



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014

Schede Norma oggetto di Variante

Modifica a seguito dell'accoglimento di Contributi tecnici e Osservazioni
[Stato sovrapposto]

Xxx: Parti eliminate
Xxx: Parti aggiunte

Dicembre 2023

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore e Vice Sindaco: **Fabio Barsottini**

Dirigente del Settore: **Ing. Alessandro Annunziati**

Settore IV – Gestione del Territorio

Pian. Valentina Acquasana

Arch. Martina Gracci

Geol. Monica Salvadori

Valutazione ambientale strategica: **Arch. Gabriele Banchetti**

Studi idraulici: **Ing. Simone Pozzolini**

H.S. Ingegneria srl

Studi geologici: **Geol. Gabriele Grandini**

Geo-Eco Progetti

Controdeduzioni: **Arch. Giovanni Parlanti**

Garante dell'informazione e della partecipazione: **Dott.ssa Romina Falaschi**



COMUNE DI EMPOLI

Settore IV Gestione del Territorio

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO 2023

ELENCO DELLE SCHEDE NORMA OGGETTO DI VARIANTE

Scheda n° 3.1	4
Scheda n° 3.7	9
Scheda n° 12.11	16
Scheda n° 12.13	25
Scheda n° 13.23	34
Scheda n° 14.3	43
Scheda n° 14.5	51

SCHEDA¹ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**Scheda n° 3.1**

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**
D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D (sottozona D2/R)**

1. DESCRIZIONE

L'area interessata compresa tra via di Pratignone, l'area ferroviario ed il Torrente Orme è occupata dal complesso industriale della ex Montevivo, non più utilizzato a fini produttivi, fonte di alto degrado ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 33.766

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira a rigenerare l'area degradata dell'ex stabilimento industriale riducendo il consumo di suolo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 33.766
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
– Viabilità		come da progetto di P.d.R.
– Parcheggio pubblico	Pp	2.718 mq
– Verde pubblico	Vp	6.000 mq
c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		2.990,00 mq
d) Superficie fondiaria	Sf	a-b-c

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni pubbliche di verde e parcheggi dovranno essere verificate con gli indici di cui al punto 8 in base alle categorie funzionali scelte, e qualora eccedenti le quantità indicate alla lettera b), la

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

differenza potrà essere realizzata insieme alle quantità di cui alla lettera b), oppure monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante. In particolare si dovrà salvaguardare i coni visivi esistenti;
- b) È prescritta la realizzazione di una fascia a verde attrezzato lungo l'Orme e lungo la ferrovia, che dovrà avere una profondità di m.15. La conformazione di tale fascia sarà definita dal piano attuativo;
- c) È prescritta una distanza minima di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, per costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980;
- d) L'intervento dovrà prevedere l'ampliamento della sede stradale di via di Pratignone e del sottopasso ferroviario;
- e) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco e il tempo libero;
- f) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- g) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- h) Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio di relazione secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle NTA del RU.
- i) La trasformazione è subordinata al rilascio dell'atto di conclusione del procedimento di bonifica del sito ed è condizionata al rispetto delle prescrizioni in esso contenute.
- j) La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del P.d.R. riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima, **ad esclusione della collocazione del verde pubblico, che è prescrittiva**². La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del P.d.R., anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8.
- k) L'ambito per attrezzature e servizi a scala territoriale, di cui alla lettera c del punto 5, **dovrà essere** destinato a studentato, **dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore** e **dovrà essere** oggetto della convenzione di cui al punto 11.³
- l) La viabilità di cui alla lettera b del punto 5 consiste nell'ampliamento dell'attuale via di Pratignone internamente al comparto, nella realizzazione degli accessi all'area di intervento e nell'ampliamento del sottopasso ferroviario. La configurazione degli accessi all'area sarà meglio definita in fase di attuazione, in base allo stato di avanzamento degli interventi pubblici sulla viabilità di via del Pratignone, esterni al comparto e previsti dal R.U., e in raccordo con questi. I sensi di marcia interni al comparto e le modalità di immissione su via di Pratignone dovranno essere concordate quindi con l'ufficio tecnico competente e tenere conto dello stato di avanzamento dell'opera pubblica prospiciente.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1 **delle N.T.A. del R.U.**⁴

² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

- Attrezzature e servizi a scala territoriale - ST (studentato)

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

a) Superficie edificabile massima totale di P.d.R.:	SE	12.795 mq
b) Indice di copertura	IC	0,55
c) Altezza massima	H max	18,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	6
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	5,00 m
g) 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 P.d.R.⁵**.

Nell'area è attivabile ciascuna delle destinazioni di cui al punto 7, da attuare con le seguenti limitazioni dimensionali, nel rispetto della SE massima di P.d.R. di cui alla lettera a) e di quanto definito al punto 5:

- Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Superficie edificabile massima	SE	6.795,00mq
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,40 mq/mq SE
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Vp	0,40 mq/mq SE

- **Attrezzature e servizi a scala territoriale (ST)** **SE** 6.000,00 mq

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 P.d.R.⁶** 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.

⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

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 P.d.R.⁷ dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Il PUA oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U., non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

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.⁸

10. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico convenzionato-Piano di Recupero ai sensi degli artt. 107 e 119 della l.r. 65/2014, che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro del P.d.R. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

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

Per l'ambito destinato ad attrezzature e servizi a scala territoriale, il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU. Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 33.766

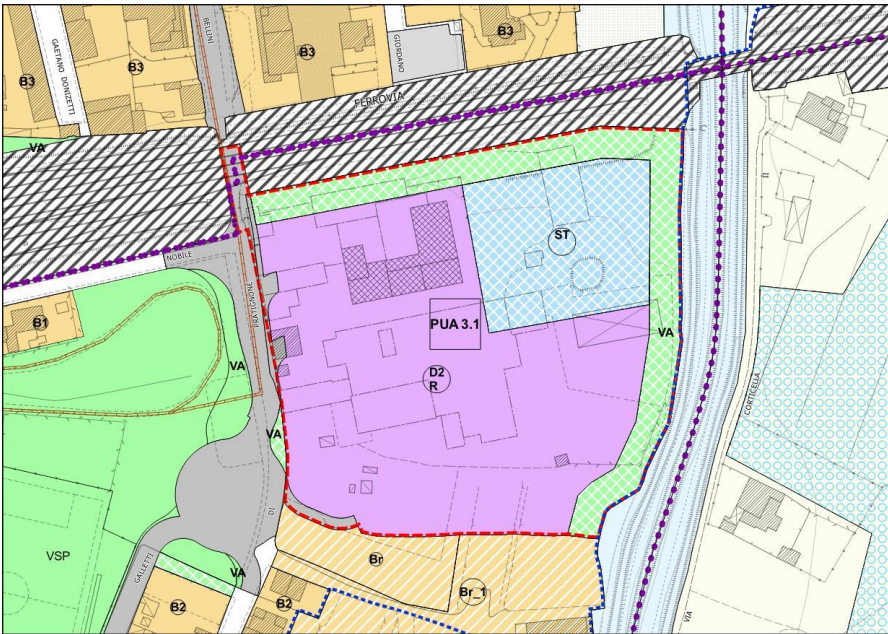
⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁸ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

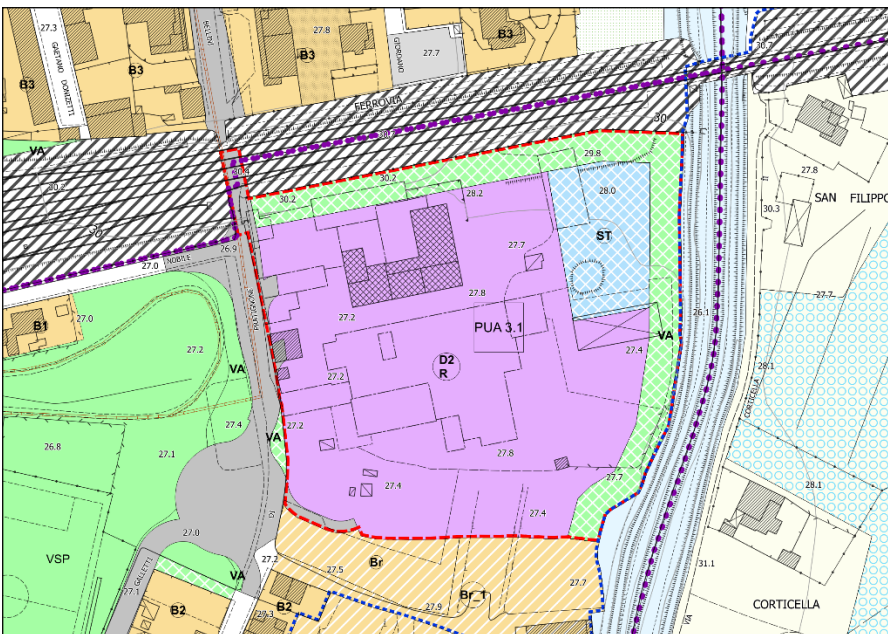
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000

