

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 empoiese, 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.

- 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.

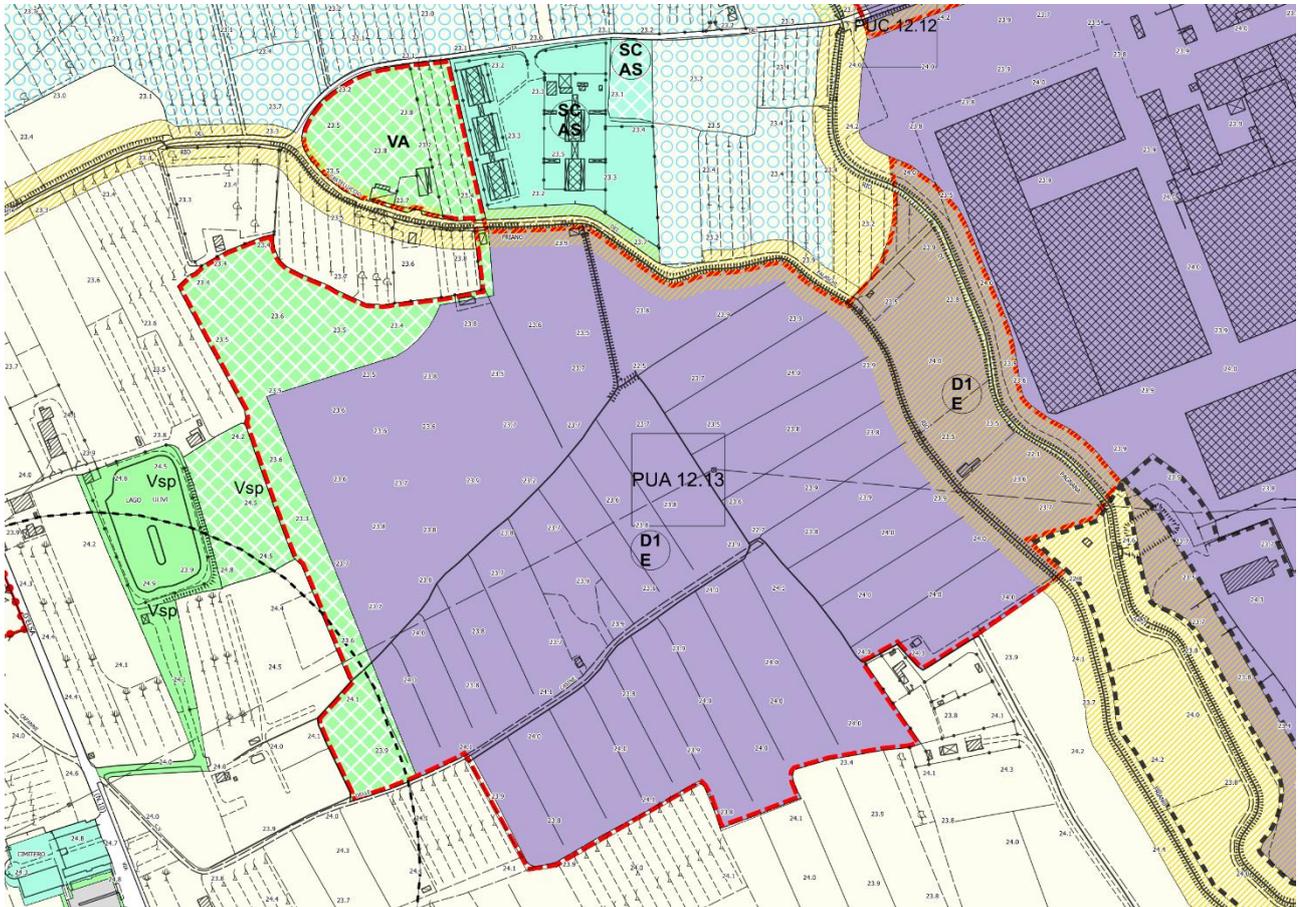
Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

