuale spostamento del corso d'acqua presente all'interno del comparto, al fine di una migliore mitigazione delle pericolosità idrauliche dell'area, pur garantendo un medesimo servizio ecosistemico dato dal nuovo tracciato.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Nell'area del PUA è attivabile la funzione industriale-artigianale come definita dalla seguente categoria funzionale:

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale,</p> <p>Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali per tutte le funzioni previste, ad integrazione di quanto definito al punto 5:

a) Superficie edificabile massima	SE	60.000,00 mq
b) Indice di copertura	IC	0,60
c) Altezza massima	H	11,00 m
d) Numero massimo di piano fuori terra	N°	2
e) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale	Vp	0,10 mq/mq St
f) Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali e dagli spazi pubblici, salve le		

prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	5,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUA.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto delle prescrizioni.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUA dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e la cessione delle aree.

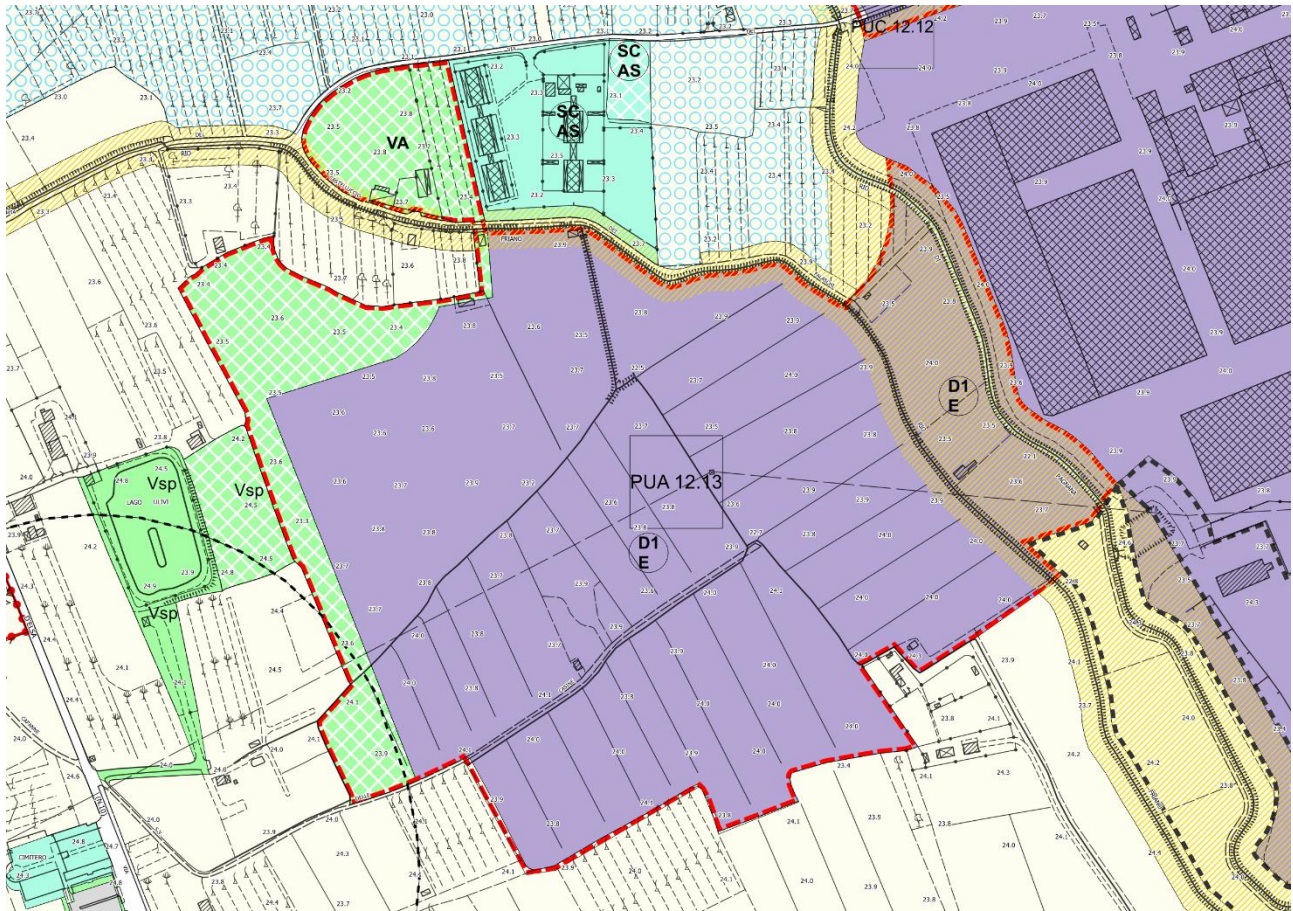
Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