Stato adottato



Stato in approvazione⁹



⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

SCHEDA¹⁰ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**Scheda n° 3.7****Piano Strutturale** **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”****D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, compresa tra via Pacinotti, via Bartoloni e via G. Vico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali, produttivi e commerciali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5187

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico sia funzionale.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 5187
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
– Parcheggio pubblico	Pp	mq 690
– Verde pubblico	Vp	mq 160
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni pubbliche di verde e parcheggi dovranno essere verificate con gli indici di cui al punto 8 in base alle categorie funzionali scelte, e qualora eccedenti le quantità indicate alla lettera b), la differenza potrà essere realizzata insieme alle quantità di cui alla lettera b), oppure monetizzata. Il soggetto

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

attuatore provvederà in questo secondo caso al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo;¹¹
- b) E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale nel verde pubblico e/o un percorso privato ad uso pubblico, che congiunga Via G.B. Vico con Via A. Pacinotti, la cui manutenzione rimane a carico del soggetto attuatore in entrambi i casi;
- c) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- e) La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7 e ai parametri di cui al punto 8;
- f) Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U.;
- g) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per ognuna delle destinazioni ammesse dal punto 7.

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Destinazione artigianale di cui alle funzioni F.1.2, F.1.4, limitatamente alle attività integrabili con il tessuto residenziale;
- Destinazione commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla funzione F.2.1;
- Destinazione direzionale/terziario di cui alle funzioni F.4.4, F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9;

	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> <p>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</p>

¹¹ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

	Funzione	Usi compatibili
		<p>b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio</p> <p>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.</p>

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi.</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</p>

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	<p>Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali.</p> <p>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni</p>

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

a) Superficie edificabile massima totale di PUC:	SE	3200 mq
b) Indice di copertura	IC	0,60
c) Altezza massima	H max	9,00 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
g) 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 PUC.

Nell'area è attivabile ciascuna delle categorie funzionali di cui al punto 7, da attuare con le seguenti limitazioni dimensionali, nel rispetto della SE massima di PUC di cui alla lettera a) e di quanto definito al punto 5:

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F. 1.2

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Pp	0,05 mq/mq St
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Vp	0,05 mq/mq St

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F. 1.4

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Pp	0,05 mq/mq St
c) Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale di funzione	Vp	0,05 mq/mq St

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,75
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

Categoria funzionale Terziario evolutivo e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – servi alla persona e alle imprese F.4.5

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,90
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato – servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8 e F.4.9

a) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65
b) Dotazione parcheggio pubblico/mq Sup. edificabile di funzione	Pp	0,80 mq/mq SE

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 PUC 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.

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 PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Dovrà inoltre essere garantito il rispetto della normativa sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (legge quadro n. 36/2001 e successive), di cui agli artt. 9.6 e 41 delle N.T.A. del R.U., per quanto riguarda l'area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

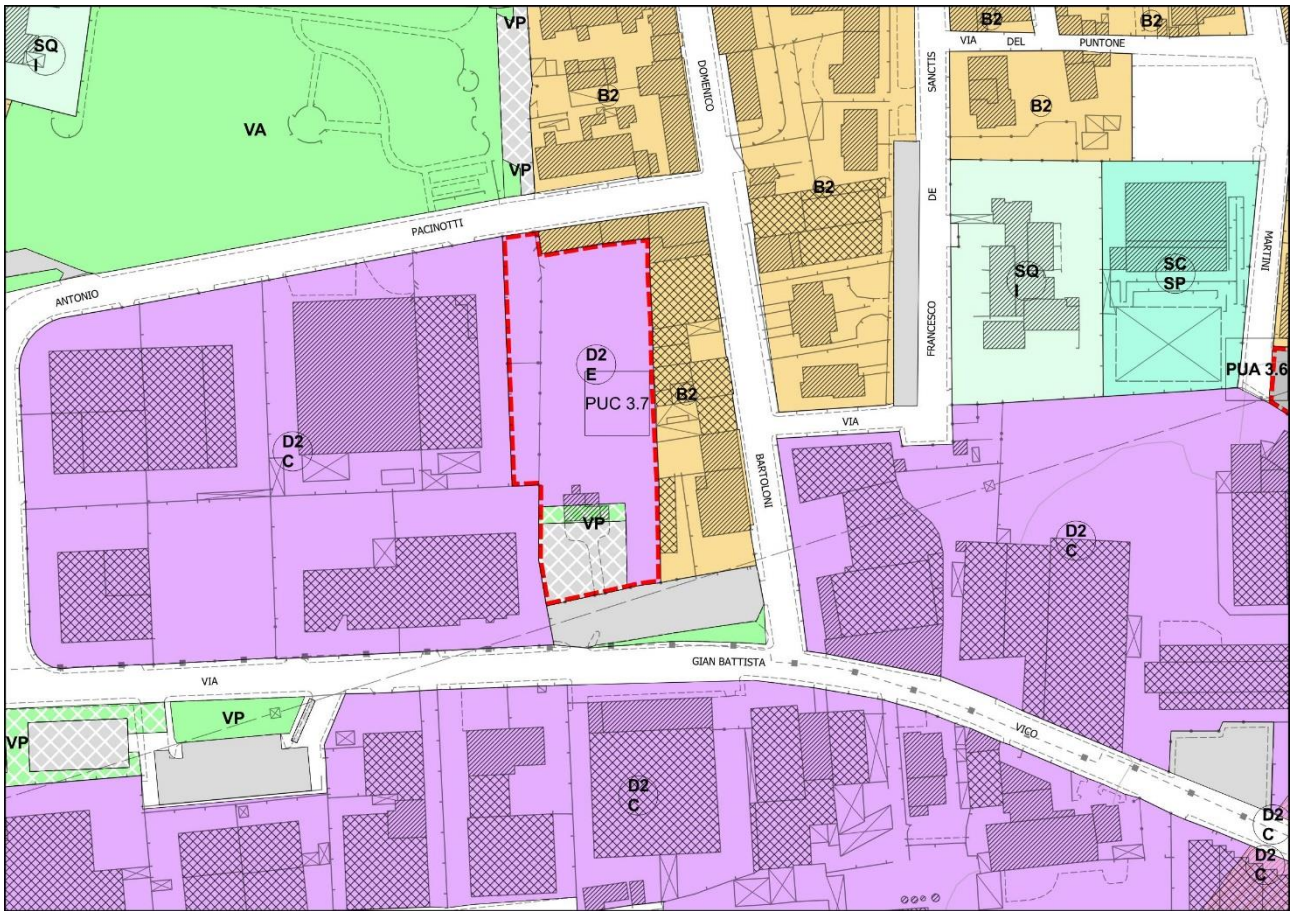
Il PUC deve comprendere la contestuale realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 5187

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000



SCHEDA¹² NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**Scheda n° 12.11**

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”**
D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D - sottozone D1/S e D2/S**

1. DESCRIZIONE

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.

Attualmente nell'area sono presenti attività industriali-artigianali e commerciali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 47.786

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Riqualficare l'area migliorando la qualità urbana con l'introduzione di una quota di funzioni compatibili, con l'ambito.

Il comparto è suddiviso in tre unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	47.786 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 543
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 6.000

Le dotazioni di parcheggio pubblico dovranno essere dimensionate anche in base alle funzioni che si intenderanno insediare, nelle quantità stabilite al successivo punto 7.

