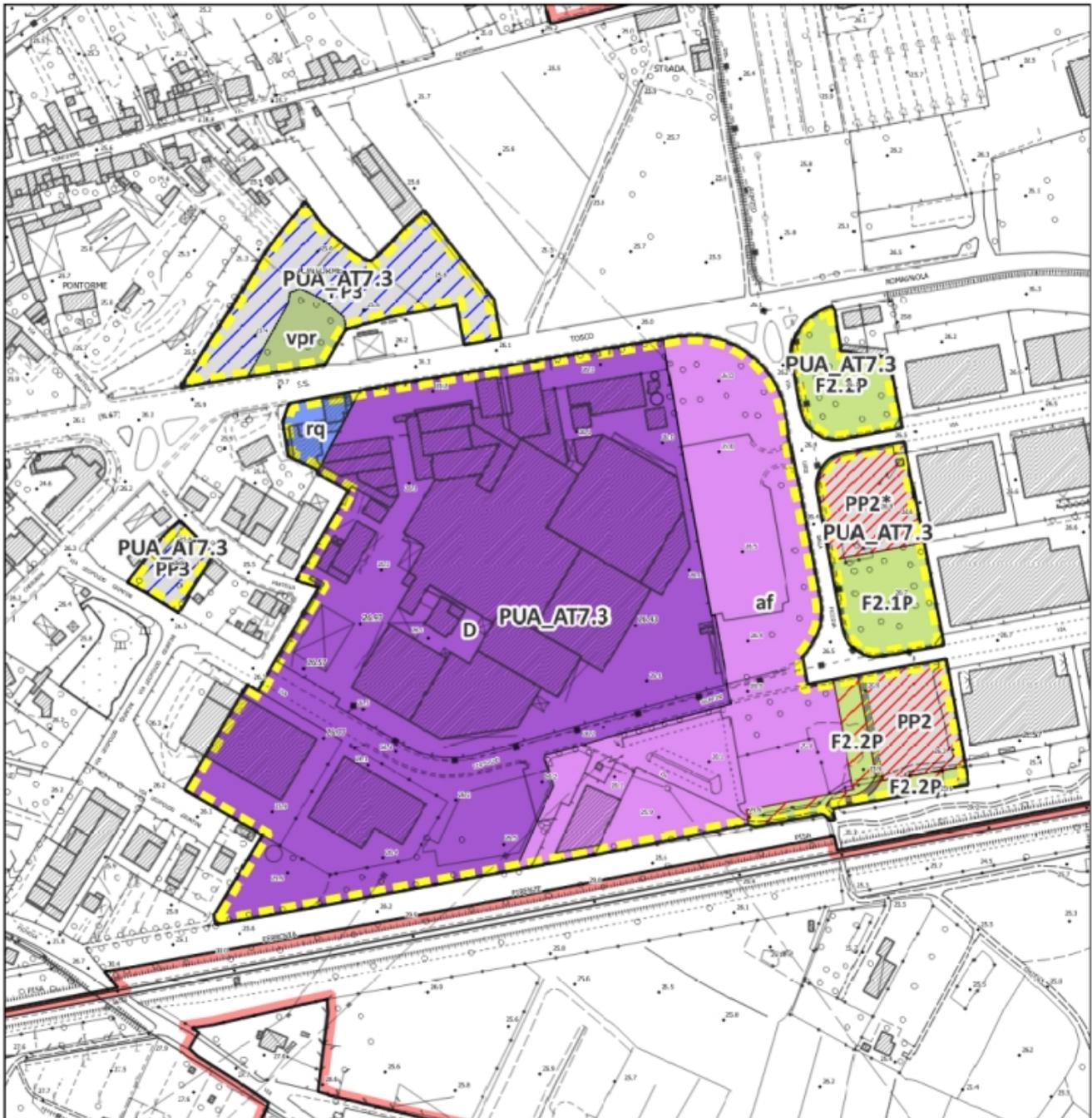


PUA_AT 7.3 – Loc. Empoli – Via della Piccola

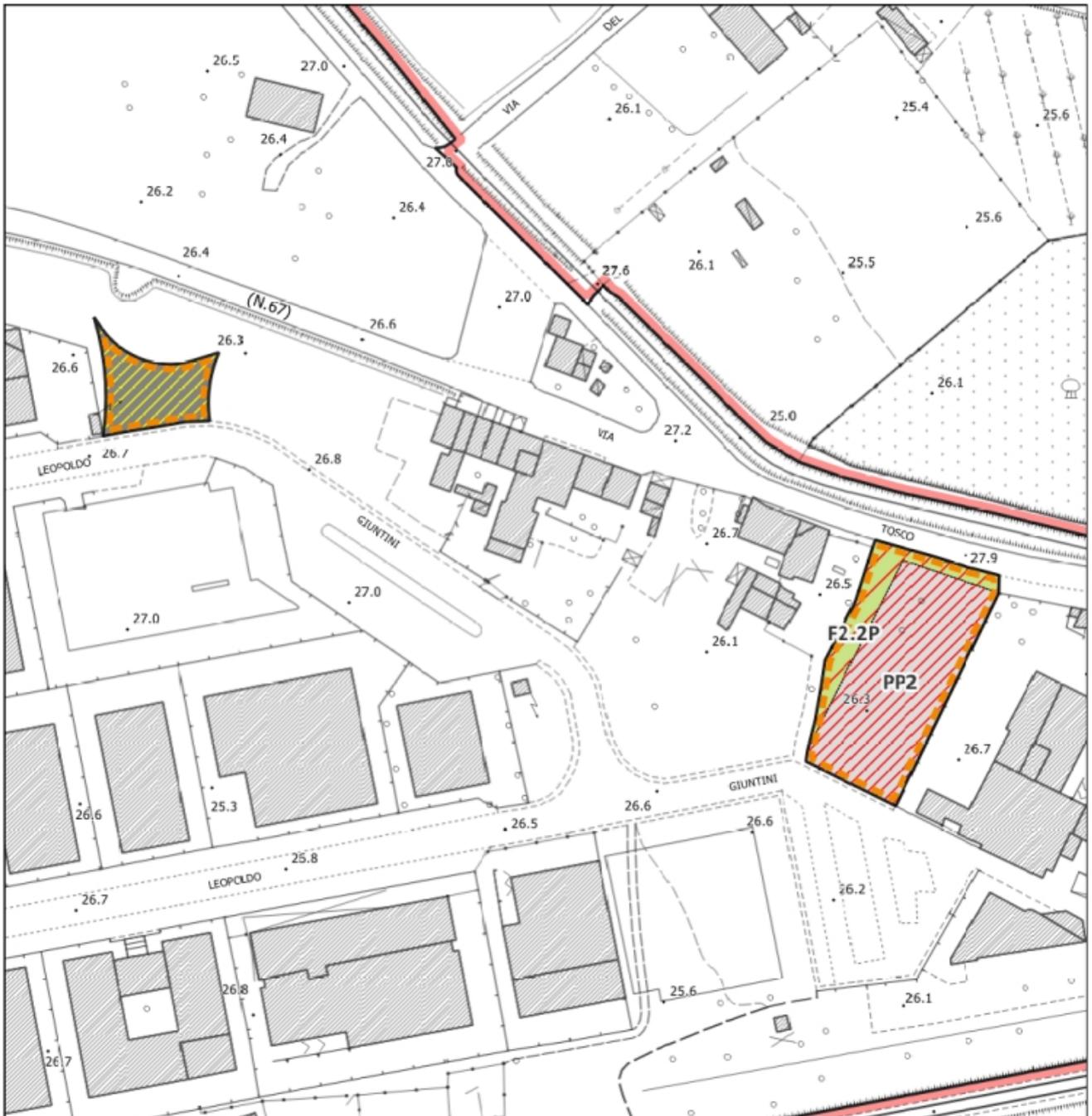
U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2, 3.5 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	D - Area produttiva specializzata
	F2.1P – verde primario esistente
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	Viabilità pubblica di progetto

