







PUA_AT* 3.2 – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d’Elsa

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.15, 3.16– Disciplina del territorio urbano



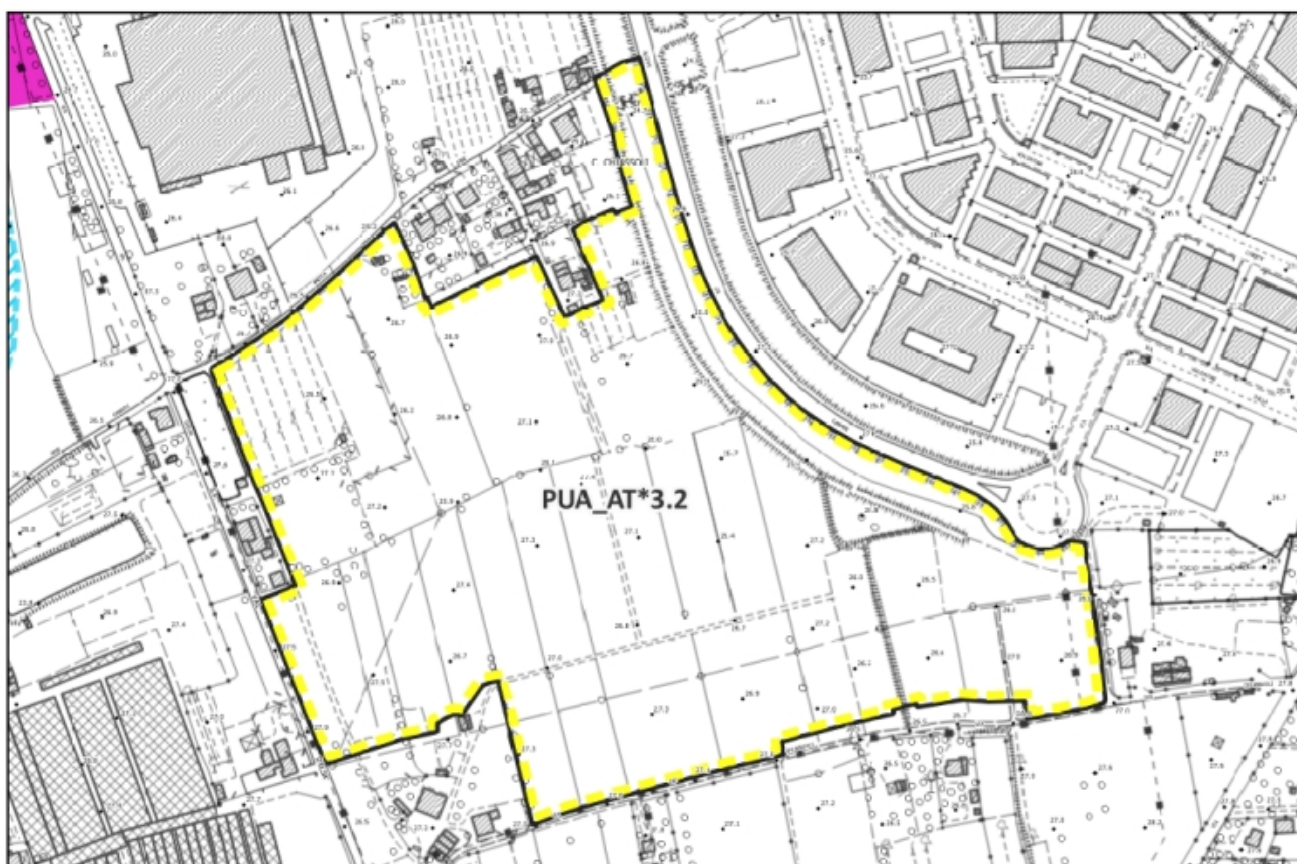
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:4.000

| | |
|---|---|
|  | af - Area fondiaria per accentramento edificato |
|  | Viabilità pubblica di progetto |
|  | F2.1P – verde primario esistente |

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | Verde privato (Vpr) |
|  | PP2 – parcheggio pubblico di progetto |
|  | vs - verde stradale |



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_01** del P.S.I.C.T., volta a completare la piattaforma produttiva di Terrafino, in continuità con il tessuto esistente al fine di evitare una frammentazione delle aree produttive o la formazione di nuove come nuclei isolati.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | |
|--|--|
| Superficie Territoriale (ST): | 144.031 mq |
| Superficie Fondiaria (SF): | 116.077 mq (af + vpr) |
| Superficie Edificabile (SE): | 32.630 mq |
| Indice di Copertura (IC): | 50% |
| Altezza del fronte (HF): | 11,0 ml |
| Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): | 65% |
| Superficie minima d'intervento (SMI): | 144.031 mq |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria: | <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo;</i> <i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 4.500 mq minimo</i> |

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 4.500 mq
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Alcide de Gasperi e Via val d'Elsa, di larghezza non inferiore a 8 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo, compreso il raccordo con la viabilità provinciale da concordare con gli uffici provinciali preposti.

L'area indicata come **F2.1P** concorre alla mitigazione del rischio idraulico della zona, e per tale motivo non sono consentite trasformazioni sulla stessa salvo la realizzazione del nuovo accesso viario come indicato nello schema grafico. Tale accesso dovrà essere approfondito in fase di redazione del PUC.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), della viabilità di progetto e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

La progettazione dell'area, degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà essere fatta secondo un disegno organico di tutto il comparto rispetto all'area produttiva esistente di Terrafino, e dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà tendere alla realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali contermini all'area, e al mantenimento di adeguati varchi in edificati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione del margine con il territorio aperto e con gli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'adozione di interventi di riqualificazione paesistica e di strategie per la eco sostenibilità.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

È prescritto il raccordo con le opere di urbanizzazione esistenti e la loro prosecuzione.

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo 5, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

Dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del Piano Attuativo riportata negli elaborati di Piano è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del Piano Attuativo.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che valutino il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Sulle aree pubbliche e/o di interesse pubblico di previsione l'intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 3.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 3.4 delle NBS;

L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



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