Fermo restando il soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggi pubblici previste dalla presente Scheda

¹² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

norma, le quantità residue verificate mediante l'applicazione dei parametri di cui punto 7, dovranno essere monetizzate con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria

Sf

a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo.¹³

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione tramite un unico progetto unitario esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI) che preveda:

- la progettazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via del Castelluccio, Via lucchese e lungo il confine Sud del comparto, per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine come localizzate dalla presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la riqualificazione e la riorganizzazione dell'area destinata a Parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzata dalla presente Scheda norma, arredata con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC e la sua successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la progettazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Contestualmente al Progetto unitario per ciascuna delle 3 UMI (da presentarsi anche in maniera distinta), per le parti esclusivamente ricadenti nelle stesse, si dovrà prevedere:

- la realizzazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, come previste dal Progetto unitario e ricadenti nell'UMI, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti come previste dal Progetto unitario e funzionali all'UMI.
- la sistemazione delle Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, l'apposizione della condizione che per almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie, sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.

Nella progettazione degli interventi edilizi 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;
- 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.

¹³ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, eccedente quella di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

La Scheda norma definisce le Unità minime d'intervento in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

Per ciascuna UMI sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1 (UMI 2 e 3)	Sul	7.616 mq
b) In alternativa totale o parziale alla funzione commerciale, Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6 (UMI 2 e 3)	Sul	7.000 mq

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

SE superficie¹⁵ edificabile

Sv superficie di vendita

¹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

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 PUC.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

UMI 1 Ambito D1/S - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Indice di copertura	IC	0,50
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Indice di copertura	IC	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.4

- Industriale ed artigianale

a) Indice di copertura	IC	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Indice di copertura	IC	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq SE
e) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Indice di copertura	IC	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq SE

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Depositi e Commercio all'ingrosso F.5.1**- Commerciale all'ingrosso e depositi**

a) Indice di copertura	IC	0,15
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,20 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE**- Industriale ed artigianale**

	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.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
--	-----------------	------------------------

F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</p>
-------	--	---

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio.

		<p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <p>a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio</p>
--	--	--

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

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 PUC 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 dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

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 PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

11. MODALITA' ATTUATIVE

Il comparto è suddiviso in 3 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

Gli interventi di trasformazione di ciascuna UMI sono soggetti alla preventiva approvazione di un unico Progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 121 della legge regionale n. 65/2014, esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI).

Contestualmente, sarà ammessa l'approvazione del progetto per l'attuazione degli interventi anche di una sola UMI nonché delle relative opere di urbanizzazione e di raccordo ricadenti nell'UMI stessa e della relativa convenzione tra soggetti attuatori e Comune.

Nel caso di successiva presentazione di progetti per l'attuazione degli interventi delle altre UMI, conformi al Progetto unitario approvato, si procederà esclusivamente all'approvazione del progetto dell'UMI e della relativa

convenzione.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nelle more di approvazione del Progetto unitario convenzionato, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

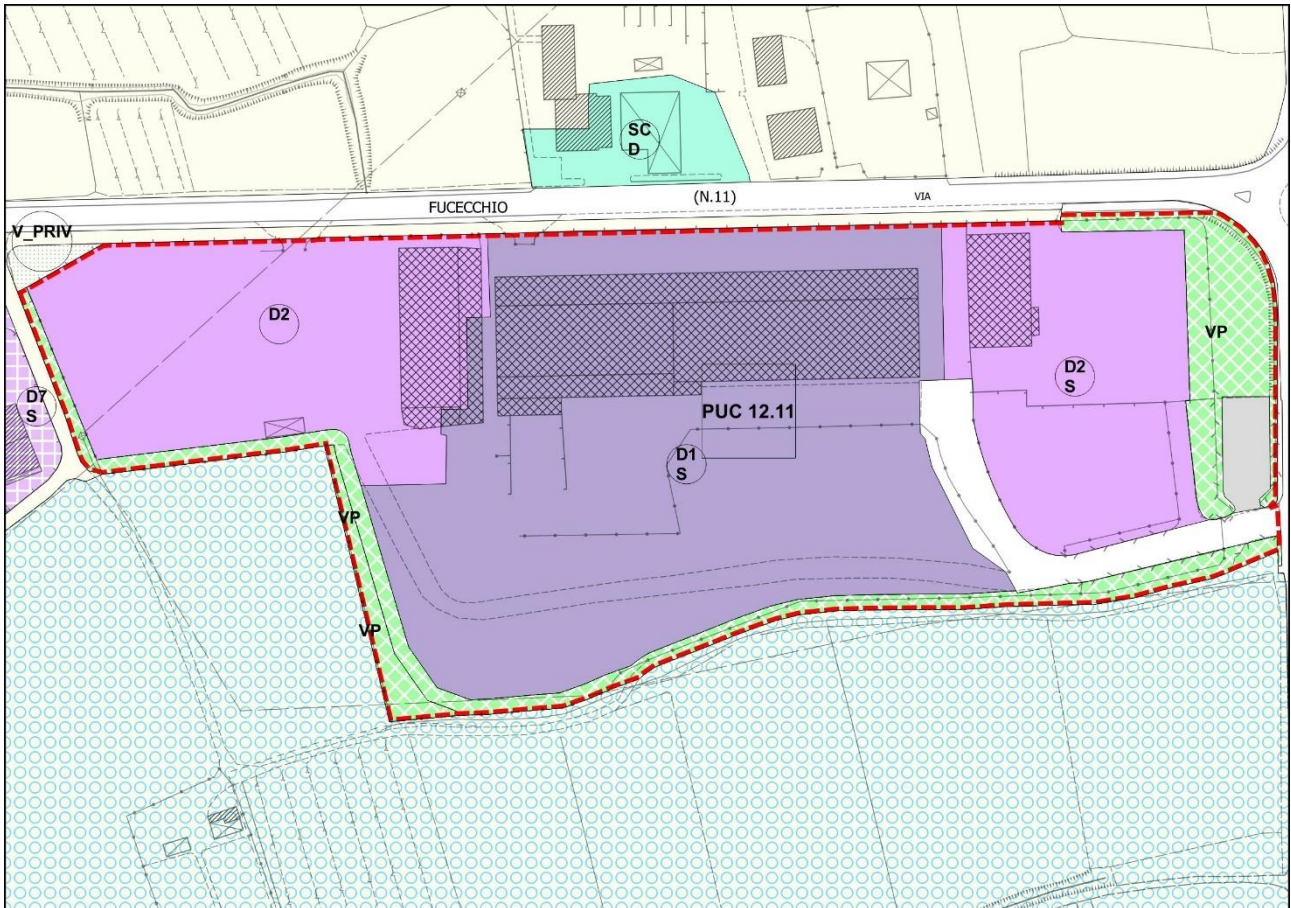
Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La Scheda norma definisce i perimetri di 3 Unità minime d'intervento la cui attuazione potrà avvenire con le modalità di cui al precedente punto 11.

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000



SCHEDA¹⁶ 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 empolesse, 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

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

- deve essere garantita la continuità dei corridoi ecologici preesistenti,
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o “infrastrutturazioni ecologiche”, mantenendo l’area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell’equilibrio ambientale.
- 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,¹⁸** 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 **7.8¹⁹**;
- 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, purchè²⁰** 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;²¹**
- **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.²²**

¹⁸ Modificato a seguito dell’accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana

¹⁹ Modificato a seguito dell’accoglimento dell’Osservazione n. 1

²⁰ Modificato a seguito dell’accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana

²¹ Modificato a seguito dell’accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana

²² Modificato a seguito dell’accoglimento dell’Osservazione n. 1

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.

Il PUA oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U. e limitatamente all'uso produttivo di deposito e stoccaggio, non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

Nel caso di attuazione dell'intervento con funzione produttiva diversa da deposito e stoccaggio, conforme alle funzioni ammesse dalla presente scheda norma, considerato che le valutazioni ambientali sono state effettuate prevedendo l'uso a deposito e stoccaggio, nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS (Verifica di assoggettabilità a VAS - articolo 22 della l.r. 10/2010) che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella VAS, anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

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.²³

²³ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

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.