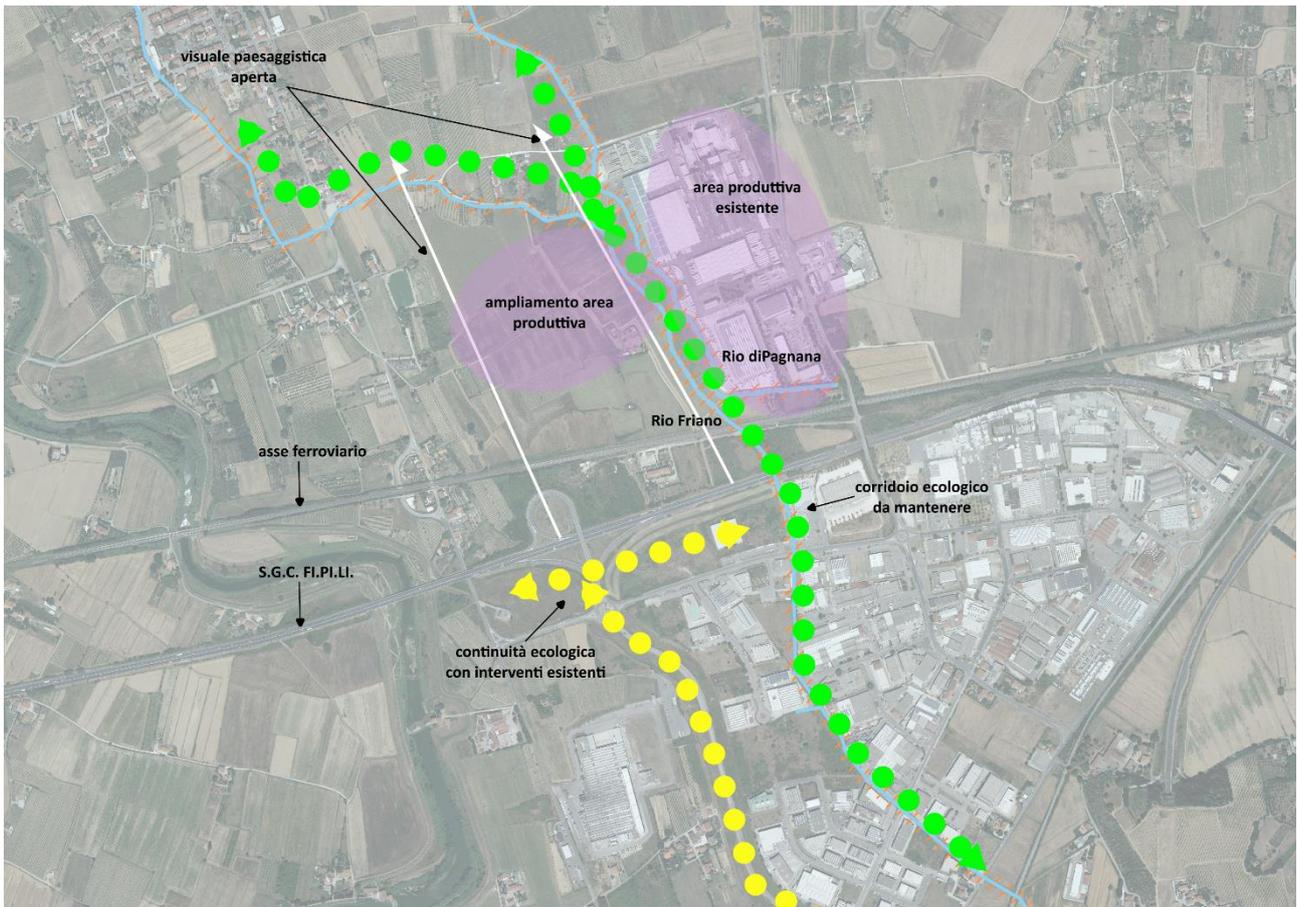
12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 176.083 mq

