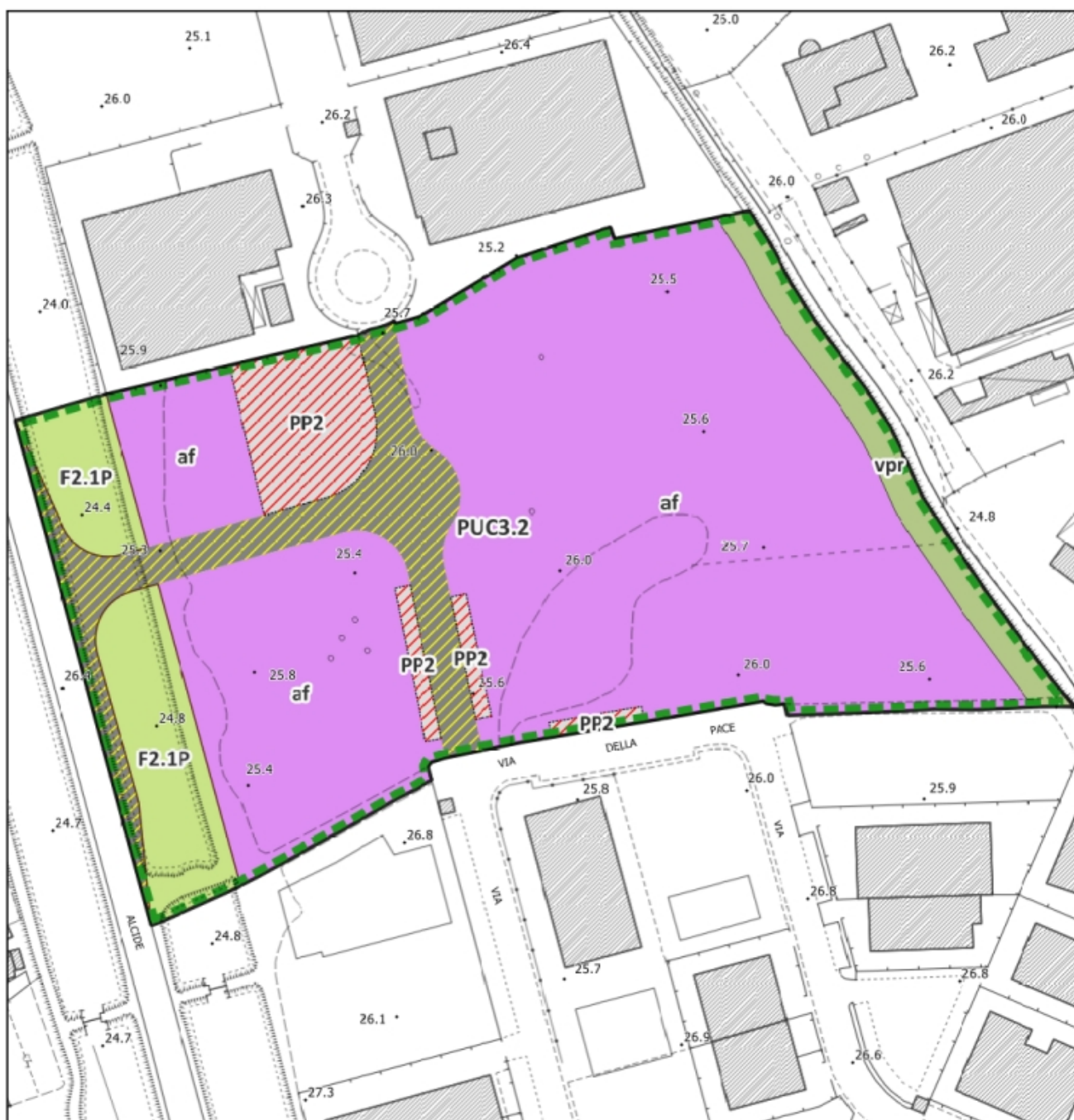


PUC 3.2 – Loc. Terrafino – Via Partigiani d’Italia – Via della Pace

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.15 – Disciplina del territorio urbano