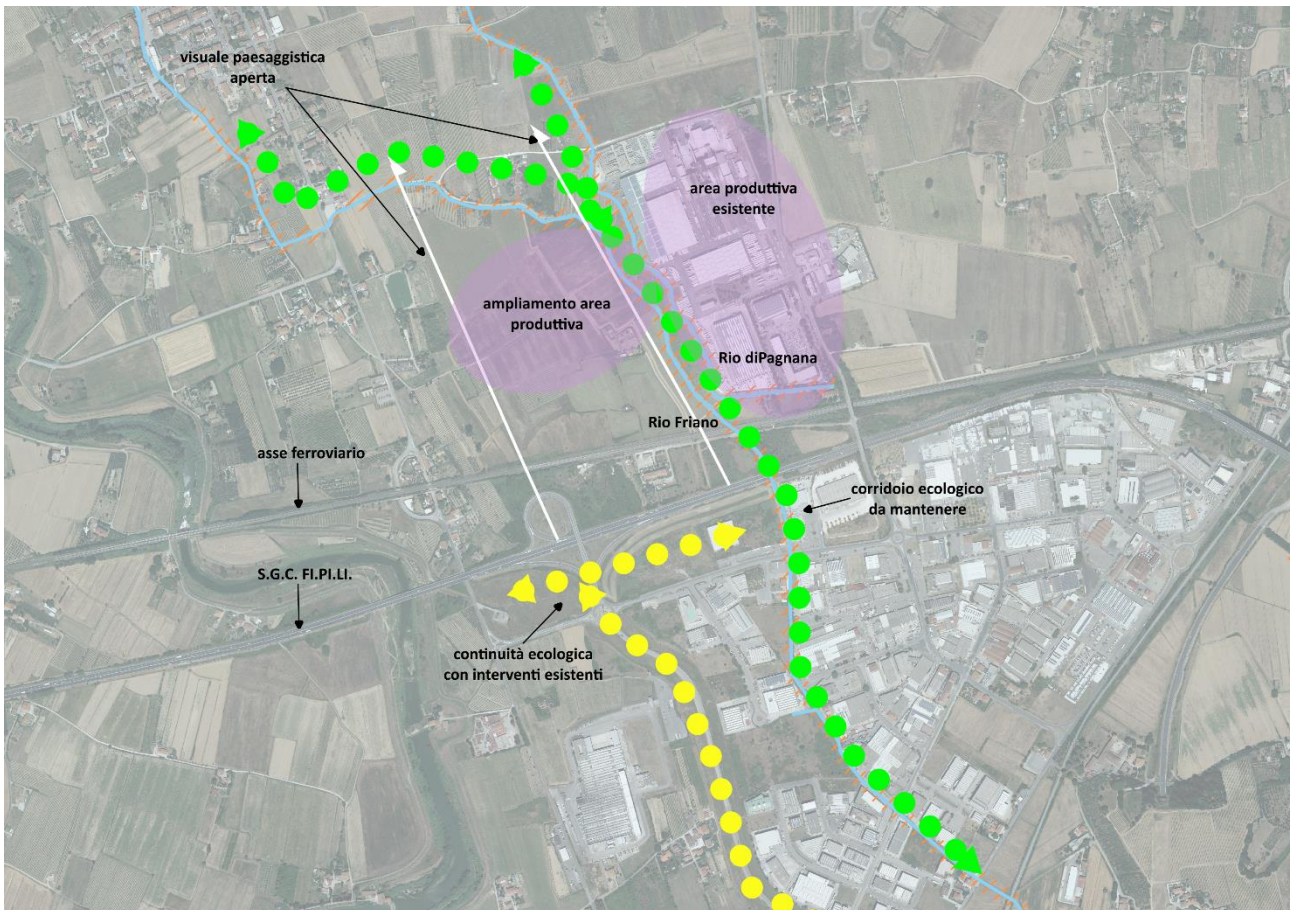
12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 176.083 mq