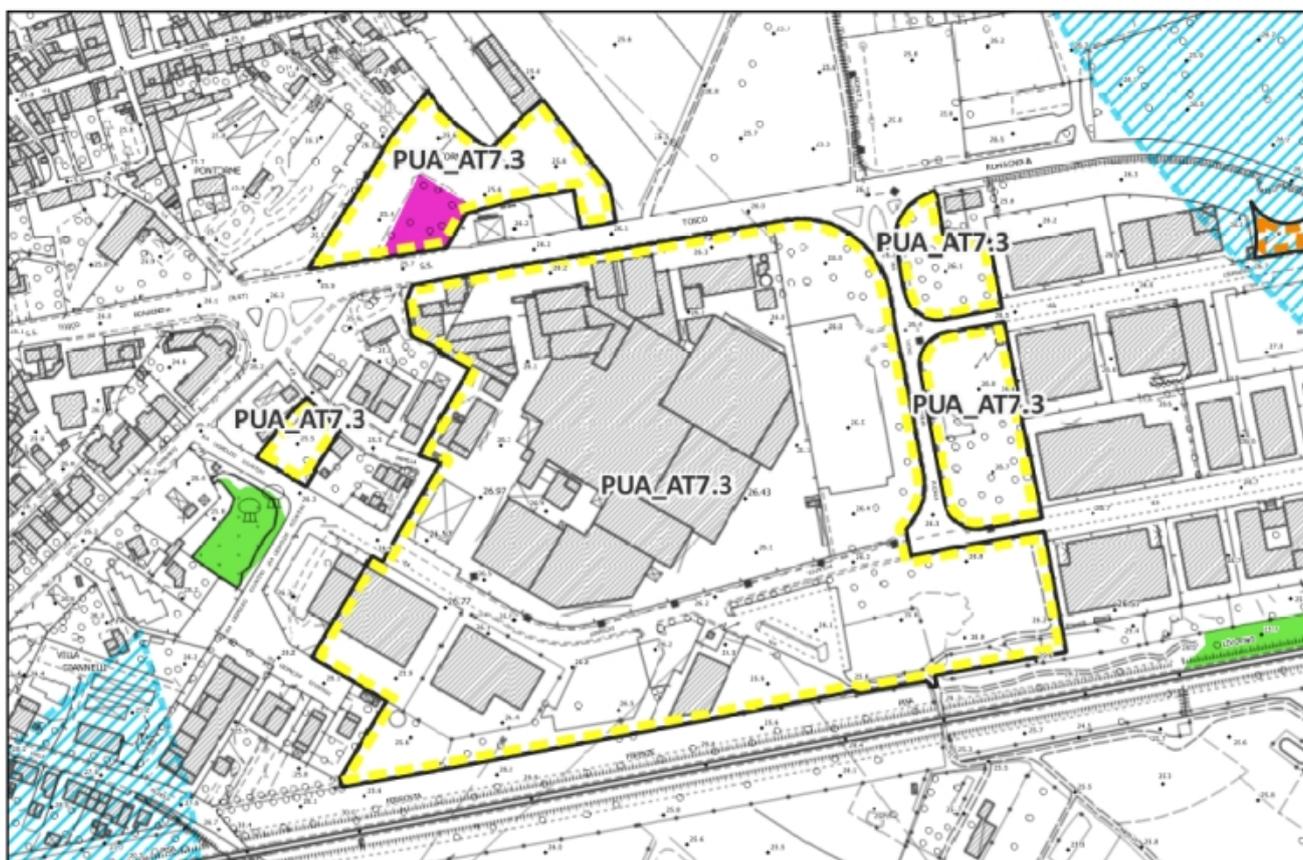
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	F2.2P – verde primario di progetto
	PP3 – parcheggio privato
	Area extracomparto



Inquadramento dell'area extracomparto – Scala 1:2.000



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



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento dell'attività produttiva specializzata situata nella piattaforma produttiva e per servizi di Pontorme. Congiuntamente all'ampliamento dell'attività, l'intervento prevede la ripianificazione delle aree pubbliche, con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, riammagliamenti della viabilità della zona produttiva e ampliamento del Parco di 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 produttivo-artigianale (F1.1, F1.2, F1.4, F5.1 di cui alla Tabella A delle NTA del PO), commerciale (di vicinato e all'ingrosso), direzionale – servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Parametri generali

