

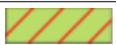
PUA_AT 7.2 – Loc. Empoli – Strada Statale 67

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2, 3.5 – Disciplina del territorio urbano



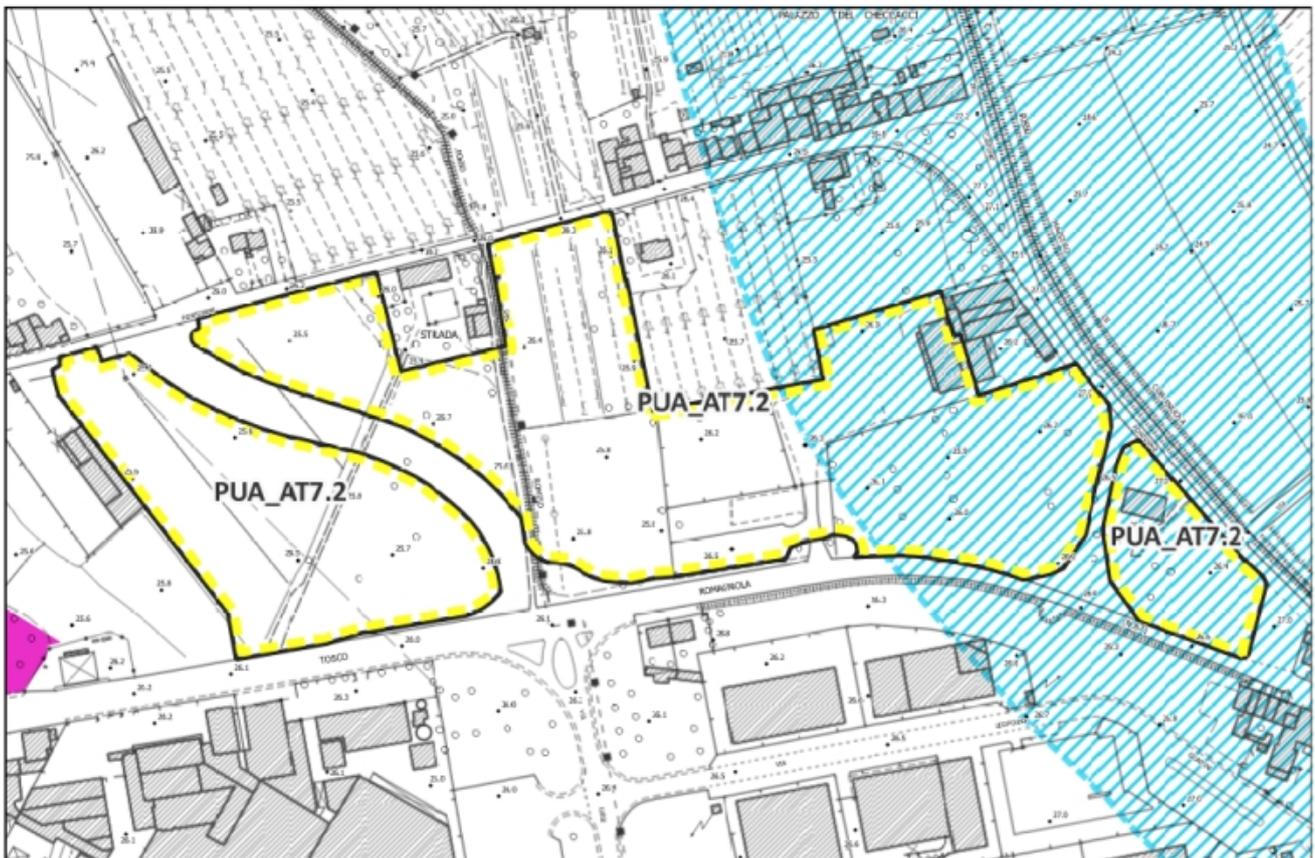
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	PP3 – parcheggio privato

	D4 – Ambito commerciale della grande distribuzione
	F2.2A – verde attrezzato di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:4.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:4.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento e ampliamento funzionale del complesso commerciale esistente con nuova pianificazione degli spazi pubblici per una più funzionale collocazione e realizzazione di un parco verde lungo Via Serravalle.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale all'ingrosso, commerciale al dettaglio e medie strutture di vendita, direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	70.413 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.038 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq per destinazione commerciale (<i>nuova edificazione</i>), 500 mq per direzionale-servizi (<i>riuso</i>)
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 12.600 mq minimo <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 11.900 mq minimo

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 12.600 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 11.900.

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione dovranno stabilire le modalità di trasferimento delle aree pubbliche finalizzate alla realizzazione dei parcheggi privati e la cessione degli attuali parcheggi privati ai fini dell'individuazione di parcheggi pubblici.

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e ripermimetrazione della aree a parcheggio pubblico e degli spazi a verde pubblico sia esistenti che di progetto, 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

I nuovi edifici derivanti dall'ampliamento funzionale del complesso commerciale esistente, potranno essere realizzati all'interno dell'area indicata nello schema grafico come "af".

È ammessa la demolizione del fabbricato posto nell'area indicata come PP2 nello schema grafico, e sua ricostruzione nell'area "af" con destinazione direzionale-servizi.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati 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.

Sugli edifici esistenti situati nella zona D4 individuata nello schema grafico, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria oltre ad ampliamenti funzionali del 10% della SE esistente per realizzazione di locali tecnici funzionali all'attività esistente; sono altresì ammesse le destinazioni previste dalla presente scheda norma.

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. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

I parcheggi pubblici e privati dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere dei parcheggi 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.

Le aree a verde attrezzato F2.2A e a parcheggio pubblico PP2 poste a ovest di Via Serravalle dovranno essere realizzate secondo un disegno organico che valorizzi la fruizione dell'area, la permeabilità del suolo e l'impiego

di soluzioni in linea con le “Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions” di cui al successivo paragrafo 7.

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

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 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l’impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana, come orti sociali e food forest, di cui al punto 1.10 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 commerciale esistente al fine di evitare l’eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell’area commerciale esistente 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.

Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area boscata ai sensi dell’art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Il nuovo parcheggio pubblico ricadente all’interno dell’area vincola per legge di cui all’art. 142, c.1, lett.c, D.Lgs. 42/2004, non dovrà compromettere il rapporto con il corso d’acqua, riducendo al minimo l’impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR. Le aree libere dell’area di sosta dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.