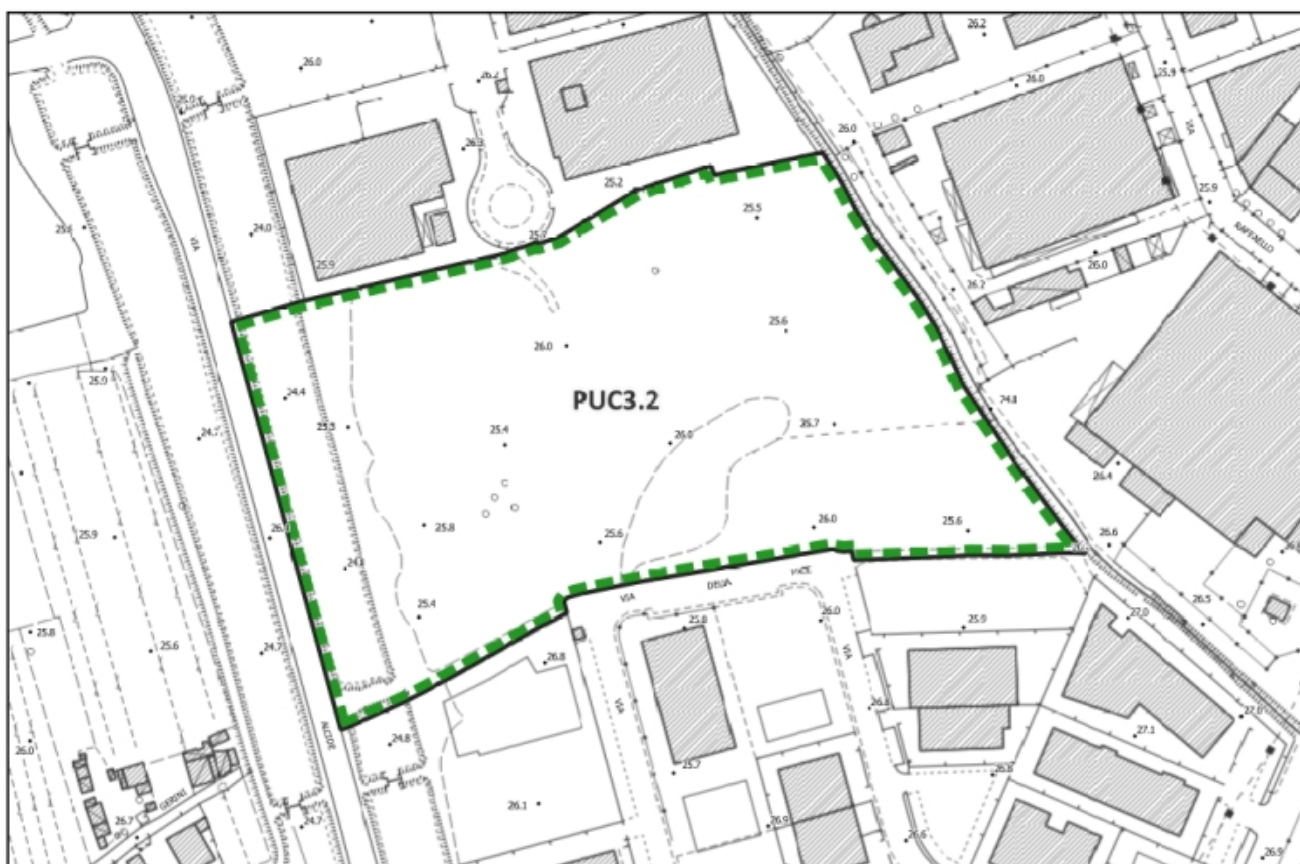
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.1P – verde primario esistente

	Verde privato (Vpr)
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva di Terrafino.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzione (PUC), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, con la relativa e contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della l.r. 65/2014 e dell'art. 51.1.2 delle NTA.

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), direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	42.051 mq
Superficie Fondiaria (SF):	31.443 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	13.300 mq (12.000 mq per produttivo-artigianale e logistica, 1.300 mq per direzionale-servizi)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	42.051 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di convenzione; <i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 2.500 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 2.500 mq
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Partigiani d'Italia e Via della Pace, di larghezza non inferiore a 8 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di progettazione del PUC.

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, mantenendo in ogni caso la funzionalità dell'opera idraulica esistente.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, 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.

Dovranno essere realizzate attrezzature direzionali e di servizio, secondo la quota parte di SE assegnata al paragrafo **4**, per attività finalizzate al miglioramento dell'offerta di servizi comuni della piattaforma produttiva di Terrafino.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto fluviale 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.

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, in particolar modo per la destinazione "logistica".

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC 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 PUC.

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 e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 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

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