Superficie Territoriale (ST):	139.883 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 12.274 mq minimo</i> <i>Verde primario di progetto (F2.2): 2.555 mq minimo</i> <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i>

Parametri area "D" individuata nello schema grafico

Per la Categoria funzionale industriale e manifatturiera F1.1 interna alla zona "D":

Superficie Fondiaria (SF):	78.665 mq (area D)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,90
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 0,05 mq/mq si SF</i> <i>Verde pubblico di progetto (F2.2): 0,05 mq/mq si SF</i>

Per la Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F5.1 interna alla zona "D":

Superficie Fondiaria (SF):	76.198 mq (area D)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,80
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 0,05 mq/mq si SF</i> <i>Verde pubblico di progetto (F2.2): 0,05 mq/mq si SF</i>

Parametri area "rq" individuata nello schema grafico

Superficie Fondiaria (SF):	1.413 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %

Parametri area "af" individuata nello schema grafico

Superficie Fondiaria (SF):	28.957 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	15.830 mq
Superficie Coperta (SC):	15.830 mq
Altezza del fronte (HF):	25,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %

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 12.274 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Raccordo viario tra la rotatoria della S.S. 67 con Via Leopoldo Giuntini; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo;
- Sistemazione e nuovo tracciato di Via Pratella, nonché sistemazione delle aree a verde primario (F2.2P) per una superficie minima di 2.555 mq; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione dovranno stabilire le modalità di alienazione delle aree pubbliche finalizzate all'ampliamento dell'area produttiva, la realizzazione dei parcheggi pubblici sulle aree pubbliche e l'alienazione di Via Leopoldo Giuntini per il tratto ricadente all'interno della Scheda Norma.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di attuazione delle opere pubbliche extracomparto situate nell'area produttiva di Pontorme.

L'attuazione dell'intervento è inoltre vincolato alla realizzazione dell'ampliamento del Parco di Serravalle identificato con la Scheda Norma OP7.3. La convenzione del Piano Attuativo dovrà stabilire le modalità di attuazione di tale opera pubblica, che è da intendersi a completo carico del soggetto attuatore, per le spese di esproprio delle aree, per le spese di progettazione, per le spese di realizzazione delle opere, nonché per le spese di trasferimento alla Pubblica Amministrazione.

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e ripermetrazione 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 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.

Nell'area a parcheggio pubblico indicata nello schema grafico come "PP2*" è ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano di altezza fino a 3 piani fuori terra.

Il parcheggio privato PP3 a nord della SS67 dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale perseguendo le "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" di cui al successivo paragrafo 7.

Dovranno essere mantenute le aree di verde pubblico esistenti indicate come F2.1P e tutelate le alberature esistenti sulle stesse, quali aree verdi funzionali al miglioramento della qualità ambientale della piattaforma produttiva.

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.

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.

6.1. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “D”

Nella zona indicata nello schema grafico come “D” sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione secondo i parametri indicati al paragrafo 4.

Sono consentite per motivate esigenze, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e della normativa di settore in materia di distanza tra edifici, e purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità:

- la costruzione sul confine, o a distanza inferiore di 5 m, con spazi pubblici comunali;
- nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell’art.140 della L.R. 65/2014, distanze tra pareti finestrate inferiori a 10 metri per nuovi corpi di fabbricato, in ampliamento all’impianto produttivo, il cui uso non preveda la presenza continuativa di persone (come esempio non esaustivo: vani tecnici, magazzini, cabine per impianti a rete). Tale deroga di distanza è ammessa solo tra edifici che presentino entrambi questa caratteristica.

All’interno degli edifici esistenti è ammessa l’attività di mostra museale legata ai prodotti dell’attività.

6.2. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “rq”

E’ ammesso il recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, a destinazione direzionale-servizi e commerciale.

6.3. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “af”

La *nuova edificazione* è ammessa all’interno dell’area indicata come “af” nello schema grafico con destinazioni d’uso produttivo-artigianale. E’ ammessa la demolizione e ricostruzione degli eventuali edifici esistenti nell’area.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti 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.

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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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 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.

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, Dl.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.