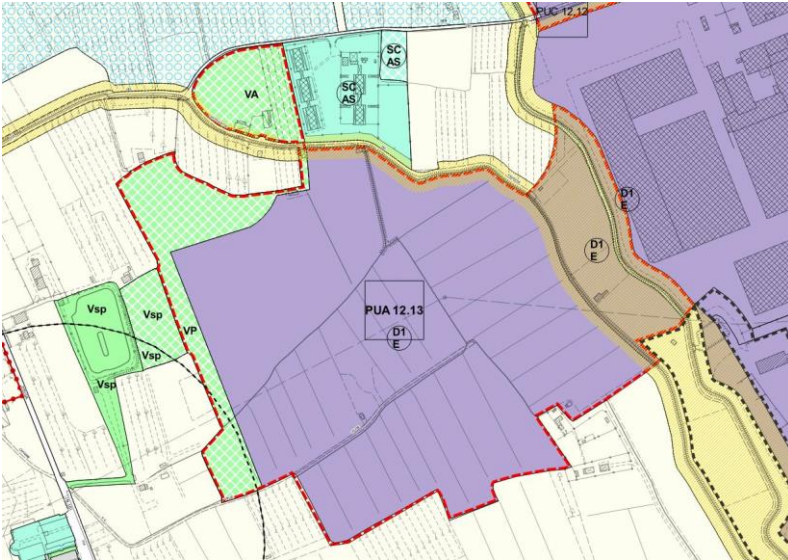
12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 176.083 mq

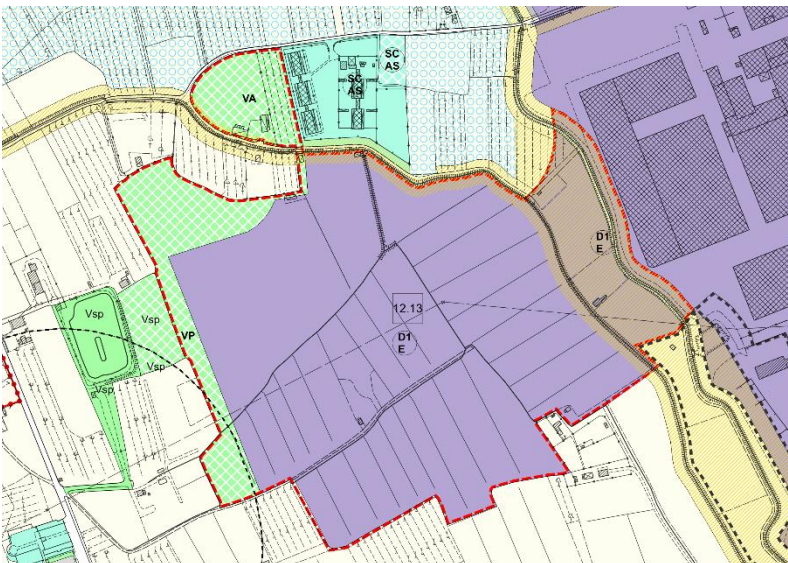
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:4000

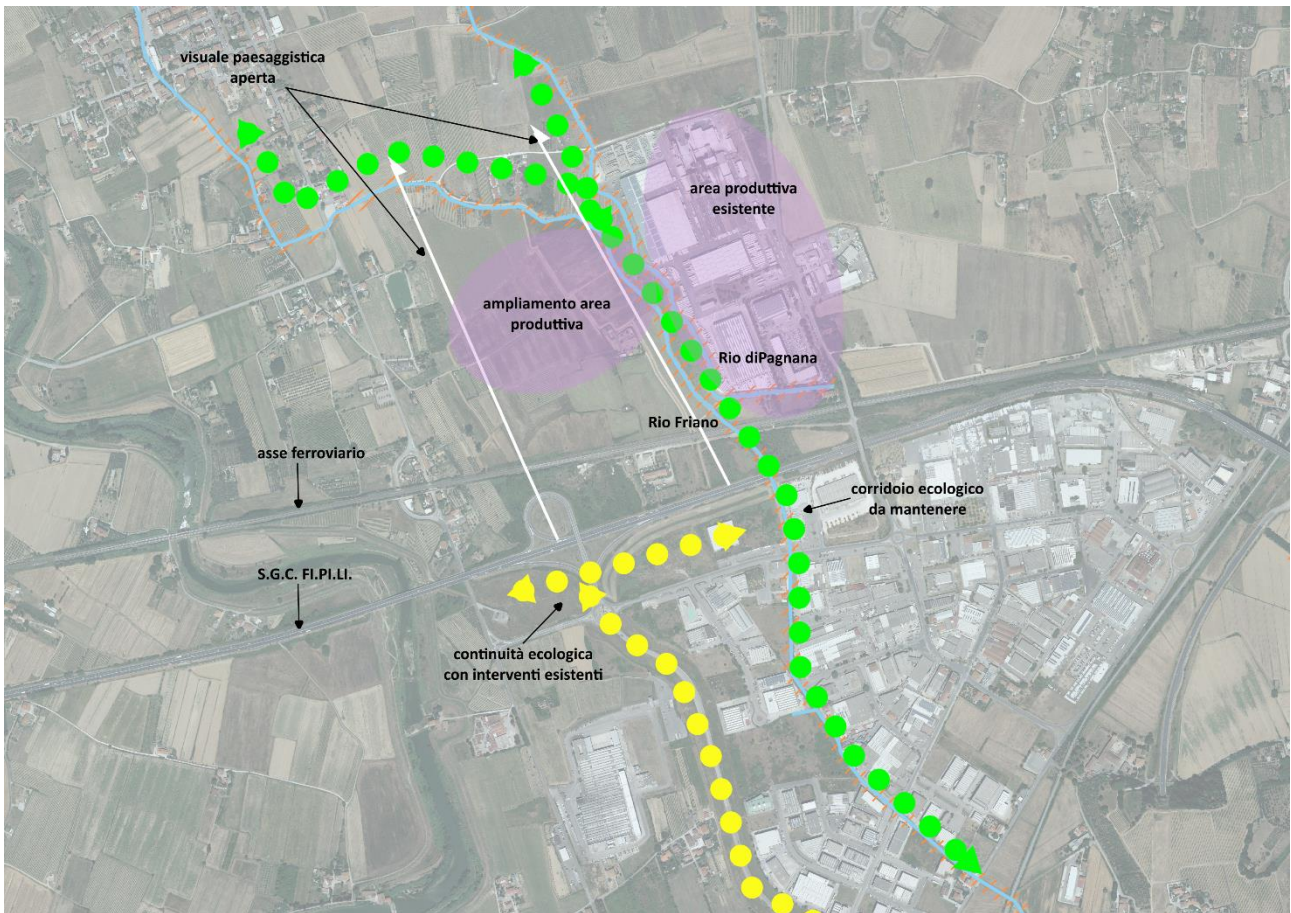
Stato adottato



Stato in approvazione²⁴

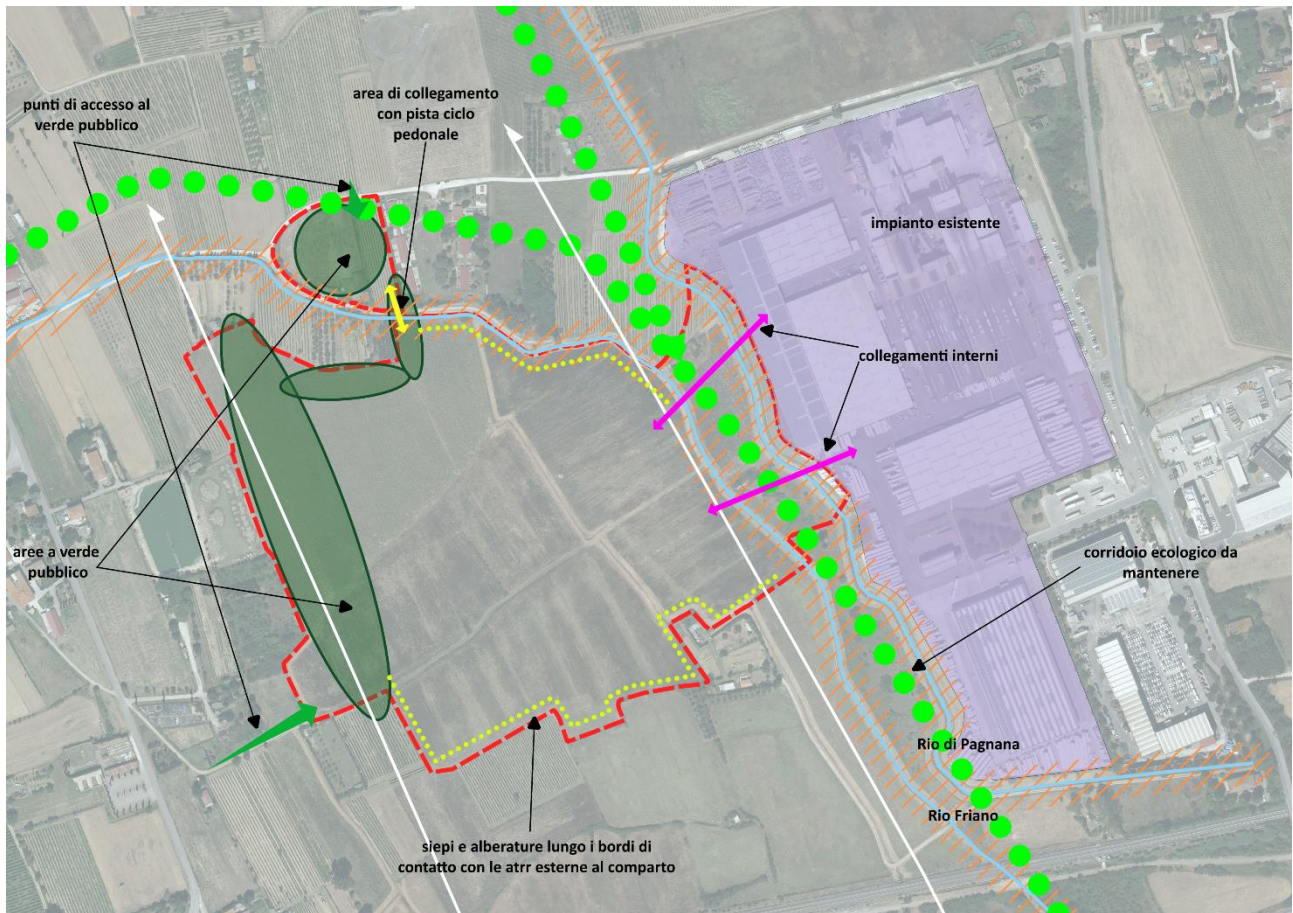


²⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 10



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'intervento²⁵

²⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana



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'intervento²⁶

²⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.1 di Regione Toscana

SCHEDA²⁷ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

Scheda n° 13.2²⁸

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 13 “La Collina”

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, di forma irregolare, è compresa tra Via di Pianezzoli e Via delle Ville di Cerbaiola nelle zone limitrofe all'esistente impianto sportivo in località Monteboro ed è finalizzata al potenziamento e ampliamento dell'attività.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Potenziamento e ampliamento dell'impianto sportivo esistente

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Superficie della scheda norma 13.2 mq 220.376 c.a. di cui 159.093 mq del sub ambito **S1**, oggetto di intervento urbanistico.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

L'ampliamento funzionale dell'impianto esistente (sub ambito S1) rientra all'interno di un più ampio progetto di valorizzazione delle aree boscate e del corridoio ecologico esistenti interni all'area, di cui alla presente scheda norma, ed è finalizzato all'unitarietà ed organicità degli interventi.

La previsione risponde all'obiettivo dell'amministrazione di potenziare i servizi sportivi comunali e di aggregazione sociale.

La presente scheda norma è così caratterizzata:

- Sub ambito **S1** con destinazione attrezzature e servizi – Verde sportivo (Vsp) finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attività;
- Le restanti aree in ambito del territorio aperto - Aree agricole di interesse primario (E2) direttamente collegate funzionalmente al punto precedente, secondo una visione complessiva di questa porzione di territorio. Tali aree sono interessate dal vincolo paesaggistico – aree boscate di cui al D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

La scheda norma definisce inoltre la suddivisione dell'intera area in 10 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi.

²⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

²⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) Superficie totale dell'ambito generale | 220.376 mq c.a. |
| b) Aree boscate - D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g
(Territori coperti da foreste e da boschi) | come da cartografia di PIT |
| c) Superficie territoriale del sub ambito S1 - aree a verde sportivo | St 159.093 mq c.a. (a-b) |

L'esatta determinazione della superficie territoriale del sub ambito S1 di cui alla lettera c, che coincide con il verde sportivo oggetto di intervento, deve essere precisata con il rilievo dell'area oggetto della presente scheda norma, escludendo le aree boscate soggette a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g., le quali aree vincolate rimangono **escluse** dagli interventi di ampliamento dell'impianto e quindi dal sub ambito stesso.

Di conseguenza, le perimetrazioni e l'area del sub ambito, indicate nella tavola del RU e negli estratti sotto riportati, sono indicative.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI SUB AMBITO S1 (invarianti di progetto)

Disposizioni generali²⁹

- Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi, da cui sono esclusi i campi da gioco.
- Gli interventi dovranno mantenere i varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal scopo dovranno inoltre essere impiegate apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area sportiva.
- Gli spazi aperti devono essere arredati con alberature scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del RU, e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- Le aree destinate a parcheggi devono essere opportunamente ombreggiate e arredate, ove possibile, con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
- Devono essere progettate le opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali all'intervento.
- Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU e, se e in quanto necessarie, le quantità di sosta relazione di cui all'art. 16 comma 1 lett. c) delle NTA del RU.

Ulteriori disposizioni specifiche³⁰

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantito:

- Altezze degli edifici in linea con quelli già esistenti nell'attuale area sportiva che non possono superare l'altezza massima di cui al punto 8;
- Applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto dei fabbricati esistenti. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree a contatto con le aree agricole;
- Utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto e per garantire l'integrazione con le specificità del paesaggio, specie per la visione dall'alto;
- **Le coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere preferibilmente verdi;**³¹
- Utilizzo di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne e piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato;

²⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

³⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

³¹ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

- Collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con **l'esistente;** **i nuclei edificati presenti nell'area al fine di realizzare un disegno organico con gli stessi e di integrare i fabbricati esistenti nella nuova progettazione;**³²
- Che gli interventi di trasformazione non incidano le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visivi, verso le aree circostanti e il territorio aperto;
- Che gli interventi di trasformazione sulle aree ricadenti in *aree a protezione paesaggistica e/o ambientale* di cui all'art. 96 delle NTA del RU siano compatibili con le prescrizioni dell'articolo stesso e degli artt. 7 (tutela del territorio aperto) e 12 del PTCP (aree a protezione storico-ambientale);
- Che le aree a parcheggio siano realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

6.1 ELEMENTI PRESCRITTIVI AMBITO GENERALE (invarianti di progetto)

Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il bosco, tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g, in modo univoco e coerente con gli altri interventi, promuovendo azioni volte a mantenere e riqualificare le direttrici di connettività ecologica e garantendo allo stesso tempo il presidio sul territorio.

Gli eventuali interventi sulle aree boscate dovranno rispondere alla normativa di settore delle aree boscate, rappresentata dalla L.R. 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/R/03.³³

La pianificazione dovrà inoltre valorizzare e preservare il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Stella, individuato come *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno all'area oggetto della presente scheda norma. In questa area:

- deve essere garantita la continuità del corridoio ecologico preesistente,
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.

7. DESTINAZIONI AMMESSE SUB AMBITO S1

Attrezzature e servizi: verde sportivo privato.

Nelle aree destinate a verde sportivo sono ammesse strutture manufatti ed edifici comunque denominati funzionali all'impianto e alle attività correlate, quali anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, foresterie, spazi per il ristoro del pubblico a servizio dell'attività, strutture per lo spettacolo sportivo quali tribune.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI SUB AMBITO S1

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali:

a) Superficie edificabile massima	SE	2.950,00 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max	10,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

³² Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

³³ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 2 di Regione Toscana

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.

Limiti di Superficie edificabile, in aggiunta alla SE già edificata legittimamente, ammessa per ciascuna UMI:

UMI 0 – Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	200 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max	10,50 mq

Tale SE può essere impiegata sia per l'ampliamento dei manufatti esistenti sia per la realizzazione di nuovi manufatti, o per una combinazione delle due opzioni.

UMI 1 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	100 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi	H max	4,50 m

UMI 2, 3, 7, 10 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

Superficie edificabile massima	SE	0 mq
--------------------------------	-----------	------

Queste UMI sono destinate al reperimento delle quantità di parcheggi privati e di relazione di cui agli artt. 15 e 16 delle NTA del RU, a servizio di tutto il sub ambito S1 e alla realizzazione esclusiva di impianti per la pratica sportiva

UMI 4 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	550 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max	10,50 mq

UMI 5 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	400 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi	H max	10,50 mq

UMI 6 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	500 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi	H max	6,00 mq

UMI 8 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	1.200 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi ³⁴	H max	6,00 mq

Per **gli edifici esistenti presenti all'interno delle** l'edificio esistente all'interno dell'UMI8³⁵ sono consentiti interventi fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'SE esistente.

UMI 9- Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

Superficie edificabile massima	SE	0 mq
--------------------------------	-----------	------

Per **gli edifici esistenti** l'edificio esistente all'interno dell'UMI9 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia **conservativa ricostruttiva**³⁶.

Ferma restando la SE massima, possono essere realizzati nelle aree a verde sportivo anche manufatti di varia natura costituenti solo Superficie Coperta, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma.

Ferma restando la SE massima, sono consentite variazioni (in aumento o in diminuzione) della Superficie Edificabile (SE) delle singole UMI nel limite massimo del 10% della SE ammessa per ciascuna UMI, nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni previsti dalla presente scheda norma.

All'interno di ogni UMI, deve essere garantito che una percentuale di superficie a verde sportivo non inferiore al 25% venga mantenuto come superficie permeabile, definita dall'art. 25 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Gli usi commerciali interni al sub ambito comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U.

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

Gli interventi oggetto della presente scheda norma dovranno essere sottoposti 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.

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". In fase di titolo abilitativo si dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Per il sub ambito S1 si dovrà:

- Incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non oggetto di demolizione;
- Prevedere l'Inserimento di impianti per approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, compatibili con il contesto paesaggistico;

³⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

³⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 6

- Impiegare sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e che garantiscano il minore inquinamento luminoso;
- Impiegare dispositivi e tecnologie di regolazione degli impianti e gestione smart per l'adattamento alle variazioni climatiche e alle diverse attività;
- Dimostrare il rispetto delle prescrizioni derivanti da tutele di R.U. e vincoli sovraordinati ricadenti dentro il comparto, quali: *Aree di alto rischio/potenzialità archeologica e aree di attenzione* di cui agli artt. 95ter e seguenti delle N.T.A. del R.U., *Vincolo cimiteriale* di cui al R.D. 1265/1934 e all'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., *Vincolo idrogeologico e forestale* di cui al R.D. 3267/1923 e *Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile* di cui al D.Lgs. 152/2006 – parte III art. 94³⁷.

11. MODALITA' ATTUATIVE SUB AMBITO S1

La presente scheda norma individua 10 unità minime di intervento per consentire di suddividere la realizzazione degli interventi ammessi.

Considerato che il progetto finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attrezzatura sportiva esistente, di interesse pubblico, si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di trasformazione del Sub ambito S1 (di ciascuna umi) si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU, di cui al punto 11.1.

Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto esistente.

La richiesta dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati, per umi, dovrà essere accompagnata dalle opportune verifiche urbanistico-edilizie dell'intero sub-ambito S1, atte a controllare il rispetto dei parametri di cui al precedente punto 8. In particolare, la fine lavori dei titoli abilitativi per la realizzazione dei parcheggi privati e di relazione, previsti nelle UMI 1, 2, 3, 7, 10³⁸ per tutto il sub ambito, è propedeutica al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi nelle altre UMI.

11.1 MODALITA' ATTUATIVE AMBITO GENERALE

Sulle aree esterne al sub-ambito S1 rimane valido quanto previsto dalle NTA di RU per la tipologia di zona individuata nelle tavole dell'*Uso del Suolo e modalità di intervento* del RU, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU.

Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati. Nello specifico sotto il profilo culturale paesaggistico ed ambientale dovrà prevedere:

- piano di manutenzione delle aree boscate con il ripristino, ove necessario, della sentieristica interna alle aree per incentivare la loro fruibilità, con le modalità e nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. Deve essere garantito l'uso pubblico delle aree boscate.
- eventi, iniziative e ogni altra occasione di apertura dell'impianto sportivo all'intera comunità.

Nelle more della redazione e della stipula di suddetta convenzione sono comunque ammessi interventi finalizzati alla cura e alla manutenzione ordinaria delle aree boscate, delle viabilità e delle recinzioni esistenti, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati. Sono inoltre permesse eventuali opere necessarie per la difesa del suolo³⁹.

³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

³⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

³⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

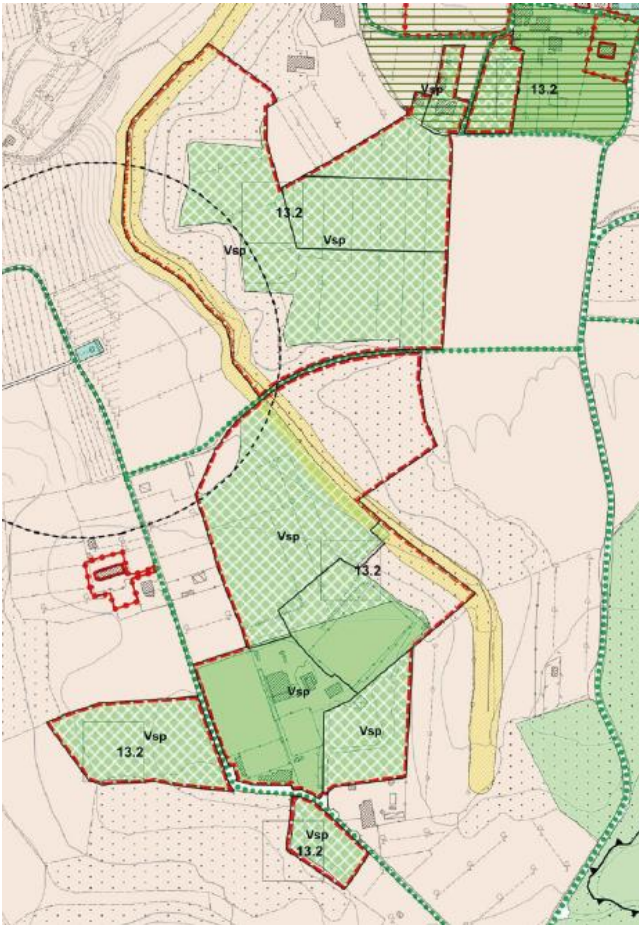
12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La scheda norma definisce 10 Unità minime d'intervento individuate come in allegato, la cui attuazione dovrà avvenire con le modalità attuative di cui ai precedenti punti 11 e 11.1.

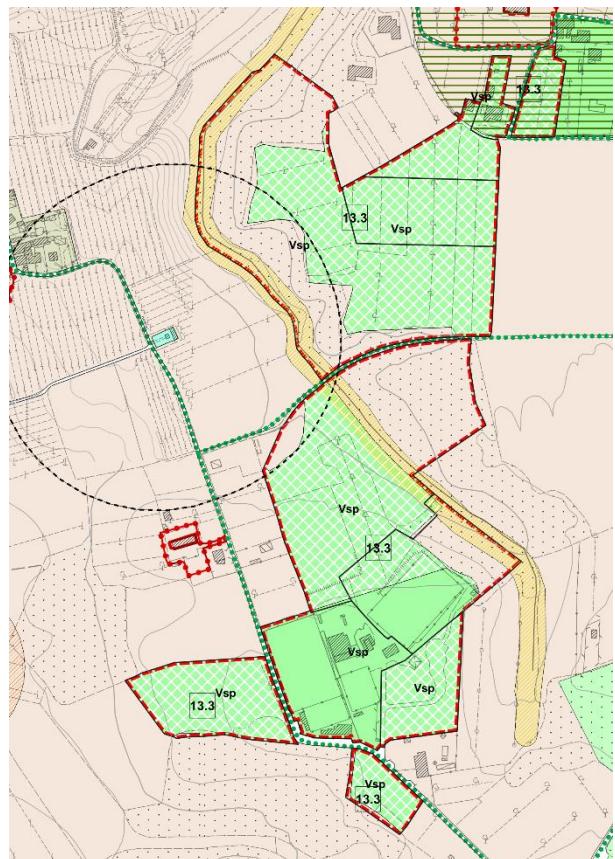
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:5000

Stato adottato



Stato in approvazione⁴⁰



⁴⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

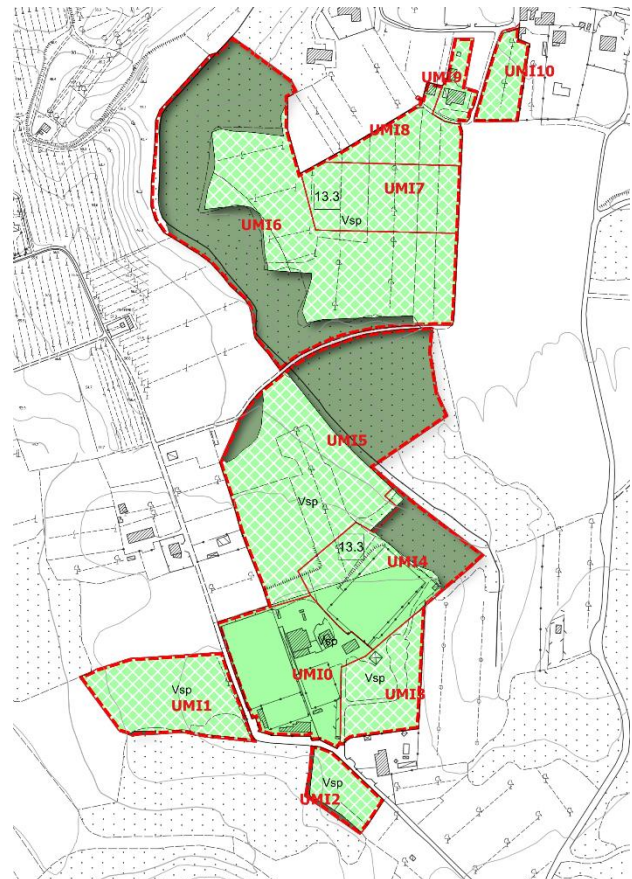
INDIVIDUAZIONE U.M.I. E AREE BOSCADE

scala 1:5000

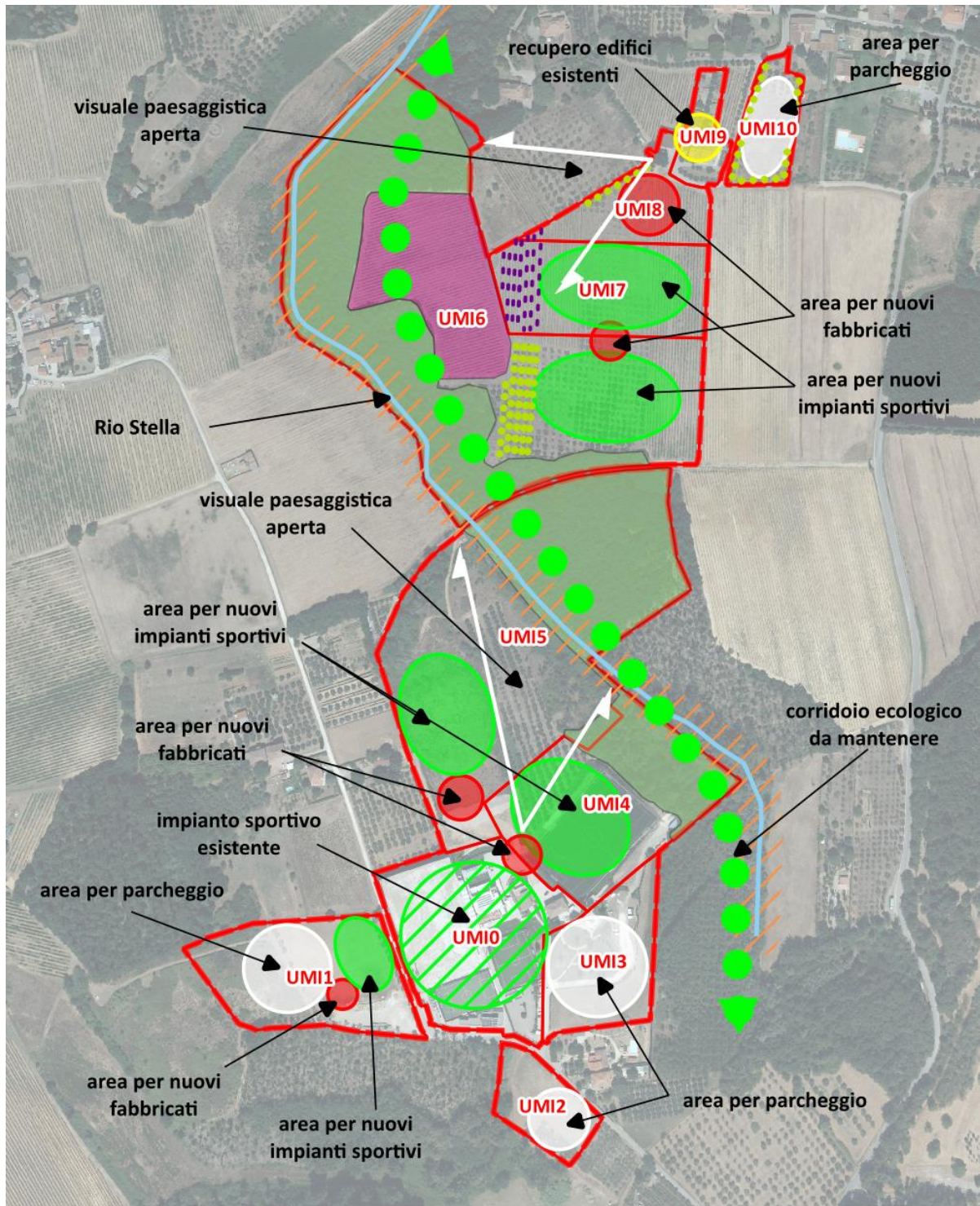
Stato adottato



Stato in approvazione⁴¹



⁴¹ Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana



Elementi naturali di pregio da integrare nel progetto

- area a vegetazione boschiva
- vigneto
- filare olivi
- filare vite

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'intervento⁴²

⁴² Modificato a seguito dell'accoglimento del Contributo n. 1.c punto 1.4 di Regione Toscana

SCHEDA⁴³ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**Scheda n° 14.3****Piano Strutturale** **U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”****D.M.1444/1968** **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata è compresa tra l'area produttiva esistente in via della Piovola ed il Rio della Piovola; è destinata al completamento delle attività esistenti, che necessitano di ulteriori aree per il loro sviluppo ed ampliamento, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova costruzione

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

73.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento sarà finalizzato alla riorganizzazione dell'esistente consentendo lo sviluppo e l'espansione di attività a basso impatto ambientale che forniscono buoni livelli di occupazione, innovazione tecnologica e l'incremento qualitativo della dotazione di servizi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 73.800 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
i. strade pubbliche		come da progetto di PUA
ii. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 3.770
iii. dotazioni minime di verde di dotazione da realizzare		mq 4.289
iv. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 3.770
v. dotazioni di verde pubblico da monetizzare		iii-iv
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui al punto ii lettera

⁴³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

b), sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della presentazione del PUA.⁴⁴

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine **e di salvaguardia ai corsi d'acqua**, come localizzate dalla **lea⁴⁵** presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo. **All'interno di queste aree, qualora non fosse dovuta la realizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, è consentita la realizzazione di passaggi pedonali finalizzati all'attraversamento del Rio Pratella, previo rilascio dell'autorizzazione del competente organo del Genio Civile⁴⁶**;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzata dalla presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. L'area a verde pubblico dovrà essere funzionalmente connessa all'area con la medesima destinazione d'ambito prevista per l'attuazione del PUC 14.4;
- nella progettazione delle aree a verde, sia privato che pubblico, si dovrà tendere alla realizzazione di un sistema coordinato, che sia in continuità e connessione con l'ambiente agricolo circostante e che tuteli, attraverso la previsione di adeguati varchi, le principali visuali verso le aree agricole circostanti;
- realizzare **(se dovuta)⁴⁷** l'area destinata a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, arredata con piante d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e, ove possibile, con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. La conformazione di tale area sarà definita dal piano attuativo;
- il confine Sud del comparto non dovrà essere interessato da viabilità destinate al transito di mezzi pesanti;
- dovrà essere realizzata una piantumazione di alto fusto lungo il confine con l'area residenziale a sud del comparto, quale barriera di protezione visiva ed acustica;
- dovrà essere effettuato uno studio dell'intero sistema fognario e di raccolta acque, valutando la ricettività della rete esistente e del depuratore di Pagnana, nonché le eventuali soluzioni alternative, in considerazione anche della vicinanza con il campo pozzi di Acque Spa;

⁴⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

⁴⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁴⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

⁴⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

- la rete fognaria che attualmente serve gli edifici residenziali a sud del comparto dovrà essere opportunamente canalizzata e convogliata nella nuova rete da realizzarsi a servizio del comparto;
- le reti di adduzione idrica e del metano che attualmente servono gli edifici residenziali a sud del comparto dovranno essere rese indipendenti dalle attuali servitù nei confronti dell'area industriale;
- **non aggravare il quadro emissivo, nella nuova edificazione in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo.**⁴⁸

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi 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.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022;

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità residua non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUA riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del progetto di

⁴⁸ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

PUA, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	SE	1660 mq
b) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9	SE	3000 mq
c) Artigianale, meccanica e tecnologica F1.2	SE	7000 mq

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

SE superficie edificabile

Sv superficie di vendita

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.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

Ambito D6 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
e) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Ambito D6 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- **Commerciale al dettaglio**

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq SE
e) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq SE
f) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

Ambito D6 - sottozona funzionale: Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

- **Turistico-ricettiva**

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq SE
e) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq SE

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

- **Direzionale di servizio**

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,70 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq SE
e) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq SE

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9

a) Indice di copertura	IC	0,60
b) Indice di edificabilità fondiaria	IF	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq SE
e) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq SE

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui alla lettera d) di ciascuna funzione sopra riportata sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della presentazione del PUA.⁴⁹

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- **Industriale ed artigianale**

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubre con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale-monofunzionale

⁴⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 4

		<p>prevalente, son compresi:</p> <p>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</p> <p>b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio;</p> <p>c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purchè la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.</p>

- **Commerciale al dettaglio**

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</p>

- **Turistico-ricettiva**

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	<p>Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali.</p> <p>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni</p>
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere,

	di quartiere	scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

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

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 dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

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.

Il PUA oggetto della presente scheda norma, che non comporti variante al R.U., non viene sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto la presente scheda norma e le suddette valutazioni ambientali di VAS definiscono l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici e tipologici degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste (art. 5bis comma 2 della l.r. 10/2010).

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 attuativo⁵⁰

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

⁵⁰ Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato dell'Autorità Competente VAS

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standard urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo.

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:3000



SCHEDA⁵¹ NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**Scheda n° 14.5****Piano Strutturale U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, compresa tra Via della Piovola e via di Prunecchio, appartiene ad un contesto generalmente agricolo ma caratterizzato dalla presenza localizzata di usi residenziali, produttivi e di servizio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Sviluppo di un impianto destinato a centro ippico.

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. **47.238**46.400⁵²

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi sportivi comunali, riqualificando l'esistente, perseguendo finalità di aggregazione sociale e ricreativa anche prevedendo la realizzazione di impianti sportivi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St mq. 47.238 46.400 ⁵³
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	
- pista ciclo-pedonale-equina pubblica	Sup mq 1.328
c) Superficie a verde sportivo di progetto	VSp a-b

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

⁵¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁵² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

⁵³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

- a) Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi.
- b) E' prescritta la realizzazione e la cessione al Comune del percorso ciclo – pedonale - equino pubblico lungo via della Piovola di cui alla lettera b) del punto 5;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del R.U., e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- d) Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del R.U. Devono essere realizzate, per quanto non disciplinato da disposizioni regolamentari che disciplinano la specifica attività, le quantità minime di parcheggio per sosta di relazione di cui all'art. 16 comma 1 lett. c delle N.T.A. del R.U. qualora siano previste tribune o spazi per spettacolo sportivo.
- e) Gli eventuali usi commerciali interni al comparto comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio relative a questi, secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U..
- f) Le aree destinate a parcheggi devono essere opportunamente ombreggiate e arredate con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
- g) I nuovi edifici dovranno essere posti preferibilmente in continuità con l'edificato esistente.
- h) Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, e sono ammessi minimi movimenti di terra indispensabili agli interventi. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, con strutture possibilmente leggere e integrate con l'ambito rurale circostante.
- i) Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. Dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area lungo il perimetro esterno.
- j) Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole, e dovranno tutelare le relazioni visive del territorio circostante.
- k) Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale. Deve essere comunque garantito che una percentuale di superficie a verde sportivo non inferiore al 25% venga mantenuto come superficie permeabile, definita dall'art. 25 del d.p.g.r. 39/R/2018.
- l) Gli interventi di trasformazione si devono conformare agli indirizzi contenuti nell'art. 7 del PTCP (ambito del territorio aperto).

7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Attrezzature e servizi: verde sportivo privato.

Sono ammesse strutture, manufatti ed edifici comunque denominati funzionali all'impianto e alle attività correlate, quali anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spazi per il ristoro del pubblico a servizio dell'attività, strutture per lo spettacolo sportivo quali tribune, spazi per l'istruzione.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali, ad integrazione di quanto definito al punto 6:

a) Superficie edificabile massima totale di PUC:	SE	2000 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max	10,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dalle strade, salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Ferma restando la Superficie Edificabile massima, possono essere realizzati anche manufatti di varia natura costituenti solo Superficie Coperta, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma.

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 PUC.

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 PUC 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.

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 PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Dovrà essere inoltre dimostrato il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 95ter e seguenti delle N.T.A. del R.U., per le aree soggette a tutela archeologica ricadenti dentro il comparto.

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

La suddetta convenzione urbanistica deve comprendere la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente scheda norma, nonché la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

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; è subordinato inoltre alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU. Quest'ultima convenzione dovrà, tra l'altro, prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 47.23846.400⁵⁴

⁵⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

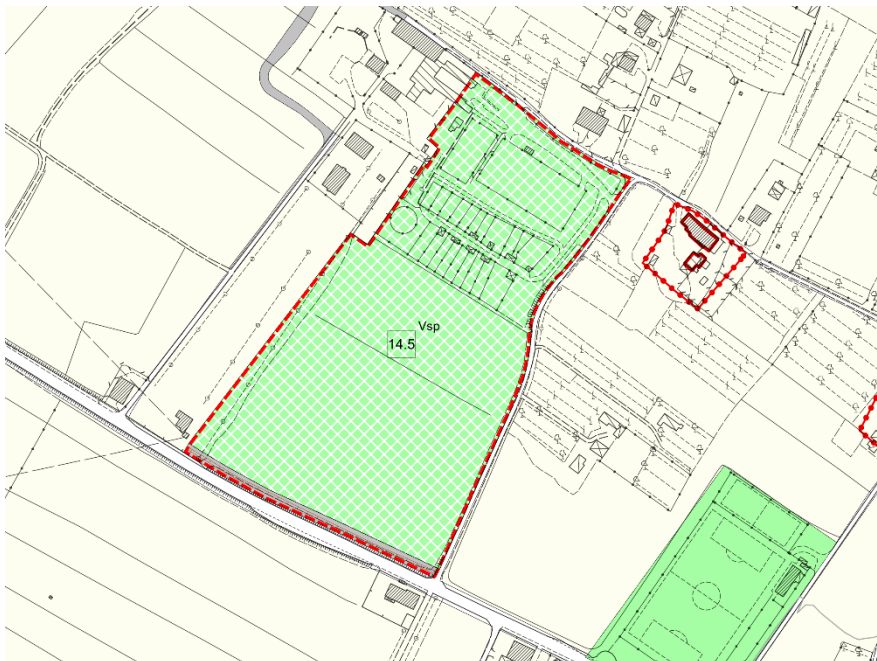
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000

Stato adottato



Stato in approvazione⁵⁵



⁵⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1