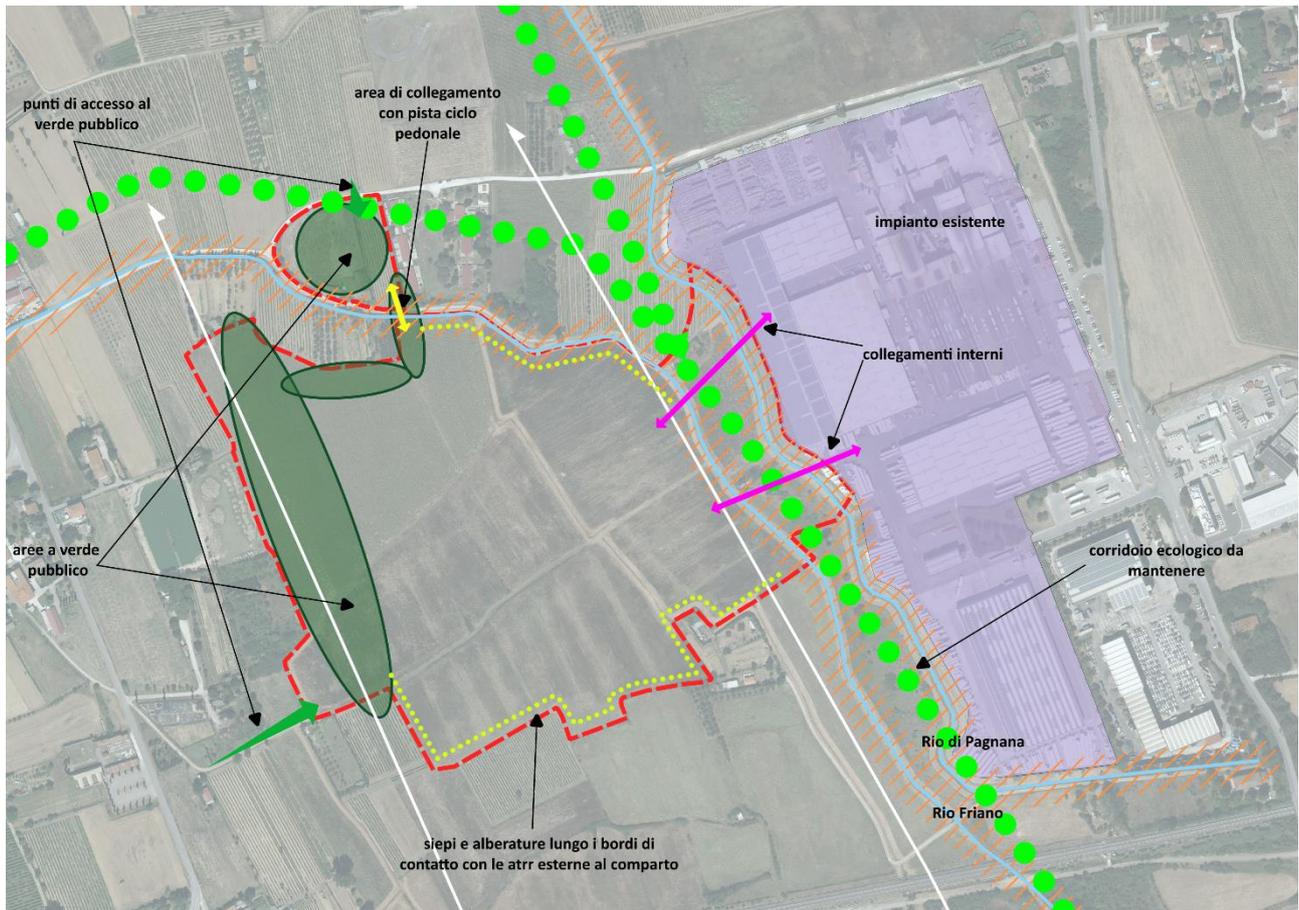
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

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