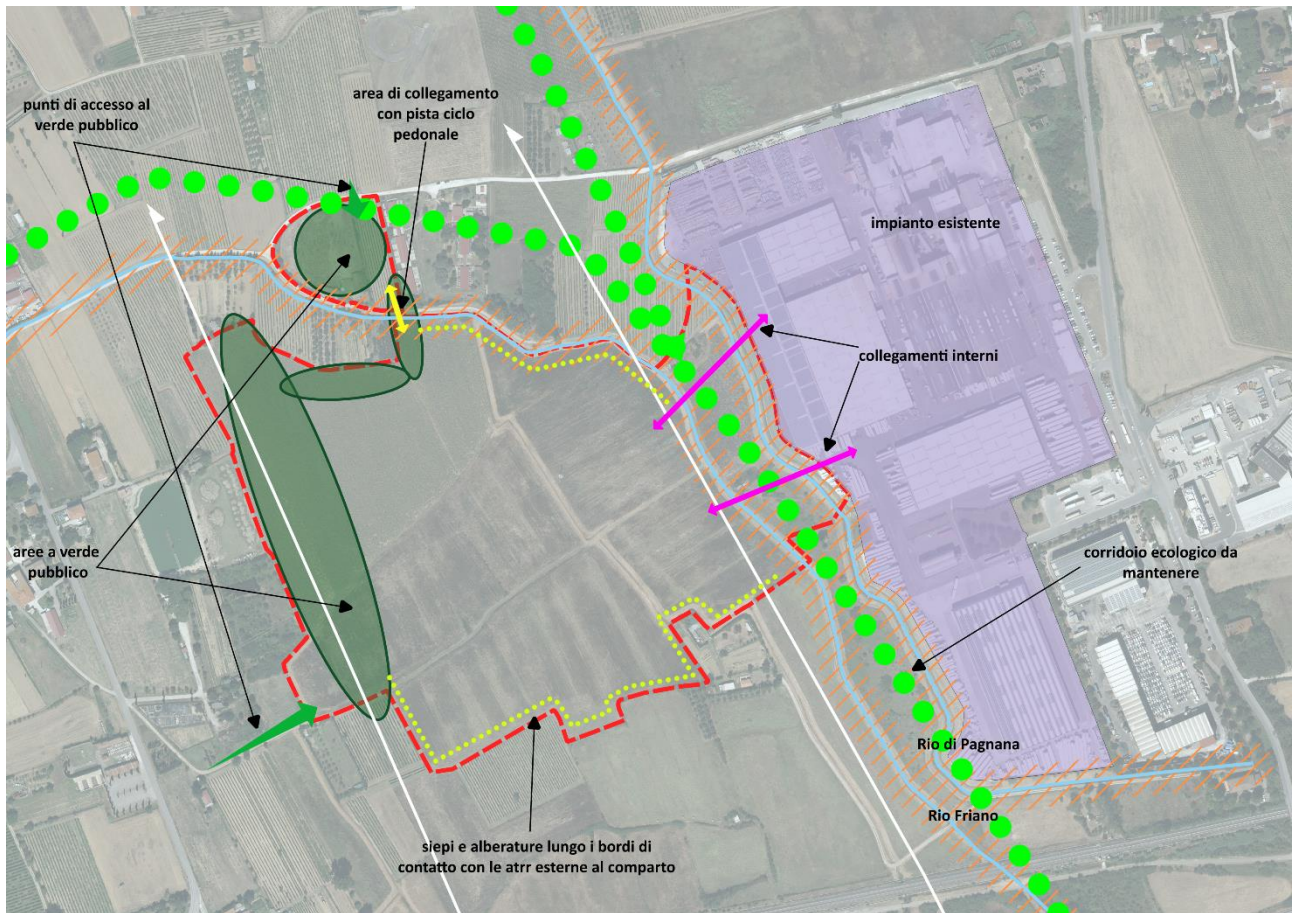
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:4000





N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento